

Postleitzahl/Land/Stadt	10115 Berlin
Bezirk	Mitte
Stadtteil	Mitte
Adresse	Habersaathstraße 30
Wohnungslage	Dachgeschoss rechts
Sondereigentum	Wohnung # 15
Miteigentumsanteil	524,66/10.000
Sondernutzungsrecht	hier Kellerverschlag 04
Grundbuch	Mitte
Grundbuchblatt	12122
Flur	42/122
Flurstück	72
Hautyp	vollunterkellertes Wohngebäude
Baujahr Gebäude	1890, Dachausbau 1999
Anzahl Eigentume	18 WE
Grundstücksfläche	542 m ²
Wohnfläche lt. Aufteilungsplan	51,11 m ²
Anzahl Räume	Studio mit offener Küche, 1Bad, Diele, Terrasse
Vertragszustand	bezugsfrei
Nettokaltmiete im Monat	0,00 €
Wohngeld lt. Wpl. 2024, warm	288,20 €
Zustand Gebäude/Wohnung	normal, normal
Energiepass (Primärenergiebedarf)	Effizienzklasse D; 115,9 kWh(m ² a)
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	21.06.2024
Auftraggeber	Amtsgericht Mitte, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin
Verfahrenszeichen	30 K 14/24

Verkehrswert (nach § 194 BauGB)
380.000,00 €

Inhalt

1	AUFTRAGSGRUNDLAGE	2
1.1	Auftraggeber/in	2
1.2	Hintergrund der Wertermittlung	2
1.3	Stichtage	2
1.4	Ortsbesichtigung	2
1.5	Bewertungsgrundlagen	2
2	GEGENSTAND DER BEWERTUNG	3
2.1	Grundbuch	3
2.2	Räumliche Einordnung	4
2.3	Planungsrecht	7
2.4	Grundstücksmerkmale	9
2.5	Gebäudemerkmale	10
2.6	Wohnungsmerkmale	11
2.7	Mietverhältnis	14
2.8	Verwaltung	14
2.9	Verwertbarkeit und Marktsituation	15
3	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	20
3.1	Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens	20
3.2	Vergleichswertverfahren	21
3.3	Plausibilisierung	24
3.4	Festlegung des Verkehrswertes	25
4	ANGABEN FÜR DAS AMTSGERICHT MITTE	25
	ANLAGEN	26

1 AUFTRAGSGRUNDLAGE

1.1 Auftraggeber/in

Auftraggeber ist das Amtsgericht Mitte, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin. Das Verfahrenszeichen lautet 30 K 14/24.

1.2 Hintergrund der Wertermittlung

Der Auftraggeber führt auf Antrag die Zwangsversteigerung durch. Hierzu soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein schriftliches Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden. Mit Schreiben vom 15. Oktober 2024 soll das Verkehrswertgutachten vom 17.09.2024 dahingehend überarbeitet werden, dass die Wohnung nunmehr bezugsfrei zu bewerten ist.

1.3 Stichtage

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 21.06.2024.

1.4 Ortsbesichtigung

Am 21.06.2024 um 14.00 Uhr wurde ein Ortstermin durchgeführt, bei dem Zugang zur Wohnung gewährt wurde. Das Treppenhaus, der Keller und die Hofanlage konnten im Beisein einer bevollmächtigten Verfahrensbeteiligten betreten werden.

1.5 Bewertungsgrundlagen

Die Verkehrswertermittlung erfolgt in der Regel mit Bezug auf

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- die ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken in der Fassung vom 14.07.2021, BGBl. I 2021 S. 2805 ff und

Weitere Bewertungsgrundlagen sind

- die vom Auftraggeber und der WEG-Verwaltung bereitgestellten Unterlagen,
- die mündlich und schriftlich erteilten Auskünfte der zuständigen Bezirksverwaltung und sonstigen Auskunftsstellen, wie z.B. Grundbuch-, Planungs-, Denkmalpflege-, Umwelt-, Hoch- und Tiefbauämter u. a.,
- die überschlägige Ermittlung von Flächen oder des umbauten Raumes auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Bauunterlagen und durch Anwendung von Erfahrungswerten,
- Immobilienmarktbericht 2023/24, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Land Berlin
- IVD Berlin-Brandenburg, Immobilienpreisservice 2023/2024
- Abfrage aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin am 16.09.2024
- die o. a. Ortsbesichtigung.
- auf den Quellennachweis im Text wird hingewiesen.

Der maßgebliche, rechtliche und der tatsächliche Zustand der Immobilie wird vor dem Hintergrund der Verkehrswertermittlung auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen und der Erkenntnisse aus der Sachverhaltsermittlung sowie einer durchgeführten Inaugenscheinnahme ermittelt und dargestellt.

2 GEGENSTAND DER BEWERTUNG

2.1 Grundbuch

Anmerkung:

Es gelten die Verfahrensvorschriften nach ZVG. Das Gutachten wird im Auftrag vom Amtsgericht Mitte, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin zur Ermittlung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Deshalb werden in Abteilung II genannte Belastungen nicht wertmindernd berücksichtigt (vgl. Stöber ZVG, 20. Auflage, § 74a Rdn. 4.7).

Grundbuch von Mitte - Berlin, auszugsweise

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 31174 bis 31362)

(...) Sondernutzungsrechte sind vereinbart an Terrassen und Kellerverschlägen

Wegen Gegenstand und Inhalt der Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 25.10.2013, 28.11.2013 und 14.02.2014.

Grundbuch von Mitte Blatt 12122 – Bestandsverzeichnis
lfd. Nr. 1 (Auszug):

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1:

<i>Grundstück:</i>	<i>Gebäude und Freifläche</i>
	<i>Habersaathstraße 21, 21A - 30</i>
<i>Flur</i>	42/122
<i>Flurstück</i>	72
<i>Blatt</i>	12122
<i>Grundstücksgröße insgesamt in m²</i>	542
<i>Sondereigentum</i>	# 15
<i>Sondernutzungsrecht</i>	<i>hier Kellerverschlag 04</i>
<i>Miteigentumsanteil</i>	524,66/10.000

Erste Abteilung:

Eigentümer/in: xxxx xxxx,

Zweite Abteilung: (nachrichtlich, da Abt. II nicht in die Verkehrswertermittlung einfließt, s. o. Anmerkung)

<i>Lfd. Nr. Eintragung</i>	<i>Lfd. Nr. betroffenes Grundstück</i>	<i>Lasten und Beschränkungen</i>
1	1	<i>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmeversorgungsanlagenrecht) für Vattenfall Europe Wärme AG, eingetragen am 12.10.1999</i>
3	1	<i>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mitte, 30 K 14/24) Eingetragen am 21.11.2023</i>

Dritte Abteilung: Grundschuld ohne Brief

Anmerkungen:

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bezirk Mitte vom 25. März 1999 ist Grundlage für die Teilungserklärung.

Ein Kellerverschlag wird als Sondernutzungsrecht 04 zugeordnet und liegt im gleichen Treppenaufgang. Die Fläche beträgt ca. 6 m².

In der Teilungserklärung wird die Wohnfläche mit 51,11 und die Lage der Wohnung mit Dachgeschoss rechts festgestellt.

Eine gewerbliche/teilgewerbliche Nutzung ist zulässig im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen.

2.2 Räumliche Einordnung

Siedlungsgeographische Einordnung

Berlin ist eine Metropole mit hoher Urbanität, und ist Regierungssitz der Bundesrepublik Deutschland sowie des Landes Berlin. Es gilt traditionell als bedeutender Wissenschafts- und Forschungsstandort und neuerdings auch als bedeutender Kultur- und Medienstandort. Diese Qualität und Vielfalt begünstigte in jüngster Vergangenheit die touristische Attraktivität sowie eine außerordentlich hohe Anzahl an wirtschaftliche Existenzgründungen („Existenzgründerhauptstadt“). Gleichzeitig gilt für Berlin, dass es einen ausgeprägten tertiären Sektor, hier den „Öffentlichen Dienst“ hat. Der Industrie- und Finanzsektor sind schwach entwickelt.

Das Bewertungsobjekt Habersaathstraße 30 mit dem Sondereigentum # 15 liegt im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte von Berlin und hier im mittleren Verlauf der genannten Straße auf der südlichen Straßenseite.

Der Bezirk Mitte setzt sich nach der Bezirksreform aus den Teilbezirken Wedding, Tiergarten und Mitte zusammen. Die Verwaltung des Bezirks wird über die bisherigen Verwaltungssitze geführt.

Zentren

Die Entfernung zur City West (Zoologischer Garten) beträgt ca. km und zum „Hauptzentrum Alexanderplatz“ ca. 5,0 km.

Im polyzentrischen Versorgungsangebot von Berlin ist das nächstgelegene Stadtteilzentrum „Friedrichstraße“ fußläufig, mittelbar erreichbar. Ferner besteht unmittelbar in der Chausseestraße ein Besatz mit Einzelhandel.

Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln

S-Bahnhof:	Hauptbahnhof Berlin	ca. 1,0 km
U-Bahnhof:	Naturkundemuseum	ca. 0,4 km
Tram:	Naturkundemuseum	ca. 0,6 km

Erschließung Straße

Das Verkehrsaufkommen in der „Habersaathstraße“ ist niedrig. Sie dient als Anwohnerstraße und ist eine Verbindungsstraße zwischen der Scharnhorststraße und der Chausseestraße.

Die Straße aus Asphalt ist je Fahrtrichtung einspurig und mit beidseitigen Parkstreifen längs und quer sowie beidseitigen Fußwegen ausgestattet. Die Gehwege sind mit Berliner Platte, Betonstein und Kleinmosaik belegt. Eine Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Es ist eine Tempo 30 Zone eingerichtet und der Parkdruck ist hoch. Ein Baumbestand ist nur auf der nördlichen Straßenseite vorhanden.

Übergeordnete Anbindung: A 100 (Beusselstraße) ca. 5,5 km.

Soziale Infrastruktur

Als traditioneller Wohnstandort mit einer kontinuierlich gewachsenen Siedlungsstruktur verfügt Mitte über Kindertagesstätten. Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in mittelbarer Entfernung zum Bewertungsobjekt. Es ist eine hohe Auslastung durch das starke Bevölkerungswachstum des Bezirkes gegeben.

Grünversorgung

Freizeit- und Grünanlagen befinden sich in mittelbarer Entfernung:

Südpankepark

ca. 100 m

Invalidenpark

ca. 300 m

Siedlungsstruktur/Ortsbild

Das Umfeld des Bewertungsobjektes wird bestimmt durch eine geschlossene Blockrandbebauung um ca. 1900 mit Nachkriegsbauten aus der offenen Bauweise mit Hochhauscharakter. Der Block wird eingefasst von Habersaathstraße, Scharnhorststraße, Chausseestraße und Invalidenstraße. Er weist ein sehr heterogenes Erscheinungsbild auf mit dem Naturkundemuseum und dem Bundesministerium für Verkehr und Digitales, die den größten Teil des Blockes einnehmen. Vandalismus tritt nicht in Erscheinung. Einer Instandhaltung wird nachgekommen.

Image

Mitte ist der zentrale Bezirk von Berlin mit einer Vielzahl von Funktionen und für eine urban orientierte Bevölkerung ein starker Anziehungspunkt. Wohn- und Geschäftsviertel, eine lebendige und kleinteilige Kultur- und Gastronomieszene sorgen für ein reichhaltiges Angebot nicht nur für Touristen. Die Umgebung des Bewertungsobjektes gilt als Teil des Regierungsviertels mit Ministerien, dem Bundesnachrichtendienst und übergeordneten Einrichtungen wie der Charité.

Mietspiegel/Bezirksreport IVD

Der Mietspiegel 2023 ordnet den Standort als gute Wohnlage ein.

Der IVD Bezirksreport 2023/24 geht von einer guten Wohnlage aus.

„Gute Wohnlage: Die guten Wohnlagen befinden sich meist in der Nähe zu den Zentrumskernen oder den Subzentren und den damit verbundenen typischen Beeinflussungen. Darüber hinaus ist die Lage meist durch eine eher hohe Durchgrünung und ein gutes bis sehr gutes Image im Sinne des Statusindex des Monitoring Soziale Stadt gekennzeichnet. Umgebungslärm ist selten vorhanden. Die Versorgungsangebote für den täglichen Bedarf sind gut, die Bodenrichtwerte sind überdurchschnittlich hoch.“
(Grundstücksmarktbericht Land Berlin 2021/2022, S. 26)

Bevölkerung

Berlin verzeichnet seit dem Jahr 2011 das stärkste Bevölkerungswachstum seit Kriegsende und hatte nach Korrektur durch den Mikrozensus vom 09.05.2011 eine Bevölkerung von ca. 3.878.000 Einwohnern Ende 2023. Davon lebten ca. 397.000 Einwohner in dem Bezirk Mitte. Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr liegt dabei in Berlin bei +2,3 % und + 1,0 % im Bezirk Mitte.

Bevölkerungsprognose 2021 bis 2040 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin:

„Die wichtigsten Ergebnisse dieser Prognose in der mittleren Variante für die Gesamtstadt sind:

Die gesamtstädtische Rechnung weist in ihrer mittleren Variante für das Jahr 2040 eine Einwohnerzahl von rund 3,963 Mio. Personen aus.

Bis zum Jahr 2040 nimmt die Bevölkerung in Berlin um rund 187.000 Personen zu, das sind etwa 5 Prozent.

Das Durchschnittsalter erhöht sich aufgrund der anhaltenden Zuwanderung von tendenziell jüngeren Personen nur leicht von 42,9 Jahren in 2021 auf 43,2 Jahre in 2040. Die positive Entwicklung der natürlichen Bevölkerungsbewegung (Saldo von Geburten und Sterbefälle) infolge steigender Geburtenzahlen in den letzten Jahren setzt sich aufgrund der angenommenen weiteren Zuwanderung junger Menschen fort. Der Trend hält zwar nicht dauerhaft an, langfristig fällt der Saldo von Geburten und Sterbefälle wieder negativ aus. Bis etwa zum Jahr 2025 wird es, in Abhängigkeit von der zukünftigen Zuwanderungsdynamik, mehr Geburten als Sterbefälle geben.

Die Zahl der über 80-jährigen Personen steigt um etwa 3,5 Prozent (+8.000) auf rund 245.500 Personen; die Zahl der Personen im Alter von 65 bis unter 80 Jahren wird um annähernd 14,8 Prozent (+72.000) auf zirka 558.000 Personen steigen. Die Gruppe der erwerbsfähigen Bevölkerung im Alter von 18 bis unter 65 Jahren erhöht sich geringfügig um etwa 2,8 Prozent (+69.000) auf 2,506 Mio. Personen. Dabei wächst die darin enthaltene Zahl der jungen Erwachsenen zwischen 18 und 25 Jahren, die von der Zuwanderung in besonderem Maß beeinflusst ist, um etwa 13 Prozent (+34.000) auf rund 296.000 Personen.

Die Zahl der Kinder unter 6 Jahre nimmt über den gesamten Prognosezeitraum um knapp 1,5 Prozent (+3.000) auf rund 226.000 Personen zu.

Die Altersgruppe der 6- bis unter 18-Jährigen steigt um gut 9 Prozent (+35.000) auf 428.000 Personen an. Das ist auf die positive Geburtenentwicklung, auch in Folge der Zuwanderung gebärfähiger Frauen, zurückzuführen.“

(<https://www.berlin.de/sen/sbw/stadtdaten/stadtwissen/bevoelkerungsprognose-2021-2040>)

Eine Abfrage der Sozialdaten unter FIS-Broker (Quelle: <http://fbinter.stadt-berlin.de>) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ergibt mit Stand vom 09.02.2023 folgendes Bild:

Wirtschafts- und Konjunkturdaten

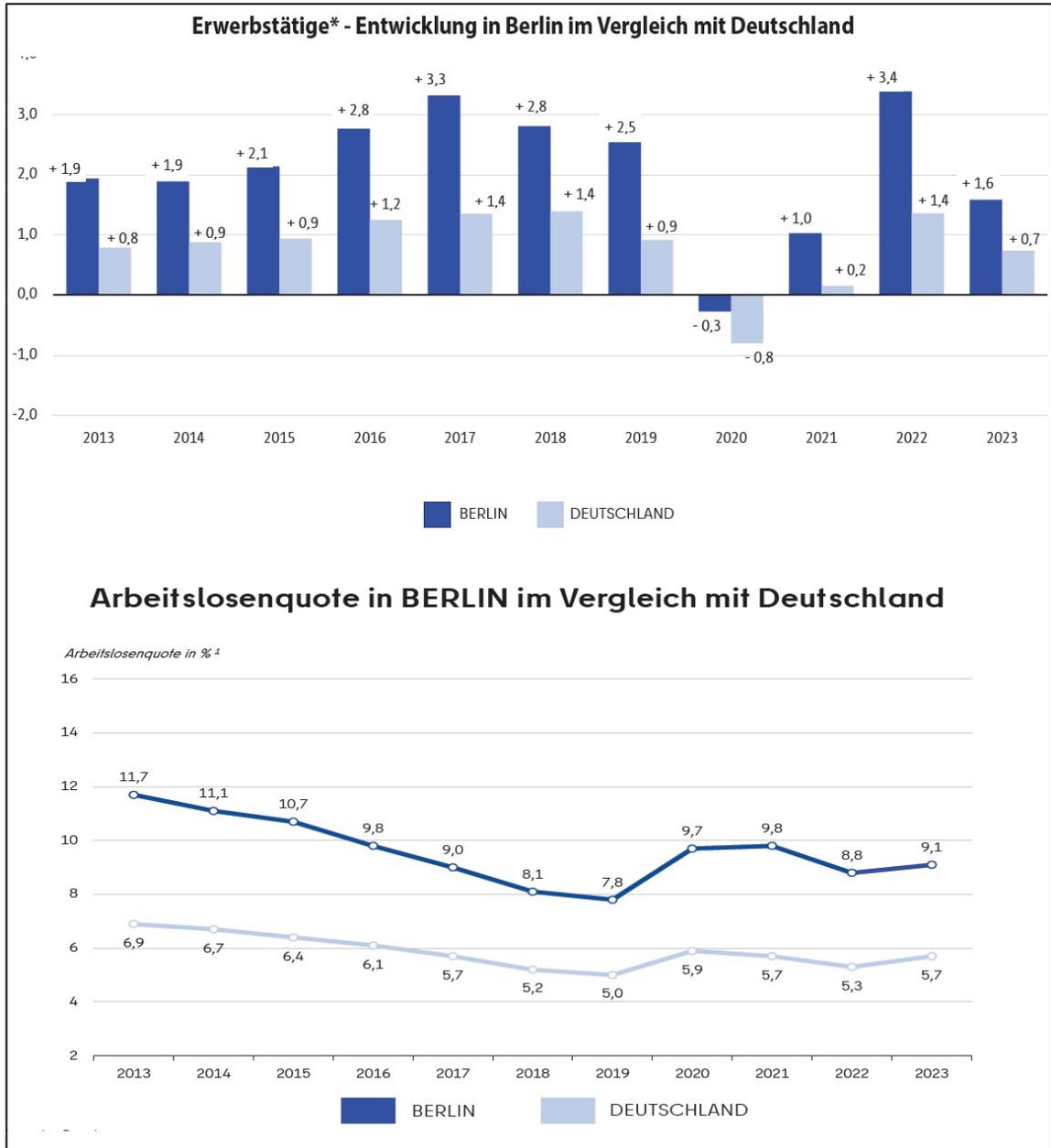
„Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen und hoher Unsicherheiten (z.B. hohe Inflationsrate, gestörte Lieferketten, Fachkräftemangel, Ukrainekrieg) erhöhte sich das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) auch im Jahr 2023 um real 1,6 % auf rd. 193,2 Mrd. € (2022: 179,4 Mrd. €). Bundesweit ging das BIP im letzten Jahr um 0,3 % zurück (2022: +1,8 %). Parallel zur wirtschaftlichen Entwicklung des Jahres 2023 stieg auch die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung in Berlin weiter an um 1,6 % (s. Abb. 18). Die Arbeitslosenquote lag Ende 2023 bei 9,1 % (2022: 8,8 %) (s. Abb.).

Die Dienstleistungsbranchen haben ihre Wertschöpfung im letzten Jahr trotz der verhaltenen konjunkturellen Rahmenbedingungen um real 2,0 % erhöht. In der Wachstumsbranche Information und Kommunikation steigerten sich die Umsätze dabei um real 13,3 %. Nach den von der Pandemie geprägten Jahren konnten Tourismus und Gastgewerbe ihre Umsätze erstmals steigern. Die Übernachtungszahlen stiegen in 2023 gegenüber dem Vorjahr um gut 3 Millionen auf nun 29,59 Mio. Übernachtungen an (entspricht rund 87 % der Übernachtungszahlen von 2019). Das Gastgewerbe konnte die Umsätze um real 2,5 % steigern. Hier dämpften die gestiegenen Verbraucherpreise die positive Entwicklung.

Auch im Berliner Einzelhandel wirkten sich die im Jahresdurchschnitt um 6,2 % gestiegenen Verbraucherpreise negativ auf die Konsumneigung aus. Die Umsätze im Berliner Einzelhandel gingen preisbereinigt um 1,4 % zurück, obwohl sie sich nominal um 4,1 % erhöht hatten. Im Bauhauptgewerbe stiegen die Umsatzzahlen 2023 um nur noch 3,3 % gegenüber dem Vorjahr.

In der Baubranche wirken weiterhin hohe Preise, Materialengpässe und für die Branche ungünstige Zinsentwicklungen dämpfend auf die Umsatzzahlen.“

Immobilienmarktbericht 2023/2024 S. 24



Sozialatlas Berlin

Die sozialräumliche Prognose 2021 für den Block und seine Umgebung wird in einem „Status-Dynamikindex“, der sich auf sechs Indikatoren aus sozialer und wirtschaftlicher Situation des Gebietes ausgedrückt, hier mit der Stufe hoch und stabil.

2.3 Planungsrecht

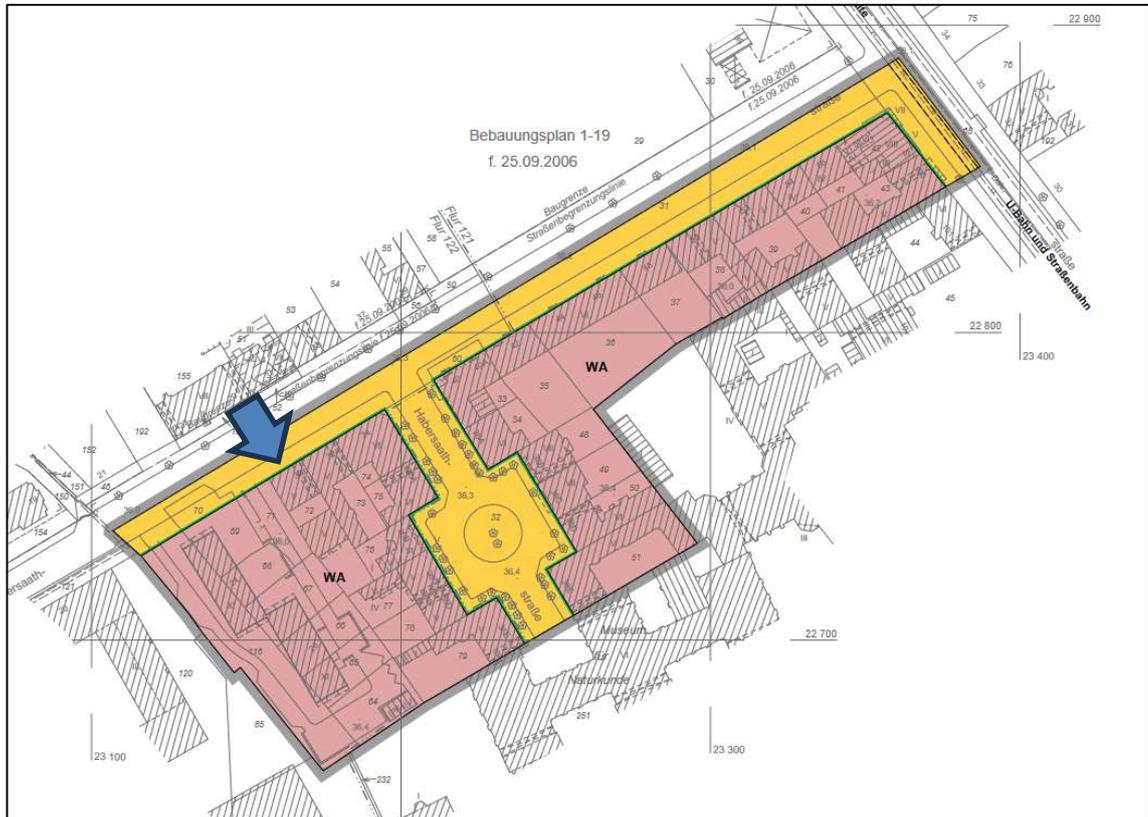
Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5.1.2015 (Abl. S. 31). weist für das Objekt die Kategorie M1 Gemischte Baufläche, hier Kerngebiet. Angrenzend zum Spreeufer ist eine Ufergrünzone gesichert und östlich im Block das Elektrizitätswerk.

Die Darstellung im FNP ist für verbindliche Bauleitplanungen Grundlage (verwaltungsintern bindend), Dritten gegenüber aber nicht rechtsverbindlich.

Verbindliche Bauleitplanung

Bauvorhaben werden nach dem Bebauungsplan 1-17B, festgesetzt am 15.09.2009, beurteilt. Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA).



Besonderes Städtebaurecht

Das Bewertungsobjekt ist nicht Gegenstand einer Erhaltungsverordnung. „

Ein Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet besteht nicht.

Umwandlungsverordnung (nachrichtlich)

„Der Senat von Berlin hat am 3. August 2021/21. September 2021 beschlossen, die Rechtsverordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB) zu erlassen. Mit der Rechtsverordnung besteht für das gesamte Land Berlin und somit auch für den gesamten Bezirk Mitte ein Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für bestehende Wohngebäude mit mehr als fünf Wohnungen.“

(<https://www.berlin.de/ba-pankow/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadterneuerung>)

Das Gebäude ist bereits 1998 als WEG-Anlage errichtet worden.

Denkmalschutz

Eine Eintragung in der Denkmalliste vom 24.03.2023 liegt nicht vor.

Baulasten

Eine Baulastenauskunft wurde nicht eingeholt. Im Marktsegment des Wohnungseigentums ist die Auswirkung einer Baulast auf das Sondereigentum in der Regel kaum nachweisbar, sodass dieser Tatbestand nicht in die Verkehrswertermittlung einfließt.

2.4 Grundstücksmerkmale

Zuschnitt und Größe

Es handelt sich um ein blockmittiges Grundstück mit einer Fläche von 542 m². Die Grundstücksfront an der Straße hat eine Länge von 12,25 m und eine Grundstückstiefe von ca. 44,25 m. Die Grundstücksgrenzen verlaufen parallel zueinander. Die Grundstückstiefe ist blocktypisch, entspricht dem weiteren Umfeld. Unwirtschaftliche Verhältnisse entstehen nicht.

Flur; Flurstück	Nutzung	Größe in m ²
42/122; 72	Gebäude- und Freifläche Habersaathstraße 30	542
Summe		542

Topographie

Das Grundstück liegt plan zum Straßenraum.

Nicht untersucht wurde die Eignung des Baugrundes, die Bodenbeschaffenheit. Die lageübliche Baugrundsituation wird insoweit berücksichtigt, dass bei den Bodenrichtwerten bzw. Vergleichskaufpreisen diese eingeflossen sind.

Technische Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen. Sämtliche erforderlichen Medien wie Wasser, Telefon, Strom und Gas sind über das öffentliche Netz vorhanden. Auf eine Abfrage beim Bezirksamt Mitte wurde auf Grund der Siedlungshistorie verzichtet und eine Freiheit von Erschließungsbeiträgen gegenwärtig unterstellt.

Entsprechend den Auswertungshinweisen in der Kaufpreissammlung zu Grundstücksverkäufen im Block mit dem Bewertungsobjekt wird von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand gemäß §§ 127 ff. BauGB i. V. m. dem Berliner Erschließungsbeitragsgesetz ausgegangen.

Bodenveränderungen

Aus der ausgeübten Nutzung, der Besichtigung und den Unterlagen ergaben sich keine Verdachtsmomente auf Belastungen des Bodens bzw. einen Eintrag im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin wg. schädlicher Bodenveränderungen, Altlasten oder Kampfmittel. Daher wird von einem altlastenfreien Grundstückszustand i. S. d. Bundesbodenschutzgesetzes ausgegangen.

Umwelteinflüsse

Die Habersaathstraße ist aufgrund ihrer Anrainerfunktion im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen ruhig. Es liegen keine Immissionen durch Straßenverkehrslärm vor. Gemäß der Karte Verkehrsmengen 2019¹ werden keine relevanten Größenordnungen erfasst.

In der Strategischen Lärmkarte² wird im Bereich des zu bewertenden Wohnungseigentums kein Wert für einen Gesamtlärmindex LDEN in dB(A) angegeben. Damit werden die in Allgemeinen Wohngebieten gesetzlich zulässigen Grenzwerte (Tag 55 dB(A), Nacht 45 dB(A)) eingehalten.

¹ Geoportal Berlin/FIS-Broker, Karte Verkehrsmengen DTVw 2019

² Geoportal Berlin/FIS-Broker, Strat. Lärmkarte Fassadenpegel an lärmbeeinflussten Wohngebäuden 2022 (Umweltatlas)

Entwicklungszustand

Gemäß § 5 ImmoWertV handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um baureifes Land, dass nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist.

2.5 Gebäudemerkmale

Bei der Beschreibung der Gebäudemerkmale werden nur offensichtliche und prägende Merkmale aufgeführt, soweit sie ohne eine zerstörende Untersuchung sichtbar und für die Verkehrswertermittlung notwendig sind. Einzelne Abweichungen sind möglich, wenn sie nicht wertrelevant sind. Darstellung von Nicht-Sichtbarem geht auf Unterlagen oder Hinweisen bei der Inaugenscheinnahme oder Annahmen der üblichen Ausführung aus dem Baujahr zurück.

Bei der Verkehrswertermittlung handelt es sich nicht um ein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Entsprechende weiterführende Untersuchungen zur Ursache erfolgen nicht. Dies gilt für Standsicherheit, pflanzlicher und tierischer Schädlingsbefall, sowie Umweltgifte. Die allgemeine Funktionsfähigkeit des Objektes hinsichtlich Bauteile, Anlagen und Ausstattung wird nicht überprüft, sondern in der Wertermittlung vorausgesetzt. Bei einem bestehenden begründeten Verdacht mit Einfluss auf den Verkehrswert empfiehlt sich die gesonderte fachliche Begutachtung mit anschließender Beurteilung für den Verkehrswert.

In der folgenden Verkehrswertermittlung werden unter besonderen objektspezifischen Merkmalen Bauschäden und Baumängel zum Stichtag pauschal auf Grund von Erfahrungswerten, ggf. überschlägig mit Bauteiltabellen und durchschnittlichen Schadensbeseitigungskosten unter Würdigung der vorherrschenden Marktsituation berücksichtigt.

Funktionalität und Ausstattung

Die Wohnhäuser Habersaathstraße 30 sind 1890, Dachausbau 1999, als Vorder- und Gartenhaus errichtet worden. Insgesamt sind zwei Aufgänge/Treppenhäuser und fünf Vollgeschosse mit dem ausgebauten Dachgeschoss vorhanden.

Insgesamt sind 18 Eigentumswohnungen auf einer Geschossfläche ($12,25 \times 12,58 \times 5 + 12,25 \times 11,37 \times 5 =$) von 1.467 m^2 vorhanden. Die Geschossflächenzahl GFZ beträgt somit 2,7.

Im Folgenden wird die Ausstattung unter der Berücksichtigung der Aktenlage und dem Ortstermin zusammengefasst:

Gebäudemerkmale

Fundament	keine Setzungsrisse, funktionstüchtig
Fassade/Außenwände	massiv, verputzt, gestrichen Putz und Anstrich feine Rissbildungen an Fenstersimsen Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Fassadenelemente	Balkone am Gartenhaus angesetzt, Putzlisenen Brüstung Metallgitter Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal

Fußboden/Decken	Massiv KG/EG, Holzbalken EG/OG
Nichttragende Innenwände	massiv oder Trockenbau
Dach	Satteldach ausgebaut mit Dachterrassen Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Fenster	Isolierglasfenster im Kunststoffrahmen Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Treppenraum	Hausflur, Fliesen, Treppe mit Holzsetzstufen,- podest Handläufe Holz mit Füllstäben, gestrichen Wände verputzt /gestrichen Decken verputzt, gestrichen Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Aufzug	nicht vorhanden
Haustür	Schwere Haustür Holz/Glas Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Keller	Betonestrich Kellerverschläge Holz, ca. 6 m ² Außenwände feucht, Putz abgeschlagen Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Energiepass	Erdgas Zentralheizung Primärenergiebedarf von 115,9 kWh /(m ² a), Primärenergieverbrauch von 94,7 kWh /(m ² a) lt. Energieausweis vom 26.02.2017, Bedarfsberechnung Effizienzklasse D
Heizung	Flächenradiatoren
Warmwasser	Zentrale Aufbereitung
Außenanlagen	Gestaltung des Hofes mit Aufstellflächen für Fahrräder, Müllsammelstelle Pflanzbeete hohe Aufenthaltsqualität im zweiten Hof
Sonstiges	Gegensprechanlage mit Videofunktion

2.6 Wohnungsmerkmale

Die Wohnung konnte betreten werden.

Die Wohnung # 15 liegt in dem Dachgeschoss rechts und verfügt gemäß Teilungserklärung bei einer Wohnfläche von ca. 51,11 m² über 1 Zimmer mit

Schlafpodest in Verbindung mit einer offenen Wohnküche, Wannenbad, Flur und Dachterrasse. Über einen zentral gelegenen Flur wird der Wohnraum mit offener Küche sowie das Wannenbad erschlossen. Die Dachterrasse ist nach Süden ausgerichtet und wird flankiert von der Brandmauer des Nachgargebäudes.

Ausstattung

Wohnräume	Boden schwimmender Estrich, Fertigparkett Bettempore Holz Wände, Decke verputzt, gestrichen keine Raumteilung, Studiocharakter
Küche	Wohnküche mit Küchenzeile, Backofen, Cerankochfeld, Kühl- und Gefrierschrank Einfaches Preissegment Nassbereich mit Fliesen zeitgemäß, gepflegt
Bad	Wandvorbau, Wand-WC und Spülbecken Badewanne eingefliest Boden Fliesenbelag Wände großformatige Fliesen marmoriert
Dachterrasse	große Südterrasse Holzbelag Massive Brüstung hohe Aufenthaltsqualität

Fazit

Das Gebäude ist mit Bezug auf sein Baujahr stilistisch saniert worden, die verwendeten Materialien wirken werthaltig. Insgesamt befindet sich das Gebäude mit Bezug auf sein Baujahr in einem normalen Bauzustand und wirkt gepflegt. Einer Instandhaltung wird nachgekommen.

Der Wohnungsgrundriss hat Studiocharakter, ist funktional und die Ausstattung mit einer großen Terrasse komfortabel und bezüglich der Bettempore unkonventionell. Insgesamt kann von einem zeitgemäßen, normalen Wohnstandard ausgegangen werden.

2.7 Mietverhältnis

Die Wohnung ist nach Auskunft der Eigentümerin bezugsfrei.

2.8 Verwaltung

WEG-Verwalter ist die W. Hilpert Hausverwaltung GmbH, Mühlenstraße 35, 10243 Berlin.

Sondereigentum #15

Das Hausgeld für die Wohnung laut Wirtschaftsplan 2024 beträgt 288,20 €/Monat warm, darunter 159,72 € umlagefähige Kosten.

Am 31.12.2022 betrug die Erhaltungsrücklage 43.739,40 €.

Der Erhaltungsrücklage werden laut Wirtschaftsplan 2024 15.000 €/Jahr zugeführt. Der Anteil für das Bewertungsobjekt beträgt dabei 786,99 €/Jahr und entspricht mit Bezug auf die Wohnfläche von 51,11 m² der Wohnung ca. 1,28 €/m²/Monat.

Vor dem Hintergrund der bisher gebildeten Rücklage, dem normalen Zustand des Gebäudes und seinem geringen Alter wird die Rücklagenbildung als bedingt ausreichend angesehen.

Protokolle der Eigentümerversammlung (Auswahl):

02.07.2021

- Renovierung der seitlichen Hausfassade, ca. 17.000 €
- Verwalterbestellung bestätigt

30.06.2022

- Mängelbeseitigung nach Legionellenprüfung, ca. 11.000 €
- Renovierung Hauseingangstür
- Erneuerung Müllhäuschen

23.06.2023

- Erneuerung Warmwasserspeicher, ca. 11.500 €
- Erhöhung der Erhaltungsrücklage auf 15.000 €
- Genehmigung Verlegung Glasfaserkabel

2.9 Verwertbarkeit und Marktsituation

Das Bewertungsobjekt ist als Eigentumswohnung sowohl für die Eigennutzung als auch für die Vermietung zu Wohnzwecken geeignet.

Vor dem Hintergrund der Wohnraumverknappung in Berlin mit einem starken Zuwachs der Berliner Bevölkerung durch externe Faktoren, sprich Wanderungsgewinn, und einem stagnierenden Wohnungsangebot bei geringem Neuzugang an Wohnraum, sind in den letzten Jahren die Preise für Berliner Verhältnisse deutlich angezogen. Ein historisches Zinstief ermöglicht zurzeit auch den Erwerb verteuerter Immobilien.

Es herrscht ein sogenannter Vermieter-/Verkäufermarkt, d. h. die Nachfrage ist stärker als das Angebot. Bei dieser Marktsituation werden von der Nachfrageseite Abschlüsse auf den Kaufpreis für Schäden oder Mängel nicht mit Nachdruck verhandelt oder gar eingefordert. Der Toleranzspielraum wächst in der konkurrierenden Nachfragesituation und Abschlüsse für negative Bewertungsmerkmale fallen geringer aus.

Für den Teilmarkt des Wohnungseigentums in Mitte kann festgestellt werden, dass hier ein sehr aktiver Markt vorliegt.

Dokumentiert wird dies u. a. im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses von Berlin 2023/2024, S. 64 ff:

„Weiterverkäufe derartiger Objekte erzielen am Markt allgemein niedrigere Kaufpreise als neu erstelltes und erstmals veräußertes Wohnungseigentum. Dennoch liegen Kaufpreise erkennbar über denen für vergleichbare umgewandelte Wohnungen (vgl. 5.5.3). Neben Unterschieden in der Bauausführung, der Ausstattung und dem Pflegezustand der Objekte dürfte hierbei die Höhe des Wohngeldes und der Instandhaltungsrücklage die Preisgestaltung beeinflussen. Der Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller Weiterverkäufe im Jahr 2023 (2022) veräußerten Eigentumswohnungen liegt bei 5.378 €/m² (5.705 €/m²) Wohnfläche. Der absolute, mittlere Durchschnittskaufpreis beträgt im Jahr 2023 (2022) 447.492 € (479.570 €).“

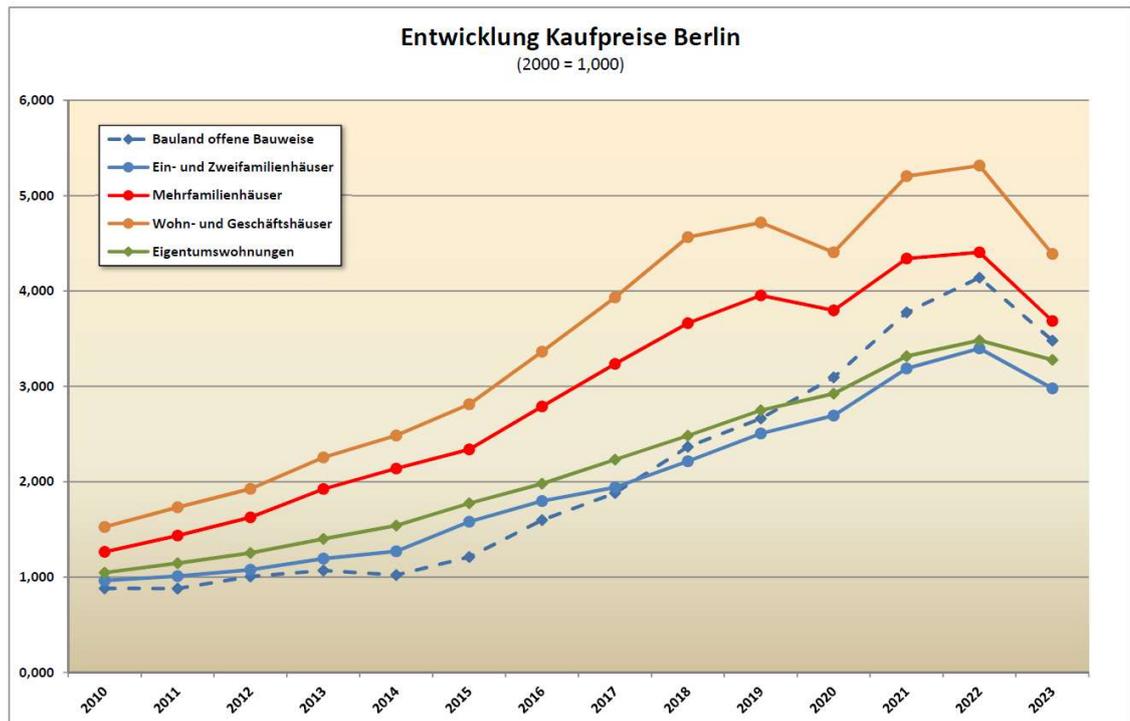
Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1991, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden				
Stadtgebiet \ Wohnlage	Anzahl Kauffälle			
	Preisspanne in €/m ² Wohnfläche			
	Mittelwert			
	2022		2023	
	einfach + mittel	gut + sehr gut	einfach + mittel	gut + sehr gut
City	217	186	185	151
	4.900 bis 9.752	5.215 bis 10.729	4.614 bis 9.963	5.143 bis 10.000
	7.208	8.023	7.080	7.685

„Die Kaufpreise für weiterveräußerte Eigentumswohnungen zeigen eine deutliche Abhängigkeit vom Baualter. Hier kommt unter anderem der sich im Laufe der Jahre und Jahrzehnte wandelnde Zeitgeschmack in der Grundrissgestaltung und in der Komfortausstattung der Eigentumswohnanlagen zum Ausdruck.“

Die Kaufpreise werden in der Regel durch die Verfügbarkeit der Wohnungen (bezugsfrei oder vermietet) beeinflusst. Da diese Eigentumswohnungen – anders als bei umgewandelten Wohnungen – seltener zur Kapitalanlage sondern eher zur Eigennutzung erworben werden, erfolgte der größere Teil der Weiterverkäufe im Berichtsjahr rd.76 % bezugsfrei. Die genannten Spannen decken allerdings beide Arten der Verfügbarkeit ab.“

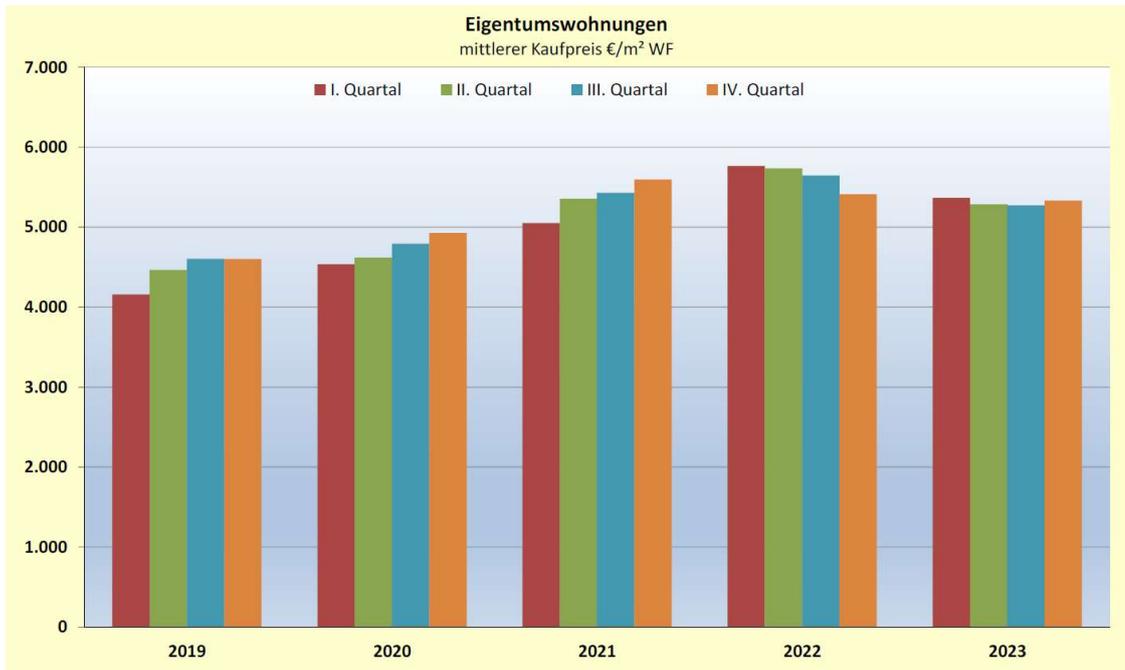
Die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im 1. bis 4. Quartal 2023

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat mit seiner Geschäftsstelle die Daten aller ihm derzeit vorliegenden, notariell beurkundeten Kaufverträge der vier Quartale 2023 einer ersten Analyse unterzogen (Stand : 05.03.2024):



Die Umsätze sind in fast allen Teilmärkten durch einen Rückgang gekennzeichnet:

- Anzahl der Kauffälle um -19 % auf 17.451 zurückgegangen, stärkster Rückgang mit - 44 % beim Geschosswohnungsbau sowie -27 % bei Wohn- und Geschäftshäusern
- Geldumsatz um -29 % auf 12,4 Mrd. € zurückgegangen, starke Rückgänge bei Eigentumswohnungen mit -1,3 Mrd. € (-23 %)
- Preisrückgänge von -2 bis -24 % über alle Teilmärkte
- Lediglich bei neu errichteten Ein- bzw. Zweifamilienhäusern (28 Verkäufe) ist ein Preisanstieg von 15 % zu verzeichnen



Marktanpassung gemäß vorläufiger Immobilienmarktbericht Gutachterausschuss Berlin 05. März 2024												
	2021				2022				2023			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Kaufpreis in €	5.050	5.300	5.400	5.600	5.750	5.700	5.600	5.400	5.400	5.250	5.200	5.300

Am 3. Juni 2024 wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Berlin eine Auswertung der 1. Quartals zur Kaufpreisentwicklung im Berlin vorgelegt:

„Anhand der Zahlen des 1. Quartals 2024 ist ein Aufwärtstrend am Berliner Immobilienmarkt noch nicht zu erkennen. Vergleicht man die Kauffallzahlen aller dargestellten Teilmärkte vom 1. Quartal 2023 im Verhältnis zum 1. Quartal 2024 könnte zwar der Eindruck entstehen, dass sich der Berliner Immobilienmarkt langsam erholt. Dieser Eindruck trägt allerdings, denn bei einem Blick auf die durchschnittlichen Kauffallzahlen des 3. und 4. Quartals 2023 wird deutlich, dass sich die negative Entwicklung tatsächlich fortsetzt. So liegen die Kauffallzahlen aller Teilmärkte im 1. Quartal 2024 durchgängig unter denen des 4. Quartals 2023.“

Bei den Preisentwicklungen zeigt sich ein differenziertes Bild. Die durchschnittlichen Preise für Bauland für Ein- und Zweifamilienhausbebauung sowie für Ein- und Zweifamilienhäuser im 1. Quartal 2024 liegen zwar noch unter dem Jahresdurchschnitt 2023, zeigen aber gegenüber dem 4. Quartal 2023 eine steigende Tendenz. Dies gilt ebenfalls für die durchschnittlichen Preise bei Eigentumswohnungen im Neubau. Hier liegt der durchschnittliche Kaufpreis im 1. Quartal 2024 sogar über den durchschnittlichen Kaufpreisen des 2. bis 4. Quartals 2024. **Bei den Eigentumswohnungen im Bestand setzt sich der Preisrückgang dagegen auch im 1. Quartal 2024 fort.** Auch bei den Mietwohnungshäusern sowie den Wohn- und Geschäftshäusern gaben die Preise im 1. Quartal 2024 im Verhältnis zum durchschnittlichen Preisniveau in 2023 weiter nach. Hohe Bauzinsen und Baukosten belasten weiterhin den Immobilienmarkt und führen zu einer deutlichen Zurückhaltung der Marktteilnehmerinnen und Marktteilnehmer.

Bei den Eigentumswohnungen ist im 1. Quartal 2024 ebenfalls ein Umsatzplus von 14 % in der Anzahl und 10 % beim Geldumsatz zu verzeichnen. Bei den Neubauten lässt sich ebenfalls ein Umsatzplus feststellen. So sind 31 % mehr Eigentumswohnungen im Neubau bei einem um 17 % höheren Geldumsatz veräußert worden. Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung in Berlin ist im 1. Quartal 2024 um -6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurückgegangen, der durchschnittliche Kaufpreis für Eigentumswohnungen im Neubau um -3 %“

Marktmiete

Im IVD Preisspiegel 2023/2024 wird in Mitte von Berlin bei einer guten Wohnlage von einer Schwerpunktmiete von 14,00 bis 15,00 €/m² ausgegangen. Dabei hat es gerade in den vergangenen Jahren in der Vorzugslage, wie sie hier vorhanden ist, starke Mietzinszuwächse gegeben und die Dynamik ist weiterhin positiv. In der Baujahrsklasse

1990 bis 2000 wird bei durchschnittliche 90 m² großen Wohnungen eine Preisspanne von 12,25 bis 17,50 €/m² festgestellt.

Mietspiegel

Der fortgeschriebene Mietspiegel Berlin 2024 zeigt folgendes Ergebnis:

Berliner Mietspiegel 2024
Mietspiegelabfrage

Ihr Zwischenergebnis Nettokaltmiete (EURO):

Ausstattung: mit SH, Bad und IWC

unter 75 m ²	8,35 <	10,15	> 12,91
-------------------------	--------	--------------	---------

Um die ortsübliche Vergleichsmiete zu berechnen, klicken Sie auf das Zwischenergebnis (auf die Zahlen im zutreffenden Feld).

Erläuterungen

SH = Sammelheizung
IWC = WC in der Wohnung

Aktuelle Auswahl:

Adresse: Habersaathstraße, gerade Hausnummern von 2 bis 36E
 Bezirk: Mitte
 Stadtgebiet: Berlin Ost
 Wohnlage: Gut
 Gebäudealter: 1991 - 2001
 Gebäudeart: Neubau
 Wohnfläche: unter 75 m²

Neue Abfrage

Gewählte Merkmale			
Merkmalsgruppe	Merkmal	Bewertung	Wert
Bad/WC/Gäste-WC	Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten (gilt nicht für die Baualtersklassen ab 2002) oder hochwertiges Stand-WC [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]	Positiv	(+1)
	In Summe:	Positiv	(+1)
Küche	Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd und Spüle	Positiv	(+1)
	Ceran-Kochfeld oder Induktions-Kochfeld (gilt für Baualtersklassen bis einschließlich 2001)	Positiv	(+1)
	Dunstabzug	Positiv	(+1)
	In Summe:	Positiv	(+3)
Wohnung	Großer, geräumiger Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia oder Winter-/Dachgarten (ab 4 m ²)	Positiv	(+1)
	In Summe:	Positiv	(+1)
Gebäude	Gegen-/Wechselsprechanlage mit Videokontakt und elektrischem Türöffner	Positiv	(+1)
	Energieverbrauchskennwert kleiner als 100 kWh/(m ² a)	Positiv	(+2)
	In Summe:	Positiv	(+3)
Wohnumfeld	Bevorzugte Citylage (nahe repräsentativen, überregional ausstrahlenden Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnstandorten)	Positiv	(+1)
	In Summe:	Positiv	(+1)

Saldoberechnung für die Merkmalgruppen		
Merkmalsgruppe	es überwiegen	daher (+/-)
1. Bad/WC/Gäste-WC	wohnerterhöhende Merkmale	+20 %
2. Küche	wohnerterhöhende Merkmale	+20 %
3. Wohnung	wohnerterhöhende Merkmale	+20 %
4. Gebäude	wohnerterhöhende Merkmale	+20 %
5. Wohnumfeld	wohnerterhöhende Merkmale	+20 %
Saldo:		+100 %

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	
Mittelwert:	10,15 Euro/m ² mtl.
Berücksichtigung der Merkmale der Orientierungshilfe:	
zuzüglich 100 % von 2,76 Euro/m ² mtl. (100% von der Differenz Mittel-/Oberwert)	+ 2,76 Euro/m ² mtl.

Ergebnis	
Die Anwendung der empfohlenen Orientierungshilfe ergibt eine ortsübliche Vergleichsmiete um	12,91 Euro/m² mtl.

Bei dem Bewertungsobjekt kann von einer Marktmiete von 13,00 €/m² ausgegangen werden.

Kappungsgrenzenverordnung

Nach § 558 Abs. 3 BGB in Verbindung mit der Kappungsgrenzenverordnung vom 14. März 2023 (GVBl. S. 112) darf in Berlin die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb von drei Jahren um höchstens 15 % steigen (Kappungsgrenze).

Die ortsübliche Vergleichsmiete darf nicht überschritten werden. Die ortsübliche Vergleichsmiete kann den entsprechenden Feldern des jeweiligen Berliner Mietspiegels entnommen werden.

3 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

3.1 Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB (Baugesetzbuch) 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.“

Die ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) sieht drei mögliche Verfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes vor:

- das Vergleichswertverfahren, §§ 24 ff.
- das Ertragswertverfahren, §§ 27 ff.
- das Sachwertverfahren, §§ 35 ff.

Nach § 8 ImmoWertV sind „die Verfahren nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.“

Bei dem **Vergleichswert** werden die Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke/Gebäude/Wohnungen herangezogen, bei denen die Merkmale hinreichend übereinstimmen. Der Rückgriff auf eine Kaufpreissammlung und ein „aktiver“ Markt lassen eine Ermittlung des Vergleichswertes zu. In diesem Fall können übereinstimmende Vergleichsobjekte zu dem Bewertungsobjekt gefunden werden:

Bei der Recherche von Vergleichsobjekten in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin am 05.04.2024 wurden folgende Kriterien für eine blockbezogene Kaufpreisauskunft am berücksichtigt:

- Berlin - Mitte
- Postleitzahl 10115
- Mittlere und Gute Wohnlage
- Kaufpreise ab 01.01.2023
- Baujahr ab 1990 bis 2015
- bezugsfrei
- Etagenwohnung, Dachgeschosswohnung
- Anzahl der Räume 1-2

Insgesamt konnte eine Stichprobe von 12 Kauffällen gezogen werden.

Der **Ertragswert** wird aus dem anteiligen Bodenwert und dem marktüblichen Ertrag eines Gebäudes/Wohn-, Nutzungsfläche ermittelt. Da das Objekt als Eigentumswohnung prinzipiell für die Vermietung geeignet ist, kann der Ertrag eine Rolle spielen und die Anwendung des Verfahrens sinnvoll sein. In diesem Fall wird bei einer vertragsfreien Wohnung die Eigennutzung im Vordergrund stehen. Außerdem kann bei dem Vorliegen ausreichend übereinstimmender Vergleichsobjekte auf das Ertragswertverfahren verzichtet werden, was hier der Fall ist.

Der **Sachwert** errechnet sich in der Summe aus dem anteiligen Zeitwert des Objektes und dem Bodenwert. Das Sachwertverfahren erfasst die Bruttogrundfläche (BGF) des Bewertungsobjektes und die Herstellungskosten (neuzeitliche Ersatzbeschaffungskosten) unter Berücksichtigung von Anpassungen (Alter, Instandhaltung und sonstige Wert beeinflussende Umstände). Für den Bodenwert kommt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung. Das Verfahren kommt in der Regel bei Einfamilienhäusern zur Anwendung und ist hier nicht von Bedeutung.

3.2 Vergleichswertverfahren

Ermittlung von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte

Eine erste Überprüfung zeigt, dass kein Paketverkauf und kein erhöhtes Klumpenrisiko bestehen. Die Wohnungen stammen aus fünf verschiedenen Wohnanlagen. Der Kauffall 7 wird als Extremwert aus der Stichprobe entfernt. Es verbleiben 11 Kaufpreise.

Bei den Kaufpreisen sind z.T. Inventar, Einbauküchen u.a. mitberücksichtigt worden, sodass diese zum Abzug gebracht werden. Beim Kauffall 1 werden für die Tiefgarage pauschal 40.000 € und beim Kauffall 11 für die Einbauküche pauschal 5.000 € angesetzt.

Alle Wohnungen stammen aus einer mittleren Wohnlage mit der gleichen Postleitzahl. Die Stichprobe liegt dabei östlich der Chaussee- und Friedrichstraße und damit in zentral hochwertigeren Wohnlagen, sodass hier ein Abschlag von -10% auf die Stichprobe angesetzt wird.

Nr.	Kaufpreisauswertung	Kaufpreis in €	Korrektur	Kaufpreis in €	Wohnfläche	Kaufpreis in €/m ²
1	inkl. Tiefgaragenstellplatz ohne Angabe Kaufpreis	260.000	-40.000	220.000	38,30	5744
2	Inventar 30.000 €	575.000	-30.000	545.000	67,89	8028
3	Inventar 2.500 €	545.000	-2.500	542.500	73,20	7411
4		240.000		240.000	33,50	7164
5		305.000		305.000	50,23	6072
6	Inventar 10.000 €	227.500	-10.000	217.500	33,40	6512
7	Inventar 25.000 €	785.000	-25.000	760.000	71,90	10.570
8		260.000		260.000	40,30	6452
9		585.000		585.000	72,60	8058
10		360.000		360.000	47,72	7544
11	Einbauküche ohne Preisangabe	485.000	-5000	480.000	69,30	6926
12	Inventar 8.000 €	408.000	-8000	400.000	53,44	7485

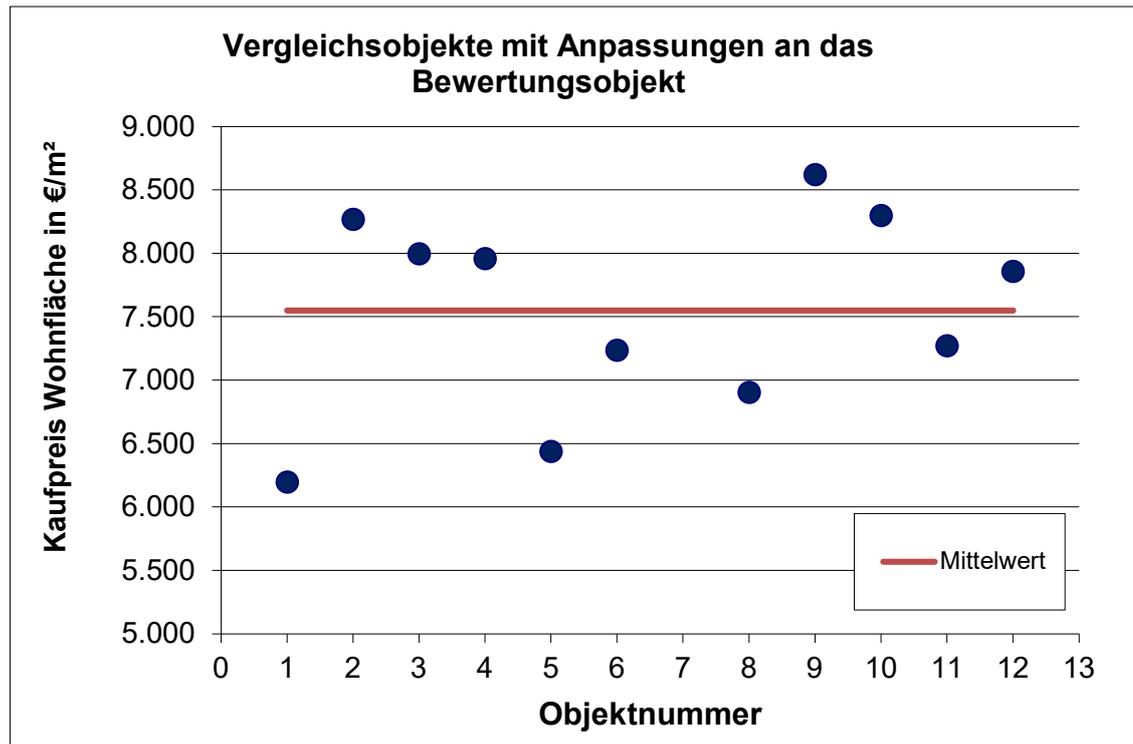
Konjunkturelle Anpassung

Es ist eine konjunkturelle Anpassung für die Kauffälle erforderlich. Das Jahr 2022 war gekennzeichnet durch einen ersten, massiven Anstieg der Finanzierungszinsen, die zu einer Preisdämpfung bei der dynamischen Kaufpreisentwicklung der letzten Jahre führte. In einem ersten Schritt werden auf Basis der Veröffentlichung des Gutachterausschusses zu den Quartalen I bis IV 2023 entsprechende Anpassungen vorgenommen. Für den Zeitraum vom 31.12.2023 bis zum Wertermittlungsstichtag 21.06.2024 wird nach der längeren Abwertungsphase ein weiterer Preisrückgang eingeschätzt und somit eine weitere Marktanpassung im Anschluss nach Berücksichtigung der besonderen Objekteigenschaften vorgenommen.

Marktanpassung gemäß vorläufiger Immobilienmarktbericht Gutachterausschuss Berlin 05. März 2024												
	2021				2022				2023			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Kaufpreis in €	5.050	5.300	5.400	5.600	5.750	5.700	5.600	5.400	5.400	5.250	5.200	5.300
Differenz absolut zu IV 2023	250	0	-100	-300	-450	-400	-300	-100	-100	50	100	0
prozentuale Veränderung	0,050	0,000	-0,019	-0,054	-0,078	-0,070	-0,054	-0,019	-0,019	0,010	0,019	0,000
Faktor	1,050	1,000	0,981	0,946	0,922	0,930	0,946	0,981	0,981	1,010	1,019	1,000

Somit ergibt sich folgende Anpassung der Stichprobe:

Nummer	Kaufdatum	Kaufpreis in € m ²	Anpassung Balkon +5%	Anpassung gute Wohnlage 5%	Zwischen- ergebnis	konjunkturelle Anpassung	Kaufpreis in €/ m ² Wohnfläche
1	25.01.2023	5744	287	287	6.318	0,9810	6.198
2	26.01.2023	8028		401	8.429	0,9810	8.269
3	15.02.2023	7411	371	371	8.153	0,9810	7.998
4	28.04.2023	7164	358	358	7.880	1,0100	7.959
5	08.05.2023	6072		304	6.376	1,0100	6.440
6	01.06.2023	6512	326	326	7.164	1,0100	7.236
7							
8	15.09.2023	6452		323	6.775	1,0190	6.904
9	15.09.2023	8058		403	8.461	1,0190	8.622
10	05.02.2024	7544	377	377	8.298	1,0000	8.298
11	23.02.2024	6926		346	7.272	1,0000	7.272
12	29.02.2024	7485		374	7.859	1,0000	7.859
						Mittelwert(MW):	7.550
						unterer Wert:	6.198
						oberer Wert:	8.622
						Variationskoeffizient:	0,11
						Standardabw.(σ):	796
						Standardabw.(σ)-1:	6.754
						Standardabw.(σ)+1:	8.346
						Standardabw.(σ)-2:	5.957
						Standardabw.(σ)+2:	9.143
						+30% vom MW	9.815
						- 30% vom MW	5.285



Im Ergebnis zeigt sich:

Der Mittelwert (vorläufiger marktangepasster Vergleichswert) liegt bei 7.550 €/m² Wohnfläche. Bei einem Variationskoeffizienten $\leq 0,2$ - hier 0,11 ist die Aussagekraft des Mittelwertes sehr gut.

Die zweifache Standardabweichung zeigt, dass kein Kauffall außerhalb einer theoretischen Normalverteilung liegt, in der 95% aller Kauffälle erwartet werden.

Kein Kauffalles mit einer Abweichung von $> \pm 30\%$ vom Mittelwert ist gegeben. Bei Abweichungen von dieser Größe wird allgemein angenommen, dass ein außergewöhnlicher Geschäftsverkehr vorliegen könnte.

Zu- oder Abschläge für besondere objektspezifische Merkmale

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind nach einem „subsidiarischen Prinzip“, wo zuerst auf die allgemeinen, durchschnittlichen Verhältnisse abgestellt wird in einem zweiten Schritt die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ zu berücksichtigen:

„Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. (...) Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen werden, wenn Sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch einzusetzen.“

Besondere Ertragsverhältnisse

keine

Baumängel und Bauschäden

keine

Bauliche Anlagen (Liquidation)

keine

Bodenverunreinigungen

keine

Bodenschätze

keine

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Keine

Sonstiges:

Der Zeit- und Standwert der Einbauküche wird mit 5.000 € berücksichtigt.

Konjunkturelle Marktanpassung 2024

Für den Zeitraum 2024 wird bei Eigentumswohnungen noch keine Erholung der Preise kommuniziert, eher wird weiter ein leichter Preisverfall in diesem Marktsegment festgestellt, sodass ein Abschlag von -2,5 % marktgerecht erscheint.

Wohnfläche			51,11	m ²
Mittelwert		x	7.550,00	€/m ²
Vorläufiger Vergleichswert		=	385.880,50	€
§ 8 Abs. 3 ImmoWertV, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
besondere Ertragsverhältnisse	0,00%		0,00	€
Baumängel und Bauschäden	0,00%		0,00	€
bauliche Anlagen (Liquidation)	0,00%		0,00	€
Bodenverunreinigungen	0,00%		0,00	€
Bodenschätze	0,00%		0,00	€
grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	0,00%		0,00	€
Sonstiges				
Einbauküche			5.000,00	€
			390.880,50	€
Konjunkturelle Marktanpassung in 2024	-2,5%		-9.772,01	
Vergleichswert zum Wertermittlungsstichtag			381.108,49	
Vergleichswert gerundet			380.000,00	€
bezogen auf Wohnfläche	51,11		7.434,94	€/m ²

3.3 Plausibilisierung

Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das Vergleichswertverfahren angewandt:

Marktangepasster Vergleichswert

380.000 €
ca. 7.435 €/m²

Mit Bezug auf den Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 (s.o.) und einer konjunkturellen Anpassung von -2,5% ergibt sich ein Spannenbereich in der einfachen bis guten Wohnlage City im Jahr 2023 von 5.014 €/m² bis 9.750 €/m² bei einem Mittelwert von 7.493 €/m². Hier ordnet sich der Wert nahe dem unteren Spannenwert im Bereich

des Mittelwertes ein, was mit Bezug auf die gute Wohnlage und der bezugsfreien Vertragslage als plausibel erscheint.

3.4 Festlegung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert nach § 194 BauGB wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich beim Verkehrswert um die Vorhersage des wahrscheinlichsten Preises.

Der Verkehrswert für das Objekt Habersaathstraße 30 in 10115 Berlin-Mitte, in der Gemarkung Mitte, Flur 42/122, Flurstück 72, eingetragen im Grundbuch von Mitte unter der Blattnummer 12122 mit dem Miteigentumsanteil von 524,66/10.000 und dem Sondereigentum an der Wohnung und mit dem Sondernutzungsrecht an einem Kellerverschlag # 15, wird vom Sachverständigen zum Wertermittlungsstichtag 21.06.2024 unter Berücksichtigung der Lage und Merkmale des Objektes sowie der Marktverhältnisse auf

380.000,00 €

geschätzt.

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch in meiner Verantwortung erstellt zu haben. Ich habe kein persönliches Interesse am Ergebnis der durchgeführten Verkehrswertermittlung.

Das Gutachten dient ausschließlich dem Auftraggeber und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine anderweitige Verwendung bedarf der Zustimmung des Sachverständigen.

Berlin, den 30.11.2024

Dipl.-Ing. Friedrich Stark

4 ANGABEN FÜR DAS AMTSGERICHT MITTE

- a) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind voraussichtlich nicht vorhanden.
- c) Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
- d) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nicht.
- e) Es bestehen keine Anhaltspunkte für ökologische Altlasten.
- f) Ein Mietverhältnis ist nicht vorhanden.
- g) WEG-Verwalter ist die W. Hilpert Hausverwaltung GmbH, Mühlenstraße 35, 10243 Berlin.