



GUTACHTEN – ohne Anlagen

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.35** bezeichneten **2-Zimmer-Wohnung, 65,24m² Wohnfläche, nebst Kellerraum Nr.35, unvermietet**, eines mit einer Mehrfamilienwohn- und Geschäftshausanlage sowie einer Tiefgarage bebauten Grundstücks, **4.271 m² Grundstücksfläche**



Bergstr. 69, 70, 10115 Berlin-Mitte

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Mitte, Littenstr.12-17, 10179 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
30K 18/23
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
480.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
02.11.2023



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

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 Bergstr. 69, 70, 10115 Berlin-Mitte, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.35 bezeichneten Wohnung nebst Keller Nr.35 erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 02.11.2023 ab 14.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt.

Teilnehmer waren zwei Vertreter des Eigentümers sowie die Unterzeichnerin.

Während des Termins wurden der Durchgang des Vorderhauses der Bergstr.69 und 70, der erdgeschossige Eingangsflur und der Treppenraum des Aufgangs zu der zu bewertenden Wohnung innerhalb des Gebäudes Bergstr. 70, 2.Gartenhaus, die zu bewertende Wohnung Nr.35 in allen ihren Räumen, Teilbereiche des Kellergeschosses und der Tiefgarage sowie die Außenanlagen begangen.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 05.05.2023)

Amtsgericht Mitte

Grundbuch von Mitte, Blatt 20660N

Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil: 134/10.000

Grundstück: Gebäude- und Freifläche Bergstraße 69,70

Flur: 120

Flurstück: 614

Größe: 4.271m²

...verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum Nr. 35 laut Aufteilungsplan...

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 09.04.2003..., vom 27.05.2003... und vom 09.07.2004...

...

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 Mitte.

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 10115 liegt laut Angabe im WohnmarktReport 2023 der BerlinHyp, CBRE mit 3.626,00 €/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%, wobei dies nicht zwangsläufig auf die Mikrolage des Bewertungsobjekts zutreffen dürfte.

Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2023/24 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Mitte mit 2,0% 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 „gute“, am Markt sehr stark nachgefragte Wohnlage ausgewiesen.

Die unmittelbare Umgebung ist von einer geschlossenen Bauweise geprägt. Dabei sind entlang der Bergstraße sowie der quer verlaufenden Schröderstraße Altbauten mit einem Erstellungsjahr um 1900 oder früher maßgeblich für die Charakteristik des Gebiets.

Diese machen zusammen mit dem historischen Straßenprofil, dem dortigen Altbaumbestand und dem umfangreichen Angebot an kleineren Geschäften, Gewerbebetrieben sowie Bars und Restaurants das besondere Flair des Gebiets aus.

Insgesamt ist jedoch eine Wohnnutzung vorherrschend.

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

Nächstgelegene Grün- und Freiflächen sind ein Freibereich mit Spielplatz in ca. 150m Entfernung. Der Sophienfriedhof liegt ebenfalls ca. 100m entfernt. Ferner befinden sich der Weinbergspark sowie eine Grünfläche entlang des ehemaligen Mauerstreifens ca. 400m beziehungsweise 600m entfernt.

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

Bus	Torstraße	ca. 400 m
U-Bahnhof	Rosenthaler Platz	ca. 650 m
Tram	Invalidenstraße	ca. 150 m
S-Bahnhof	Nordbahnhof	ca. 400 m
Fern-Bahnhof	Hauptbahnhof	ca. 2.000 m

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind tageszeitabhängig nur begrenzt verfügbar.

Das Verkehrsaufkommen in der Bergstraße als Anwohnerstraße ist gering.

Auch anderweitige Emissionen waren beim Ortstermin nicht erkennbar.

2.3 Objektbeschreibung

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

Die Gesamtanlage

Das Grundstück, auf dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist unregelmäßig geschnitten und von der Bergstraße aus erschlossen.

Hierauf befindet sich ein straßenseitiger Gebäuderiegel, bestehend aus zwei Wohn- und Geschäftshäusern, postalisch bezeichnet mit Bergstraße 69,70. Im Hofbereich sind weitere Seitenflügel und Gartenhäuser vorzufinden, die ebenfalls unter Bergstraße 70 geführt sind und einer Wohnnutzung dienen.

Zudem befindet sich auf dem Grundstück eine Tiefgarage, die über eine Durchfahrt von der Bergstraße 69 aus zu erreichen ist.

Das Baujahr der Wohn- und Geschäftshäuser ist in der Denkmalliste des Landesdenkmalamtes Berlin mit 1859 (Bergstraße 70 einschließlich Hofbebauungen) sowie mit der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts (Bergstraße 69) angegeben.

In der Teilungserklärung vom 09.04.2003 heißt es ferner, dass „eine Tiefgarage“ noch „errichtet“ werde, sodass deren Erstellung entsprechend nach 2003 unterstellt wird.

Laut Teilungserklärung beziehungsweise Ergänzungsbewilligung befinden sich innerhalb der Anlage insgesamt 56 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten sowie 75 Tiefgaragenstellplätze.

Baujahrsbedingt ist bei den Wohn- und Geschäftshäusern von Massivbauten mit einer Holzkonstruktion im Decken- und Dachbereich auszugehen.

Diese wurden in 5-6 geschossiger Bauweise zuzüglich Keller erstellt.

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

Die Erschließung erfolgt über eine Vielzahl von Treppenträumen innerhalb der jeweiligen Gebäude. An den Treppenraum des Bewertungsobjekts ist zudem eine Aufzugsanlage angeschlossen.

In dem besichtigten Bereich des Kellergeschosses befinden sich im Wesentlichen Verschlüge, die von den Nutzern zu Lagerzwecken genutzt werden.

Die Tiefgarage wurde in Massivbauweise als Stahlbetonkonstruktion errichtet. Diese befindet sich im Hofbereich und ist erdüberdeckt.

Die Außenanlagen sind im Wegebereich begrünt sowie im Übrigen gärtnerisch gestaltet. Ferner ist im Hof ein Spielplatzbereich angelegt.

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

Wände und Böden weisen, soweit diese besichtigt wurden, keine außerordentlichen Gebrauchsspuren auf.

Lediglich im Bereich der Tiefgarage waren an den Wänden partiell Spuren eindringender Feuchtigkeit erkennbar. Im besichtigten Bereich des Kellergeschosses war erkennbar, dass mittels Injektionen Maßnahmen gegen Durchfeuchtungen erfolgt sind.

Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Die Pflege der Freiflächen ist hinreichend erfolgt.

Die Anlage lässt einen umsichtigen Umgang durch die Nutzer erkennen.

Wohnungseigentum und Keller Nr.35

Die zu bewertende Wohnung Nr.35 befindet sich im 2.Obergeschoss des zweiten Gartenhauses, vom Treppenaufgang aus betrachtet in der Mitte.

Diese ist über einen Durchgang des straßenseitigen Gebäudes der Bergstraße 70 sowie den Hofbereich zu erreichen. Von dort aus besteht ein Zugang zu dem betreffenden, zur Wohnung Nr.35 führenden Treppenraum, der zudem über eine Aufzugsanlage verfügt.

Eine im Erdgeschoss jenes Treppenraums befindliche Rampe gewährleistet einen barrierefreien Zugang.

Es handelt sich bei dem Sondereigentum Nr.35 um eine 2-Zimmer-Wohnung mit einem kleineren Eingangsflur, eine ebenfalls vergleichsweise kleine, jedoch räumlich abgetrennte Küche, zwei Wohnräume sowie ein separates, innenliegendes Badezimmer. Das Wohnzimmer stellt hierbei einen Durchgangsbereich zum Schlafrum dar. Ferner ist die Wohnung mit einem Balkon ausgestattet. Auf den Grundriss, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.

Die Wohnung orientiert sich zum großzügigen und begrüntem Hof. Deren Räume sind nach Norden, Osten und Westen ausgerichtet. Deren Belichtung ist aufgrund der dreiseitigen Belichtung sowie dem von dort aus möglichen Weitblick gut.

Innerhalb der Einheit befinden sich Holzfenster mit Isolierverglasungen.

Das Badezimmer ist zargenhoch sowie im Bodenbereich mit einem weißen, quadratischen Fliesenbelag versehen. Im Wandbereich befindet sich zudem eine umlaufende, blau gemusterte Bordüre.

Das Bad ist im Übrigen mit einer eingefliesten Badewanne, einem WC mit Einbauspülkasten und einem Handwaschbecken ausgestattet. Alle Objekte sind in Weiß gehalten. Ferner befindet sich ein Handtuchradiator im Badezimmer.

Im Bereich der Küche wurden mittelbraune Bodenfliesen vorgefunden. Oberhalb der Küchenarbeitsplatte wurde ein weißer Fliesenspiegel aufgebracht.

Innerhalb der Wohnräume und dem Flur befindet sich der originale Holzdielenbelag.

Parkett oder Deckenstück sind nicht vorhanden.

Bei dem Kellerraum Nr.35 handelt sich um einen mit einer Holzkonstruktion abgetrennten und separat verschließbaren Raum.

Eine Besonderheit desselben stellt die außerordentliche Deckenhöhe der Kellerebene dar.

Die zu bewertende Wohnung sowie der vorgenannte Kellerraum befinden sich in einem guten Zustand.

Die Wohnung wurde offensichtlich saniert und weist keine außerordentlichen Gebrauchsspuren auf. Wenngleich aufgrund der dortigen Möblierung keine vollumfängliche Aussage hierzu möglich ist, erscheint diese dem Vernehmen nach vor einer erneuten Inbenutzungnahme ohne größeren Aufwand unmittelbar bezugsfertig.

Auch der Kellerraum Nr.35 ist durch einen teilsanierten Zustand der Etage sowie dem Umstand, dass dieser insgesamt trocken erscheint und dort nur eine vergleichsweise geringfügige Staubentwicklung vorgefunden wurde, auch zur Einlagerung empfindlicherer Gegenstände nutzbar.

2.4 Objektdaten

Baujahr

Wohn- und Geschäftshäuser

zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts

sh. hierzu auch Punkt „Denkmalschutz“

Tiefgarage

2003 oder später

sh. hierzu auch Punkt „Objektbeschreibung“

Grundstücksgröße

gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 29.11.2023

4.271 m²

Wohnfläche

gemäß Angabe aus Teilungserklärung vom 09.04.2003 sowie der Ergänzungsbewilligung vom 27.05.2003

65,24m²

sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“

Vertragszustand

gemäß schriftlicher Angabe des Eigentümers vom 25.09.2023 sowie telefonischer Angabe der Eigentümerin vom 29.10.2023

eigengenutzt / unvermietet

sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“

Mieteinnahmen, monatlich

mithin

keine

sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“

Wohngeld, monatlich

gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 30.08.2023, einschließlich Erhaltungsrücklage

281,84 €

Instandhaltungsrücklage

gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 30.08.2023 per selben Tage

rd. 331.000,00 €

Sonderumlage

gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 25.09.2023

keine beschlossen

Heizsystem

gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 30.08.2023

Gaszentral

Energiepass

verbrauchsorientiert

liegt vor

2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung vom 09.04.2003 sowie die Ergänzungsbewilligungen hierzu vom 27.05.2003 und vom 09.07.2004 wurden eingesehen.

Hiernach ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 26.01.2004 maßgeblich für die Aufteilung der Anlage.

Die Kellerabstellräume sind den jeweiligen Wohnungs- und Teileigentumen als Bestandteil des Sondereigentums zugeordnet. Zu dem zu bewertenden Wohnungseigentums Nr.35 gehört hiernach der Kellerraum Nr.35.

An den Tiefgaragenstellplätzen ist separates Teileigentum sowie ein Sondernutzungsrecht begründet. Diese stehen somit dem Eigentümer des Bewertungsobjekts nicht zur Nutzung zur Verfügung. Wegen aller weiteren Details wird auf die vorgenannte Teilungserklärung sowie die Ergänzungsbewilligungen verwiesen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben werden.

2.6 Mietverhältnisse

Gemäß schriftlicher Angabe des Eigentümers des Bewertungsobjekts vom 01.11.2023 wird dieses aktuell von der weiteren Eigentümerin genutzt. Diese befindet sich im Umzug.

Laut telefonischer Angabe der Eigentümerin vom 29.10.2023 bewohnt diese die zu bewertende Wohnung nicht mehr. Tatsächlich wurden dort noch einiges an Einrichtungsgegenständen vorgefunden.

Die Bewertung erfolgt als bezugsfrei.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 30.08.2023 bestehen keine Förderungen oder Wohnungsbindungen.

2.8 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Wohnfläche von 65,24m² wurde einer Angabe aus der Teilungserklärung vom 09.04.2003 sowie der Ergänzungsbewilligung vom 27.05.2003 entnommen.

Ferner stand zur Bewertung der teilvermaßte Grundriss des Bewertungsobjekts aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 26.01.2004 zur Verfügung, wonach in jene Flächenangabe der Balkon lediglich hälftig eingeflossen ist.

Die Angabe geht mithin als so genannte „Wohnfläche“ in die nachfolgenden Berechnungen ein.

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 30.11.2023 befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich eines Bebauungsplans.

Die städtebauliche Beurteilung erfolgt insofern auf Grundlage des §34 BauGB, der die "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile" regelt.

Hiernach "ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist...".

Ungeachtet dessen wird bei dem Bewertungsobjekt ein Bestandsschutz unterstellt.

Ferner befindet sich das Grundstück im Bereich des Erhaltungsgebiets „westliches Ergänzungsgebiet südliche Brunnenstraße“ zur „Erhaltung der städtebaulichen Eigenart“.

Die damit verbundenen Einschränkungen decken sich teils mit jenen des nachfolgend beschriebenen Denkmalschutzes, die jedoch wesentlich restriktiver sind.

Im Übrigen befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich eines Sanierungsgebiets.

2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 30.11.2023 aus der Berliner Denkmalkarte steht die bauliche Anlage der Bergstraße 70 einschließlich der dahinterliegenden Hofbebauungen, in denen sich auch die zu bewertende Wohnung befindet, unter Denkmalschutz. Laut Online-Angabe des Landesdenkmalamtes Berlin handelt es sich bei jenem Einzeldenkmal um ein „Mietshaus“ des Viktualienhändlers Michael Friedrich Lüdicke aus dem Jahr 1859 mit Umbau in 1875 und 1895.

Ferner ist das Gebäude der Bergstraße 69 als Teil eines Denkmalensembles ausgewiesen. Dieses ist zu dem „Mietshausensemble Ackerstraße/Bergstraße“ gehörig, das „von der geschlossenen Bebauung aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts geprägt“ ist. „... Die häufig sehr kleinen Wohnungen sind Ausdruck des stark proletarisch geprägten sozialen Charakters dieser Wohnquartiere.“

Aufgrund des Denkmal- beziehungsweise Ensembleschutzes bedürfen bauliche Änderungen, insbesondere wenn diese das äußere Erscheinungsbild der Anlage betreffen, einer behördlichen Genehmigung, auch wenn es sich originär um genehmigungsfreie Maßnahmen nach Landesbauordnung handelt.

2.11 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht vom 07.09.2023 (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 27.09.2023 ist das Bewertungsgrundstück unter der Nr.406, 407 und 408 im Baulastkataster der Behörde geführt. Die betreffende Auskunft, die Baulastenblätter sowie ein dazugehöriger Lageplan liegen als Anlage zu diesem Gutachten bei. Jene Baulasten sehen eine bauordnungsrechtliche Vereinigung der Grundstücke Bergstraße 68, 69 und 70 vor.

Der Umstand ist für einen Eigentümer der zu bewertenden Wohnung von untergeordneter Bedeutung. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass ein Erwerber derselben auf den Umstand nicht mit einer Kaufpreisanpassung reagiert. Die Eintragungen gehen mithin nicht gesondert in die nachfolgenden Berechnungen ein.

2.13 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen.

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

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 28.09.2023 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) erfolgt die öffentliche Erschließung über die Bergstraße.

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.

Augenscheinlich liegen keine Hinweise auf Boden- oder Grundwasserverunreinigungen vor. Allerdings können diese ohne weitere Untersuchungen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 31.08.2023 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Bodenbelastungskataster der Behörde geführt.

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

2.15 Objektverwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist die Promeda Hausverwaltung GmbH, Berliner Straße 83, 13189 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	02.11.2022 – 02.11.2023	02.11.2023
Bezirk	Mitte	Mitte
Wohnlage	gut	gut
Bodenrichtwert	5.000,00€/m ² bis ≤ 8.000,00€/m ²	7.000,00€ per 01.01.2022 6.000,00 €/m ² per 01.01.2023
Baujahr	vor 1919	ca. 1850-1900
Art der Wohnung	Etagenwohnung (keine Maisonette, Dachgeschoss-, Penthousewohnung)	Etagenwohnung
Etage	Obergeschoss (kein Erdgeschoss, Hochparterre, Souterrain, Dachgeschoss)	2.Obergeschoss
Lage der Wohnung	Hoflage	Hoflage
Vertragszustand	unvermietet	unvermietet

Die sich so ergebenden 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.

Vorab werden jene Kauffälle aus der Auswertung eliminiert, die für über 10.000,00€/m² veräußert wurden. Deren Kaufpreise korrespondieren, aus Gründen, die nicht bekannt sind, nicht mit den Eigenschaften des Bewertungsobjekts, sodass diese nicht in die Ermittlung des Vergleichswertes einfließen.

Die verbleibenden Kauffälle weisen im Übrigen, soweit bekannt, keine Besonderheiten wie etwa Lage an einer Schnellstraße, an einer öffentlichen Grünfläche, Wasserblick o.ä. auf, sodass diese keiner gesonderten Anpassung bedürfen.

Allerdings ist eine konjunkturelle Entwicklung zu berücksichtigen.

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 einem Mangel an Baumaterialien unter anderem auch 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 Kaufpreise von 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 so genannte Baufinanzierungen mit Fremdkapital erheblich verteuert.

Der Berliner Gutachterausschuss hat in seiner Veröffentlichung „Die Entwicklung des Berlin Immobilienmarktes im 1. Halbjahr 2023“ einen Kaufpreissrückgang im Marktsegment der Eigentumswohnungen zwischen Mitte 2022 und Mitte 2023 von ca. -7% ermittelt. 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%igen Kaufpreisminderung pro Jahr beziehungsweise einem anteiligen Rückgang pro Monat basiert. Dabei wird von einer idealisierten, linearen Entwicklung während des Auswertezitraums ausgegangen und die Abschläge entsprechend des Kaufzeitpunktes anteilig berücksichtigt.

Im Übrigen sind die so 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.

Berechnung des Vergleichswertes

Der Vergleichswert der Wohnung Nr.35 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 480.000,00 €

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 stark nachgefragten, zentralen Lage.

Neben der unter Denkmalschutz stehenden Anlage, die über einen besonderen Charme verfügt, profitiert das Bewertungsobjekt von seinem attraktiven Umfeld mit einem historischen Straßenprofil sowie dem dortigen Altbaumbestand im öffentlichen Raum, der zusammen mit diversem Kleingewerbe und gastronomischen Einrichtungen das besondere Flair des Gebiets ausmacht.

Zudem befinden sich sowohl die Gesamtanlage als auch die zu bewertende Einheit in einem gepflegten Zustand.

Wertmindernd ist indes die Hoflage des Objekts zu berücksichtigen, die einen Bezug zum öffentlichen Straßenraum nicht erlaubt.

Zudem hat insbesondere das stark erhöhte Zinsniveau im Zusammenhang mit erhöhten Darlehenskosten sowie stark gestiegene Wohnnebenkosten zu einer zusätzlichen Belastung fiktiver Käufer geführt, was insbesondere seit Anfang 2022 zu Kaufpreisrückgängen geführt hat.

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

Verkehrswert von 480.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist die Promeda Hausverwaltung GmbH, Berliner Straße 83, 13189 Berlin. Die Wohngeldhöhe beläuft sich auf 281,84/mtl.
- c) Mieter oder Pächter sind nicht vorhanden.
- d) Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG besteht nicht.



- e) Es wird 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 9. Dezember 2023


Dipl.-Ing. Arch.
Ursel Schäfer
Bewertung von
bebauten und unbauten
Dipl.-Ing. U. Schäfer

