



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

## GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.144** bezeichneten **2-Zimmer-Wohnung, 46,42m<sup>2</sup> Wohnfläche, offensichtlich unvermietet**, eines mit einer **Mehrfamilienwohn- und Geschäftshausanlage** bebauten Grundstücks, **4.560 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**



**Dresdener Str.36-38A, 10179 Berlin-Mitte**

- **AUFTRAGGEBER:**  
Amtsgericht Mitte, Littenstr.12-17, 10179 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**  
30K 35/23
- **VERFASSER:**  
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**  
250.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**  
27.03.2024



<b>1. ALLGEMEINES .....</b>	<b>3</b>
1.1 Auftraggeber .....	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung .....	3
1.3 Ortstermin .....	3
<b>2. BEWERTUNGSOBJEKT .....</b>	<b>3</b>
2.1 Grundbuch, auszugsweise .....	3
2.2 Lagebeschreibung .....	4
2.3 Objektbeschreibung .....	4
2.4 Objektdaten .....	5
2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen .....	6
2.6 Mietverhältnisse .....	6
2.7 Förderungen Wohnungsbindungen .....	6
2.8 Wohnflächenangabe .....	6
2.9 Planungsrechtliche Situation .....	7
2.10 Denkmalschutz .....	7
2.11 Bauordnungsrechtliche Situation .....	7
2.12 Baulasten .....	7
2.13 Erschließung .....	7
2.14 Bodenverunreinigungen .....	7
2.15 Objektverwaltung .....	8
<b>3. WERTERMITTLUNG .....</b>	<b>8</b>
3.1 Definition des Verkehrswertes .....	8
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	8
3.3 Vergleichswertverfahren .....	8
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes .....	10
3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen .....	11

## 1. ALLGEMEINES

### 1.1 Auftraggeber

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

### 1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Objekt Dresdener Str.36-38A, 10179 Berlin-Mitte, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.144 bezeichneten Wohnung erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

### 1.3 Ortstermin

Am 27.03.2024 ab 13.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Während des Termins wurden von der Unterzeichnerin im Beisein zweier betreibender Gläubiger die beiden Aufgänge im straßenseitigen Vorderhaus, die zu der zu bewertenden Wohnung führen, Teilbereiche des dortigen Kellergeschosses sowie der Tiefgarage und die Außenanlagen besichtigt. Ein Zugang zu der Wohnung Nr.144 bestand nicht.

## 2. BEWERTUNGSOBJEKT

### 2.1 Grundbuch, auszugsweise

*(Stand 18.01.2024)*

Amtsgericht Mitte  
Grundbuch von Mitte, Blatt 7244N  
Wohnungsgrundbuch

#### **Bestandsverzeichnis:**

Lfd.Nr.1:  
Miteigentumsanteil: 438/100.000  
Grundstück: Gebäude- und Freifläche, Dresdner Str. 36,36A,37,37A,38,38A  
Flur: 618  
Flurstück: 347  
Größe: 4.560 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 144... Im Übrigen wird wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 12.12.1996, 23.12.1996, 23.09.1997... Bezug genommen...

#### **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 10179 liegt laut Angabe im WohnmarktReport 2023 der BerlinHyp, CBRE mit 3.850,00 €/mtl. über dem Berliner Durchschnitt von 3.508,00 €/mtl. Die Arbeitslosenquote in Mitte beträgt laut Online-Angabe der Bundesagentur für Arbeit 11,3% im Berichtsmonat März 2024 und beläuft sich somit deutlich oberhalb des Berliner Mittels von 9,6%, 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 „mittlere“ Lage ausgewiesen.

Die unmittelbare Umgebung ist von einer sehr inhomogenen Bauweise geprägt. Dabei sind im unmittelbaren Umfeld Baukörper verschiedenster Baujahre, Baustile, Geschossigkeiten und Nutzungen vorzufinden.

Während das Grundstück des Bewertungsobjekts an mehrgeschossige Wohnhausanlagen angrenzt, die in den vergangenen ca. 20 Jahren erstellt wurden, befinden sich ferner so genannte Nachkriegsbauten aus den 1950-1970er Jahren in der unmittelbaren Umgebung. Zudem sind im weiteren Umfeld gewerblich genutzte Grundstücke vorzufinden.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die innerstädtische Lage als gut zu bezeichnen.

Nächstgelegene Erholungsfläche ist ein Grünstreifen mit Angrenzung an die Wasserfläche des Engelbeckens, der nach ca. 250m zu erreichen ist. Im Übrigen ist der Durchgrünungsgrad des Gebiets aufgrund der dortigen, stark verdichteten Bauweise gering.

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

Bus	Annenstraße	ca. 350 m
U-Bahnhof	Moritzplatz	ca. 500 m
S-Bahnhof	Jannowitzbrücke	ca. 1,3 km
Fern-Bahnhof	Ostbahnhof	ca. 2,1 km

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind tageszeitabhängig nur sehr begrenzt verfügbar. Der Parkdruck des Gebiets ist trotz der auf den umgebenden Grundstücken befindlichen Tiefgaragen erhöht.

Das Verkehrsaufkommen in der Dresdener Straße ist indes vergleichsweise gering und im Wesentlichen durch die Anlieger geprägt.

Im Übrigen waren keine anderweitigen Emissionen beim Ortstermin 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 Dresdener Straße aus erschlossen.

Aufgrund der aufstehenden Bebauungen wird von einer hinreichenden Tragfähigkeit des Bodens ausgegangen.

Auf dem Grundstück wurde mit Fertigstellung in 1998 eine 5-8 geschossige Wohn- und Geschäftshausanlage zuzüglich Kellergeschoss beziehungsweise Tiefgarage erstellt.

Hierbei handelt es sich baujahrsbedingt um einen Massivbau mit einem Vollwärmeschutz, das heißt, einer Fassadendämmung mit Deckschicht. Straßenseitig wurden umfangreiche Verblendungen vorgenommen.

Die Erschließung erfolgt über eine Vielzahl von Treppenträumen, an die zudem Aufzugsanlagen angeschlossen sind.

Die Beheizung erfolgt laut Auskunft der WEG-Verwaltung über einen Fernwärmeanschluss.

In dem besichtigten Bereich des Kellergeschosses befinden sich im Wesentlichen Verschläge, die von den Bewohnern zu Lagerzwecken genutzt werden. Ferner befindet sich dort eine Tiefgarage, die von der Straße aus über eine Rampe anfahrbar ist.

Die sich weit in den Hof hinein erstreckende, bauliche Anlage ist über ein grundstücksinernes, befestigtes Wegenetz erschlossen. Im Übrigen sind die Freianlagen im Hof begrünt und verfügen über einen gewissen Baumbestand.

Insgesamt befindet sich die Anlage in einem offensichtlich hinreichend gepflegten Zustand. Wände und Böden weisen, soweit diese besichtigt wurden, altersbedingte, jedoch keine außerordentlichen Gebrauchsspuren auf.

Allerdings wurden im Bereich des Vollwärmeschutzes partiell deutlichere Verschmutzungen vorgefunden, die den Gesamteindruck der Anlage mindern.

#### **Wohnungseigentum Nr.144**

Die zu bewertende Wohnung Nr.144 befindet sich im 7. und obersten Geschoss des Aufgangs der Dresdener Straße 36.

Diese ist über einen Laubengang zu erreichen und liegt im südlichen Bereich des straßenseitigen Gebäuderiegels.

Es handelt sich laut Aufteilungsplan um eine 2-Zimmer-Wohnung mit einem Badezimmer, Flur und einer Kochnische. Letztgenannte verfügt über keine Möglichkeit einer direkten natürlichen Belichtung und Belüftung. Ferner besteht von dem größeren der Wohnräume ein Zugang zu einem schmalen Austritt. Auf den Grundriss, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen. Die Belichtung der Wohnung dürfte aufgrund der Anordnung derselben in der obersten Etage sowie deren Ost-/Westausrichtung sehr gut sein.

Im Übrigen kann über deren möglicherweise vom Aufteilungsplan abweichenden Schnitt, die Ausstattung und den Zustand keine Angabe gemacht werden, da die Einheit nicht zur Besichtigung zugänglich war.

Bei der Begehung war zu erkennen, dass die Wohnungseingangstür nicht mehr mit der Türlarge verbunden ist, sondern lediglich angelehnt war. Ein Verschließen der Tür ist offensichtlich nicht möglich, sodass die Wohnung vom Laubengang aus dem Grund nach frei zugänglich ist.

Ferner teilten die Bewohner unterhalb der zu bewertenden Wohnung am 03.04.2024 schriftlich mit, dass im Bereich deren Küchendecke ein Wasserfleck entstanden sei. Dieser sei auf einen Wasserschaden in dem darüberliegenden Badezimmer der zu bewertenden Wohnung zurückzuführen.

## **2.4 Objektdaten**

### **Baujahr**

#### **Wohnhaus**

gemäß Angabe im Energiepass

**1998**

#### **Grundstücksgröße**

gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 09.04.2024

**4.560 m<sup>2</sup>**

#### **Wohnfläche**

gemäß Angabe aus der Ergänzungsbewilligung vom 23.09.1997  
sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“

**46,42m<sup>2</sup>**



<b>Vertragszustand</b> als Annahme <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	<b>unvermietet / eigengenutzt</b>
<b>Mieteinnahmen, monatlich</b> mithin, als Annahme <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	<b>keine</b>
<b>Wohngeld, monatlich</b> gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 19.02.2024	<b>240,11 €</b>
<b>Instandhaltungsrücklage</b> gemäß „Einzelhausgeldabrechnung 2022“ der WEG-Verwaltung vom 07.12.2023 einschließlich Stellplätzen	<b>rd. 370.000,00 €</b>
<b>Sonderumlage</b> gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 18.12.2023 sowie schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 14.02.2024	<b>keine beschlossen</b>
<b>Heizsystem</b> gemäß Angabe im Energiepass	<b>Fernwärme</b>
<b>Energiepass</b> verbrauchsorientiert	<b>liegt vor</b>

## 2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung vom 12.12.1996 sowie die Ergänzungsbewilligungen hierzu vom 23.12.1996 und 23.09.1997 wurden eingesehen.

Hiernach ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 05.11.1996/25.11.1996 maßgeblich für die Aufteilung der Anlage.

Diese weist insgesamt 145 Wohnungseigentume, 3 Gewerbeeinheiten sowie 72 Tiefgaragenstellplätze aus.

Die Kellerabstellräume sind ausdrücklich Bestandteil des Gemeinschaftseigentums und sind den jeweiligen Sondereigentümern nicht als Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht zugeordnet. „Der Verwalter ist ermächtigt,... Abstellräume (Kellerräume) einzelnen Wohnungs-/Teileigentümern zur ausschließlich Nutzung unentgeltlich zuzuordnen...“.

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

## 2.6 Mietverhältnisse

Der Eigentümer der zu bewertenden Wohnung wurde vom Amtsgericht unter der Adresse der zu bewertenden Wohnung benannt.

Dieser wurde unter eben jener Adresse angeschrieben und es ist offensichtlich eine Zustellung erfolgt. Ferner wurde dessen Nachname sowie die Initialen seines Vornamens am Klingelschild der Hauseingangstür vorgefunden. An der Wohnungstür war kein Name vermerkt.

Schließlich teilte die WEG-Verwaltung am 10.04.2024 telefonisch mit, dass dieser der Bewohner der zu bewertenden Wohnung sei.

Bei der Bewertung wird eine Eigennutzung unterstellt.

Vom Eigentümer sind trotz schriftlicher Nachfrage keine Informationen hierzu erfolgt.

## 2.7 Förderungen Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 14.02.2024 sowie telefonischer Mitteilung derselben vom 10.04.2024 bestehen keine Förderungen oder Wohnungsbindungen.

## 2.8 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Wohnfläche von 46,42m<sup>2</sup> wurde einer Angabe aus der Ergänzungsbewilligung vom 23.09.1997 entnommen. Diese ist dort explizit als „Wohnfläche“ benannt.

Die Angabe wird nachfolgend als richtig unterstellt.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht vorgenommen, zumal die zu bewertende Wohnung nicht zur Besichtigung zugänglich 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 09.04.2024 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 Bewertungsgrundstück nicht im Bereich eines Sanierungs- oder Erhaltungsgebiets.

## **2.10 Denkmalschutz**

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 09.03.2024 aus der Berliner Denkmalkarte steht die bauliche Anlage des Bewertungsobjekts nicht unter Denkmalschutz. Theoretisch ließe sich aus dem unter Denkmalschutz stehenden, parallel zur Dresdener Straße verlaufenden Tunnel ein Umgebungsschutz ableiten, der einen Einfluss auf die äußere Gestaltung der Gesamtanlage des Bewertungsobjekts haben könnte. Eine unmittelbare Wertrelevanz wird hieraus jedoch nicht abgeleitet, zumal kein Sichtbezug zwischen den Objekten besteht.

## **2.11 Bauordnungsrechtliche Situation**

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht vom 12.02.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind das Bewertungsobjekt betreffend keine offenen Vorgänge anhängig.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.

## **2.12 Baulasten**

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 20.02.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

## **2.13 Erschließung**

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen.

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

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 14.02.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.

## **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 nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 27.02.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt Teil eines größeren Areals, das im Bodenbelastungskataster der Behörde geführt wird. In dem dazugehörigen Katasterauszug heißt es indes: „Auf den Grundstücksflächen 36-38 wurden keine sanierungsbedürftigen Verunreinigungen festgestellt.“

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 Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, Hallesches Ufer 74-76, 10963 Berlin.

## 3. WERTERMITTLUNG

### 3.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

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

### 3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

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

**Der Ertragswert** wird für den Fall ermittelt, dass ein Erwerber das Bewertungsobjekt vermietet und insofern vorrangig seine Renditeerwartung im Vordergrund steht.

**Der 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:

<b>Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses</b>		
	<b>Vergleichsobjekte</b>	<b>Bewertungsobjekt</b>
Kaufdatum / Stichtag	27.03.2023 – 27.03.2024	27.03.2024
Bezirk	Mitte	Mitte
Bodenrichtwert bei GFZ 2,5	2.000,00 - 8.000,00 €/m <sup>2</sup>	01.01.2023: 5.000,00 € 01.01.2024: 4.000,00 €
Baujahr	1990 – 2005 (keine Erstverkäufe)	1998
Art der Wohnung	Etagen-, Maisonettewohnung, Pent-house	Etagenwohnung
Etage	Obergeschoss (kein Erdgeschoss, Hochparterre, Souterrain, Dachgeschoss)	7.Obergeschoss
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.

Die Kauffälle werden nachfolgend durch Zu- beziehungsweise Abschläge an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

### **Lageanpassung**

Die zu bewertende Wohnung befindet sich in einer vergleichsweise ruhigen Anwohnerstraße, während einige der Vergleichskauffälle an stark frequentierten Durchgangsstraßen gelegen ist.

Auf jene Kauffälle wird insofern ein Aufschlag zur Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts vorgenommen, da unterstellt wird, dass für diese ein geringerer Kaufpreis gezahlt wurde.

Weitere Vergleichswohnungen befinden sich an einer öffentlichen Grün- oder Wasserfläche, sodass diesbezüglich ein Abschlag erfolgt.

### **Konjunkturelle Anpassung**

Ferner 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 Baufinanzierungen mit Fremdkapital erheblich verteuert.

Der Berliner Gutachterausschuss hat in seiner Veröffentlichung „Vorläufiger Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2023“ einen Kaufpreistrückgang im Marktsegment der Eigentumswohnungen von ca. -5% gegenüber dem Vorjahr 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 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 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.

#### **Fehlen eines Kfz-Stellplatzes**

Es ist bekannt, dass zwei der Vergleichsobjekte über ein Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Stellplatz in einer Tiefgarage verfügen. Zu allen anderen Kauffällen liegen keine diesbezüglichen Informationen vor, was nicht gleichbedeutend damit sein muss, dass diese nicht möglicherweise ebenfalls mit einem Abstellplatz ausgestattet sind.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass ein gewisser Anteil von Vergleichswohnungen über einen solchen verfügen und dies im vorläufigen Vergleichswert entsprechend eingepreist ist. Da die zu bewertende Wohnung keinen eigenen Stellplatz aufweist, erfolgt ein gesonderter Abschlag.

#### **Fehlende Informationen zur Wohnung**

Wie bereits erwähnt, war die zu bewertende Wohnung nicht zur Besichtigung zugänglich. Insofern kann über einen möglicherweise vom Aufteilungsplan abweichenden Schnitt, die Ausstattung und den Zustand derselben keine Angabe gemacht werden.

Unter dem Punkt „Objektbeschreibung“ wurde bereits auf Wasserflecken in der darunterliegenden Wohnung hingewiesen.

Ferner ist die Wohnungseingangstür zerstört.

Im Übrigen liegen keine verbindlichen Angaben zum Vermietungsstand vor, wenngleich eine Reihe von Erkenntnissen auf eine Eigennutzung hinweisen.

Die fehlenden Informationen zur Wohnung gehen mit einem pauschalen Abschlag in die Bewertung ein, der die Reaktion des Marktes hierauf abbildet.

#### **Berechnung des Vergleichswertes**

Der Vergleichswert der Wohnung Nr.144 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 250.000,00 €**

---

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 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 gut erschlossen sowie versorgt und profitiert von seiner zentralen Lage. Im Übrigen ist das Baujahr der Anlage mit seiner zeitgemäßen Ausstattung am Markt stark nachgefragt.

Wertmindernd ist indes das stark erhöhte Zinsniveau im Zusammenhang mit stark gestiegenen Darlehenskosten sowie Wohnnebenkosten zu berücksichtigen, die zu einer zusätzlichen Belastung fiktiver Käufer geführt haben. Der Umstand hat seit geraumer Zeit zu deutlichen Kaufpreizrückgängen im Marktsegment des Bewertungsobjekts geführt.

Ferner war die zu bewertende Wohnung nicht zur Besichtigung zugänglich, sodass über deren tatsächlichen Schnitt, deren Ausstattung und Zustand keine Angaben gemacht werden können. Bekannt sind lediglich feuchtigkeitsbedingte Schädigungen im Bereich der darunterliegenden Einheit. Zudem ist die Zugangstür zur Wohnung zerstört.

Der Sachverhalt der fehlenden Informationen zum Objekt geht in Form eines gesonderten Abschlags in die Vergleichswertermittlung ein.

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

---

**Verkehrswert von 250.000,00 €**

---

geschätzt.

### 3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, Hallesches Ufer 74-76, 10963 Berlin. Die Wohngeldhöhe beläuft sich auf 240,11 €/mtl.
- c) Es wird vermutet, dass die zu bewertende Wohnung weder vermietet noch verpachtet ist.
- d) Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG besteht nicht.
- e) Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass ein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt wird.
- f) Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass sich Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts befinden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- g) Es liegt ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 15. April 2024

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

