

Postleitzahl/Land/Stadt	10435 Berlin
Bezirk	Pankow
Stadtteil	Prenzlauer Berg
Adresse	Schönhauser Allee 162
Wohnungslage	Vorderhaus, Erdgeschoss rechts
Sondereigentum	Wohnung # 02
Miteigentumsanteil	47/1.000
Sondernutzungsrecht	Kellerverschlag 02
Grundbuch	Prenzlauer Berg
Grundbuchblatt	12.852
Flur	119
Flurstück	5275
Haustyp	vollunterkellertes Mehrfamilienhaus
Baujahr Gebäude	ca. 1957
Wohn- Nutzfläche/Anzahl Eigentume	1.567 m ² / 28 WE
Grundstücksfläche	830,00 m ²
Wohnfläche lt. Aufteilungsplan	65 m ²
Anzahl Räume	2 Zimmer, Küche, Bad, Flur und Balkon
Vertragszustand	befristet vermietet bis 2. Januar 2026
Nettokaltmiete (teilklausiv) im Monat	810,00 €
Wohngeld lt. Wpl. 2023, warm	402,64 €
Zustand Gebäude/Wohnung	normal, normal
Energieausweis	E, Primärenergieverbrauch 146 kWh(m ² a) Gas
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	17. März 2024
Auftraggeber	Amtsgericht Mitte, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin
Verfahrenszeichen	30 K 37/23

Verkehrswert (nach § 194 BauGB)
340.000,00 €

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	6
2.4	Grundstücksmerkmale	8
2.5	Gebäudemerkmale	9
2.6	Wohnungsmerkmale	11
2.7	Mietverhältnis	12
2.8	Verwaltung	12
2.9	Verwertbarkeit und Marktsituation	14
3	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	17
3.1	Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens	17
3.2	Vergleichswertverfahren	18
3.3	Plausibilisierung	22
3.4	Festlegung des Verkehrswertes	22
4	ANGABEN FÜR DAS AMTSGERICHT MITTE	23
5	ANLAGEN	24

1 AUFTRAGSGRUNDLAGE

1.1 Auftraggeber/in

Auftraggeber ist das Amtsgericht Mitte, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin. Das Verfahrenszeichen lautet 30 K 37/23.

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.

1.3 Stichtage

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 17. März 2024.

1.4 Ortsbesichtigung

Am 17. März 2024 um 8.00 Uhr wurde ein Ortstermin durchgeführt, bei dem Zugang zur Wohnung und nicht zum Keller gewährt wurden. Das Treppenhaus und die Hofanlage konnten betreten werden.

1.5 Bewertungsgrundlagen

Die Verkehrswertermittlung erfolgt in der Regel mit Bezug auf

- BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) in der letztgültigen Fassung
- 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 2022/23, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Land Berlin
- IVD Berlin-Brandenburg, Immobilienpreisservice 2023/2024
- Abfrage aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin am 30.04.2024
- 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

Anmerkungen

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, auszugsweise

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 12851 bis 12878)

(...) Sondernutzungsrechte sind vereinbart an dem Kellerverschlag #02.

Wegen Gegenstand und Inhalt der Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 04.12.1998, 19.04.2000 und 22.08.2000 des Notars Hary aus Berlin.

(...)

Grundbuch von Prenzlauer Berg Blatt 12.852 – Bestandsverzeichnis
lfd. Nr. 1 (Auszug):

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1:

<i>Grundstück:</i>	<i>Gebäude und Freifläche</i>
	<i>Schönhauser Allee 162</i>
<i>Flur</i>	<i>119</i>
<i>Flurstück</i>	<i>5275</i>
<i>Blatt</i>	<i>12.852</i>
<i>Grundstücksgröße insgesamt in m²</i>	<i>830,00</i>
<i>Sondereigentum</i>	<i># 02</i>
<i>Sondernutzungsrecht</i>	<i>Kellerverschlag 02</i>
<i>Miteigentumsanteil</i>	<i>47/1.000</i>

Erste Abteilung:

Eigentümer/in: xxxx xxxx,

Zweite Abteilung:

<i>Lfd. Nr. Eintragung</i>	<i>Lfd. Nr. betroffenes Grundstück</i>	<i>Lasten und Beschränkungen</i>
3	1	<i>Grunddienstbarkeit (Zugangs und Zufahrtsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Prenzlauer Berg, Blatt 5143N. Gleichrangig mit Abteilung II Nummer 4 Gesamthaft: Prenzlauer Berg, blättert 12.851-12.878 ein. Gemäß Bewilligungen vom 30.10.2000 und 5.7.2001</i>
4	1	<i>Grunddienstbarkeit (Bebauungsverbot) für den jeweiligen Eigentümer von Prenzlauer Berg, Blatt 5143 N. Gleichrangig mit Abteilung II Nummer 3. Gesamthaft: Prenzlauer Berg, blättert 12.851 N bis 12.878. Gemäß Bewilligungen vom 30.10.2000 und 5.7.2001</i>
6	1	<i>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mitte, 30 K 37/23) Eingetragen am 27.10.2023</i>

Dritte Abteilung: Grundsschuld ohne Brief

Anmerkungen:

Das Bewertungsobjekt ist ein dienendes Grundstück nach einer Grundstücksteilung für eine Neubebauung im Innenbereich des Blockes. Hier entstanden 59 Wohnungen mit Tiefgarage.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigungen des Bezirk Pankow vom 5.11.1998 und 10. März 1999 sind Grundlage für die Teilungserklärungen.

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 Schönhauser Allee 162 mit dem Sondereigentum # 02 liegt im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg von Berlin und hier im südlichen Verlauf der genannten Straße auf der westlichen Straßenseite im sogenannten „Teutoburger Kiez“, einem zentralen Platz mit Grünanlagencharakter. Mit der Lage innerhalb des S-Bahnringes kann von einer „City-Lage“ gesprochen werden.

Der Bezirk Pankow setzt sich nach der Bezirksreform aus den Teilbezirken Pankow und Prenzlauer Berg zusammen. Die Verwaltung des Bezirks wird über die bisherigen Verwaltungssitze geführt.

Zentren

Die Entfernung zur City West (Zoologischer Garten) beträgt ca. 9,0 km und zum „Hauptzentrum Alexanderplatz“ ca. 2,0 km.

Im polyzentrischen Versorgungsangebot von Berlin stellt die „Schönhauser Allee“ fußläufig ein Versorgungsangebot mit dichtem Besatz an Einzelhandel und Restaurants.

Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln

S-Bahnhof:	Alexanderplatz	ca. 2,0 km
U-Bahnhof:	Senefelder Platz	ca. 0,3 km
Straßenbahn:	Senefelder Platz	ca. 0,3 km

Erschließung Straße

Das Verkehrsaufkommen in der Schönhauser Allee ist hoch. Sie dient als Wohn- und Geschäfts- sowie Sammelstraße, die auch Bundesstraße ist (B96a).

Die Straße ist je Fahrtrichtung zweispurig und mit Radweg neben dem Fußweg, einem Parkstreifen längs sowie einem Mittelstreifen für das Flanieren ausgestattet. Die Gehwege sind mit Berliner Platte, Betonstein und Kleinmosaik belegt. Ein alter Straßenbaumbestand auf dem Mittelstreifen lockert das Erscheinungsbild der Straße auf. Der Parkdruck für Pkw's ist hoch.

Übergeordnete Anbindung: A 114 (Pasewalker Straße) ca. 6 km.

Soziale Infrastruktur

Als traditioneller Wohnstandort mit einer kontinuierlich gewachsenen Siedlungsstruktur verfügt Prenzlauer Berg 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:

Teutoburger Platz	ca. 600 m
Jüdischer Friedhof	ca. 100 m
Kollwitzplatz	ca. 200 m

Siedlungsstruktur/Ortsbild

Das Umfeld des Bewertungsobjektes wird bestimmt durch eine geschlossene Blockrandbebauung um ca. 1900. Der Block wird eingefasst von der Schönhauser Allee, Choriner Straße und Schwedter Straße.

Vandalismus tritt stellenweise in Erscheinung. Einer Instandhaltung wird nachgekommen.

Image

Der Kiez „Teutoburger Platz“ zwischen Schönhauser Allee und Choriner Straße verfügt als Wohn- und Geschäftsviertel über eine lebendige und kleinteilige Kultur- und Gastronomieszene, die touristisch von Bedeutung ist. Die ehemalige Brauerei Pfefferberg befindet sich in mittelbarer Entfernung.

Mietspiegel/Bezirksreport IVD

Der Mietspiegel 2023 ordnet den Standort als gute Wohnlage ein. Die Lärmbelastung ist hoch.

Der IVD Bezirksreport 2022/23 geht von einer guten Wohnlage aus.

„Gute Wohnlage: In den Zentren der Stadt sind mittlere Lagequalitäten von Wohnungsbeständen insbesondere durch eine überwiegend geschlossene Bauweise, meist auch stark verdichtete und z.T. verbreitet homogene Bebauung gekennzeichnet. Es kann eine mittlere Durchgrünung und ein meist mittleres Image im Sinne des Statusindex des Monitoring Soziale Stadt vorliegen. Daneben können die Wohnungsbestände der mittleren Wohnlage in den Zentren der Stadt auch durch ein unter- oder überdurchschnittliches Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf geprägt und unter- oder überdurchschnittlich an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden sein.“ (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. 3.755.000 Einwohnern Ende 2022. Davon lebten ca. 416.000 Einwohner in dem Bezirk Pankow. Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr liegt dabei in Berlin bei +0,4 % und + 2,7 % im Bezirk Pankow.

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:

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 bezieht, mit der Stufe 2+/- ausgedrückt. Das Gebiet hat damit einen mittleren Status und die Entwicklung ist 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 W 1 Wohnbaufläche mit einer Geschossflächenzahl GFZ > 1,5.

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

Verbindliche Bauleitplanung

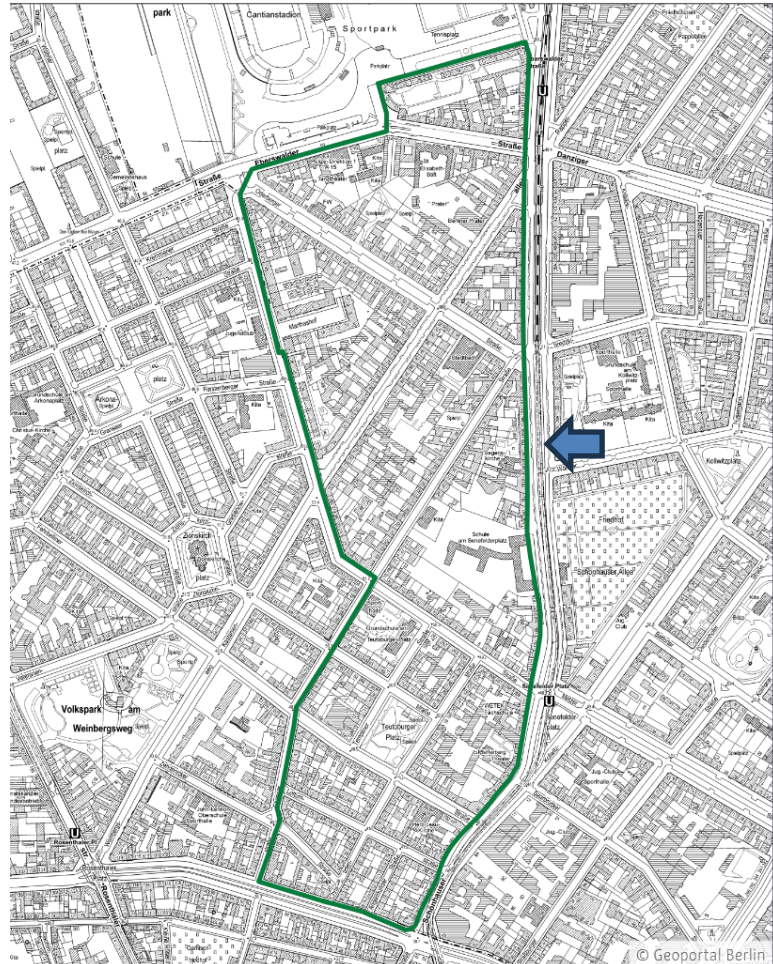
Bauvorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt. Genehmigungsfähig sind sie, wenn sie sich nach Art und Maß der Bebauung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Besonderes Städtebaurecht

Es gilt eine Erhaltungsverordnung zur „Erhaltung der Städtebaulichen Eigenart“ (in Kraft seit 12. April 2007) und der „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ (seit 02.07.2014) nach § 172 BauGB, hier „Erhaltungsgebiet Teutoburger Platz“.

Bauliche Veränderungen am Gebäude unterliegen damit einem gesonderten Genehmigungsvorbehalt. Aufwertungen der Wohnungen werden in der Regel untersagt. Dieses Gebiet wird wie folgt in diesem Zusammenhang charakterisiert:

„Das Gebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Prenzlauer Bergs westlich der Schönhauser Allee, zwischen Mauerpark und der Bezirksgrenze zum Bezirk Mitte. Das Gebiet ist überwiegend durch die gründerzeitliche Bebauung geprägt und um den



Bereich Kastanienallee / Oderberger Straße ein stark frequentiertes Ziel für zahlreiche Gäste der Stadt. Das Gebiet ist nahezu identisch mit der Abgrenzung des ehemaligen Sanierungsgebiets Teutoburger Platz (1994-2013). Die Wohnhäuser befinden sich überwiegend im Eigentum privater Personen. Der Aufwertungsdruck ist in den zurückliegenden Jahren aufgrund von zahlreichen Baumaßnahmen an Wohngebäuden und Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen anhaltend hoch. Die Preise bei Neuvermietungen zählen zu den höchsten innerhalb des S-Bahnringes. Die Bevölkerung ist durch eine vergleichsweise junge Altersstruktur geprägt.“
 (Steckbrief Erhaltungsgebiete Land Berlin Stand 31.12.2020)

Ein Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet besteht nicht.

Umwandlungsverordnung

„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 angespanntem Wohnungsmärkten (Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB) zu erlassen. Mit der Rechtsverordnung besteht für das gesamte Land Berlin und somit auch für den

gesamten Bezirk Pankow 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>)

Ein Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet besteht nicht.

Denkmalschutz

Eine Eintragung in der Denkmalliste vom 24.03.2023 liegt nicht vor.

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Denkmale die einen Umgebungsschutz als weitere Restriktion für das Bewertungsobjekt ableiten lassen.

Baulasten

Im Bauarchiv Pankow haben sich keinerlei Vorgänge oder Hinweise bezüglich Baulasten gefunden. Eine Baulastenauskunft wurde nicht eingeholt. Im Marktsegment des Wohnungseigentums ist die Auswirkung einer Baulast auf das Sondereigentum in der Regel nicht nachweisbar, sodass auf eine Abfrage hier verzichtet werden konnte.

2.4 Grundstücksmerkmale

Zuschnitt und Größe

Es handelt sich um ein blockmittiges Grundstück mit einer Fläche von 830,00 m². Die Grundstücksseiten betragen ca. 21,80 m x ca. 38,00 m. Die Grundstückskanten der Längen verlaufen parallel bis auf einen ausgeprägten diagonalen Verzug an der Straßenkante, die auch beim Gebäude zu spitzen und stumpfen Winkeln im Grundriss führt. Die Grundstückstiefe entspricht dem weiteren Umfeld. Eine Ausnutzung der Grundstückstiefe liegt oft bis zur hinteren Grundstücksgrenze vor. Unwirtschaftliche Verhältnisse entstehen nicht, auch wenn durch den Grundstücksverzug im Straßenbereich ungewöhnliche Winkel im Grundriss entstehen.

Flur; Flurstück	Nutzung	Größe in m²
119; 5275	Gebäude- und Freifläche Schönhauser Allee 162	830,00
Summe		830,00

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 Pankow wurde auf Grund der Siedlungshistorie verzichtet und eine Freiheit von Erschließungsbeiträgen gegenwärtig unterstellt.

Altlasten/Umwelteinflüsse

Eine Altlastenbewertung des Grundstückes ist nicht Gegenstand der Beauftragung. Bei der Auswertung der Bauunterlagen und bei der Besichtigung vor Ort haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, so dass bei der Bewertung von Altlastenfreiheit ausgegangen wird. Sollte sich diese Annahme als falsch herausstellen, ist das Gutachten diesbezüglich zu ändern.

Das Bewertungsobjekt liegt an einer Wohn- und Geschäftsstraße. Das Verkehrsaufkommen ist hoch, sodass straßenseitig von hohen Emissionen auszugehen

ist. Weitere Emissionsquellen können sich durch die Bebauung im Blockinnenbereich mit einem Wohngebäude mit 59 Eigentumswohnungen und Tiefgarage ergeben, die die Durchfahrt des Bewertungsobjektes nutzen. Während des Ortstermins haben sich hier aber keine störenden Auswirkungen gezeigt.

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

Das Wohn- und Geschäftshaus Schönhauser Allee 162 ist ca. 1957 mit einem Vorderhaus errichtet worden, nachdem eine Kriegsrueine an dieser Stelle vorher beseitigt worden ist. Im Zusammenhang mit der Aufteilung in Wohneigentum fand in den Jahren 1998/1999 eine Teilmodernisierung mit Balkonvorbau und tlw. Balkonverglasung, Vergrößerung der Hofdurchfahrt sowie Dachausbau statt.

Das Wohngebäude ist siebengeschossig mit einem ausgebauten Dachgeschoss sowie voll unterkellert. Auf einer Gesamtwohn- und Nutzfläche von 1.567 m² befinden sich 28 Sondereigentume.

Im Folgenden wird die Ausstattung unter der Berücksichtigung der Aktenlage und der Besichtigung der Wohnung zusammengefasst:

Gebäude

Fundament keine Setzungsrisse, funktionstüchtig

Fassade/Außenwände	massiv, Putz und Anstrich, im Wesentlichen geschlossen, leicht verwittert Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Fassadenelemente	angesetzte Balkone, Stahlkonstruktion, straßenseitig verglast, hofseitig Brüstung mit Metallgitter Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Fußboden/Decken	Massive Decke KG/EG/OG
Nichttragende Innenwände	massiv oder Trockenbau
Dach	Satteldach mit Bandgaube Ziegel, Bitumeneindeckung Flachdach Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal Konnte nicht betreten werden
Fenster	Isolierglasfenster im Kunststoffrahmen Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Treppenraum	Hausflur, Fliesen Treppe gemauert mit Terrazzobetonstein Holzgeländer mit Holzfüllstäben, gestrichen Wände verputzt /gestrichen Decken verputzt, gestrichen Ausstattungsstandard: einfach Unterhaltungszustand: normal
Haustür	Metall/Glas, aufgearbeitet Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Keller	konnte nicht betreten werden Ausstattungsstandard: unbekannt Unterhaltungszustand: unbekannt
Energiepass	Gaszentralheizung und Warmwasserbereitung Primärenergiebedarf von 146,2 kWh /(m²a) lt. Energieausweis nach Verbrauch 2015-2017, Ausstellungsdatum 14.03.2019 Effizienzklasse E
Außenanlagen	Gestaltung der Hofbereiche mit Wiese, Bäumen Müllsammelstelle eingefasst, Fahrradabstellung überdacht Pflanzbeete Aufenthaltsqualität gegeben

Fazit

Insgesamt befindet sich das Gebäude mit Bezug auf sein Baujahr in einem normalen Bauzustand. Einer Instandhaltung wird nachgekommen.

2.6 Wohnungsmerkmale

Die Wohnung # 02 liegt im Vorderhaus, Erdgeschoss rechts und verfügt gemäß Aufteilungsplan bei einer Wohnfläche von ca. 65 m² über 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur und Balkonhofseitig.

Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung	
Kammer	2,21
Küche	7,61
Bad	4,57
Flur	5,88
Zimmer Hof	15,33
Zimmer Straße	25,41
Balkon (0,5)*	4,26
Summe	65,27
* lt. Bauantrag Dachausbau/Balkone 8. November 1998	

Über einen zentral gelegenen Flur werden zwei Räume (zur Straße, nach Osten ausgerichtet und hofseitig nach Westen) sowie Bad und Küche erschlossen. Die Belichtungsverhältnisse sind durch die Lage im Erdgeschoss straßenseitig als gut und hofseitig als schattig, da hohe Brandmauern vorhanden sind, einzustufen.

Wohnräume	Boden Fertigparkett Holz Wände verputzt, gestrichen Decke verputzt, gestrichen
Flur	Boden Fertigparkett Holz Wände verputzt, gestrichen Decke verputzt, gestrichen
Küche	Boden große Fliesen, Terrakotta Wände verputzt, gestrichen Decke verputzt, gestrichen Unter- (1,8 und 1,2 m) und Oberschränke (1,2 m), einfacher Standard – Küchenelemente (keine Einbauküche) Cerankochfeld mit Ofen, einfacher Standard Waschmaschine, einfacher Standard Spülmaschine 45 cm, einfacher Standard Spülbecken, einfacher Standard
Bad	Boden große Fliesen, weiß Wände verputzt, gestrichen, Fliesen türhoch weiß Decke verputzt, gestrichen Badewanne eingefliest WC mit Spülkasten, einfacher Standard Waschbecken klein, einfacher Standard Spiegelschrank klein, einfacher Standard
Balkon	ca. 8 m ² , gut nutzbar
Heizung	Flächenradiatoren mit Thermostatventilen und Verbrauchsmesser

Elektrik	Unterverteilung nicht zeitgemäß
Türöffner	Gegensprechanlage, nicht funktionstüchtig

Fazit

Der Wohnungsgrundriss ist bedingt funktional. Die Belichtungsverhältnisse sind gut bis befriedigend. Der große Wohnraum ist dem Verkehrslärm ausgesetzt und ein Raum zum Hof wird durch die Nähe zur Müllsammelstelle und dem Durchgangsverkehr zum Hofgebäude in seiner Wohnfunktion beeinträchtigt. Die Eingangssituation zur Wohnung ist unbefriedigend, da die Wohnung direkt zum Aufzugseingang öffnet und eine direkte Begegnungssituation gegeben ist („man muss erst einmal einander vorbeilassen“). Durch den Grundstücksverzug ergibt sich gerade in dem hofseitigen Zimmer ein unvorteilhafter Zuschnitt des Raumes.

2.7 Mietverhältnis

Mit Mietvertrag vom 18.12.2023 ist die Wohnung zu Wohnzwecken befristet vermietet bis 2. Januar 2026.

Die Mietsache wird als möblierte Wohnung inklusive Einbauküche, Elektrogeräte, Möbel und Hausrat vermietet.

„In der Teilklausivmiete sind folgende Posten enthalten: Nettokaltmiete, Zuschläge für die Ausstattung mit einer (Einbau-) Küche ohne Kühlschrank, Teilmöblierung, sowie die gängigen vom Mieter zu tragenden Betriebskosten gemäß §2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) in der jeweils geltenden Fassung.“ (Mietvertrag)

Miete

Die monatliche Teilklausivmiete beträgt (vorbehaltlich der Regelungen im nachfolgenden Punkt § 4.2 dieses Mietvertrags) 810,00 €

Die vereinbarte monatliche Heizkosten- und Warmwasserpauschale beträgt 150,00 €

Die Warmmiete beträgt / ggf. inkl. 7% MwSt (62,80 €) **960,00 €**

Die Höhe der Kautions beläuft sich auf zwei Warmmieten 1.920,00 €

Bei einer Wohnfläche von 65 m² wird eine Teilklausivmiete von 810 €/Monat gezahlt. Dies entspricht 12,46 €/m²/Monat.

Kündigung

„Eine Kündigung des Mietverhältnisses vor Ablauf der vereinbarten Mindestmietdauer von 3 Monaten bis zum 02.04.2024 ist nicht möglich. Anschließend kann das Mietverhältnis mit einer Frist von 2 Monaten gekündigt werden. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.“ (Mietvertrag)

2.8 Verwaltung

WEG-Verwalter ist die Klingsöhr Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Schlüterstr. 54, 10629 Berlin.

Die Sondereigentumsverwaltung wird durchgeführt von Furnished Flats C.S. GmbH, Weimarische Str. 27, Aufgang II, 10715 Berlin.

Das Wohngeld laut Wirtschaftsplan 2024 beträgt 402,64 €/Monat kalt. Diese gliedern sich auf wie folgt:

Hausgeld:	210,73 €
Erhaltungsrücklage:	54,83 €

Heizkosten: 137,08 €
Insgesamt: 402,64 €

davon umlegbar auf Mieter: 263,00 €
nicht umlegbar auf Mieter: 139,64 €

Am 31.12.2022 betrug die Erhaltungsrücklage 8.261,24 €.

Der Instandhaltungsrücklage werden laut Wirtschaftsplan 2023 ca. 12.000 € zugeführt. Der Anteil für das Bewertungsobjekt beträgt dabei 657,96 €/Jahr und entspricht mit Bezug auf die Wohnfläche von 65 m² der Wohnung ca. 0,84 €/m²/Monat. Vor dem Hintergrund der bisher gebildeten Rücklage, dem normalen Zustand des Gebäudes und den Baukostensteigerungen wird die Rücklagenbildung mittelfristig als nicht ausreichend angesehen.

Protokolle der Eigentümerversammlung (die letzten drei Jahre):

20.10.2021

- Keine Onlineteilnahme bei der Eigentümerversammlung
- Modernisierung der Aufzugsanlage für 73.023,90 €, Sonderumlage

29.09.2022

- Führung der Abgasanlage an der Brandwand des Nachbargebäudes geplant

22.08.2023

- Abgasanlage wird nicht neu gebaut. Schornsteinfeger hat bestätigt, dass die Mängel keine Gefahr bedeuten.

2.9 Verwertbarkeit und Marktsituation

Das Bewertungsobjekt ist als Eigentumswohnung sowohl für die Eigennutzung als auch für die Vermietung zu Wohnzwecken geeignet. Die Wohnung ist bis zum 2. Januar 2026 befristet vermietet. Der Kündigungsschutz beträgt lt. Inklusivmietvertrag 2 Monate. Somit kann im Grunde von einer bezugsfreien Wohnung ausgegangen werden.

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 noch 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.

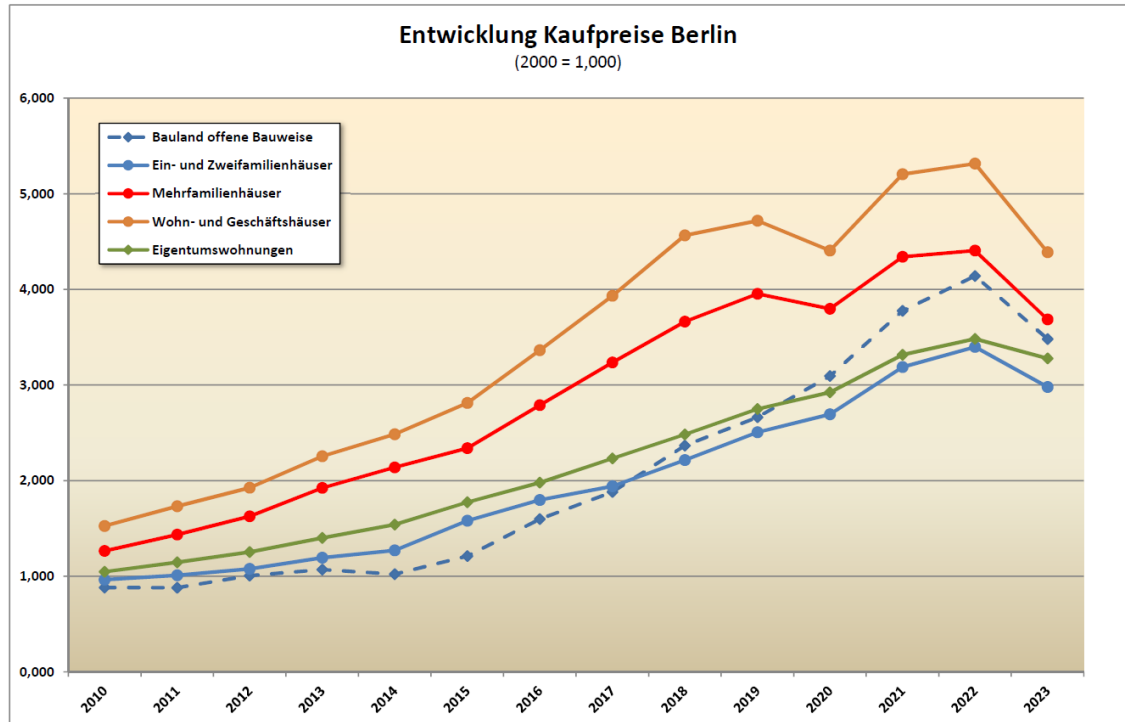
Für den Teilmarkt des Wohnungseigentums in der City mit der Baujahrsklasse 1949 bis 1970 kann festgestellt werden, dass hier ein sehr aktiver Markt vorliegt. Dies gilt jedoch nur eingeschränkt für den östlichen Teil der Stadt.

Dokumentiert wird dies u.a. im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses von Berlin 2022/20232, S. 68 ff:

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre 1949 - 1970				
Stadtgebiet, Wohnlage	Anzahl Kauffälle			
	Preisspanne in €/m ² Wohnfläche			
	Mittelwert			
	2021		2022	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City, einfach	4	12	7	9
	3.055 bis 3.997	4.737 bis 6.540	2.000 bis 5.525	2.707 bis 7.621
	3.534	5.386	3.222	5.107
City, mittel	30	91	36	49
	3.340 bis 4.706	4.399 bis 6.305	3.426 bis 5.092	5.207 bis 7.310
	4.101	5.331	4.226	6.084
City, gut + sehr gut	22	38	23	43
	2.592 bis 6.160	4.213 bis 6.686	3.584 bis 6.563	4.709 bis 7.568
	4.441	5.553	4.996	6.197

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

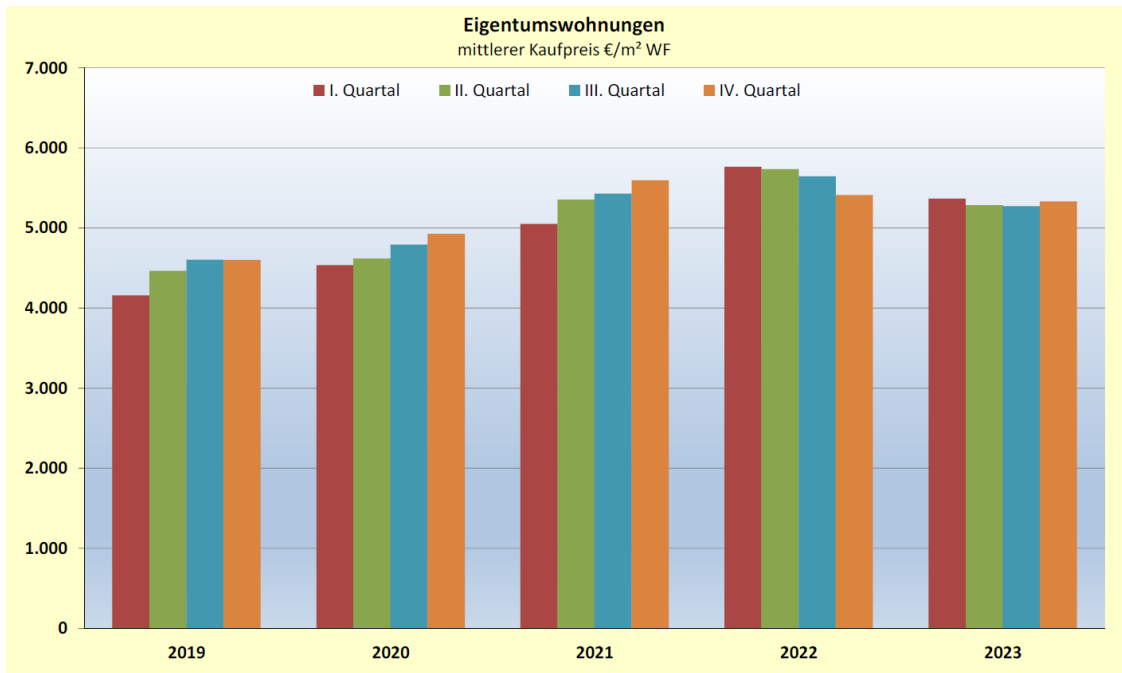
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat mit seiner Geschäftsstelle die Daten aller ihm derzeit vorliegenden, notariell beurkundeten Kaufverträge der vier Quartale 2023 einer ersten Analyse unterzogen (Stand: 05.03.2024):



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

Für Eigentumswohnungen liegen folgende Angaben vor:



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

Die Mietspiegelabfrage für die Wohnung zeigt folgendes Ergebnis:

Berliner Mietspiegel 2023

Mietspiegelabfrage

Ihr Zwischenergebnis Nettokaltmiete (EURO):

Ausstattung 1: mit SH oder Bad, mit IWC
 60 m² bis unter 90 m² 4,31 < **5,42** > 7,37

Ausstattung 2: mit SH, Bad und IWC
 60 m² bis unter 90 m² 5,86 < **6,97** > 8,92

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

Aktuelle Auswahl:

Adresse: Schönhauser Allee, alle Hausnummern von 159 bis 162
Bezirk: Pankow
Stadtgebiet: Berlin Ost
Wohnlage: Gut
Lärmbelastung: hoch
Gebäudealter: 1950 - 1964
Gebäudeart: Neubau
Wohnfläche: 60 m² bis unter 90 m²

Neue Abfrage

Erläuterungen

SH = Sammelheizung
 IWC = WC in der Wohnung

Bei der empirischen Repräsentativerhebung 2019 konnten nur noch **sehr wenige Wohnungen** mit SH oder Bad, mit IWC ermittelt werden. Die in Ausstattung 1 ausgewiesenen Beträge wurden unter Abzug von einheitlich 1,55 EUR aus den Beträgen der Ausstattung 2 ermittelt.

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 02.05.2024 wurden folgende Kriterien für eine blockbezogene Kaufpreisauskunft am berücksichtigt:

- Bodenrichtwertzone 2367, 2235, 1783, 1787 (s. Anlage)
- Kaufpreise ab 01.01.2021
- Gute Wohnlage
- Baujahr 1950 bis 1970
- Etagenwohnung
- Bezugsfrei
- Erd- und Obergeschoss, Hochparterre

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 Ersatzbeschaffungs-

kosten) 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

In dieser Gebietskulisse konnten 12 ausgewertete Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Berlin abgerufen werden.

Eine erste Überprüfung zeigt, dass kein Paketverkauf und kein erhöhtes Klumpenrisiko bestehen.

Bei den Kaufpreisen sind z.T. Inventar, Einbauküchen u.a. mitberücksichtigt worden, sodass diese zum Abzug gebracht werden, falls eine textliche Auswertung vorliegt

Die Kauffälle #1 und #8 stammen aus Plattenbauten. In der gewählten Baujahrsklasse konnte in guten Wohnlagen keine signifikante, preisliche Abweichung auf Grund dieser Bautypologie festgestellt werden.

Die Kaufpreis #8 enthält einen offenen Stellplatz, der mit 20.000 € und das Mobiliar mit 5.000 € zum Abzug gebracht werden.

Der Kaufpreis #11 stammt aus dem gleichen Gebäude im Erdgeschoss, es ist die Nachbarwohnung gegenüber.

Nr.	Auswertung	Kaufpreis	Korrektur	Korr. Kaufpreis
1	Einbauküche 3.500 €, Plattenbau	350.000	-3.500	346.500
2	Dachgeschossausbau, Modernisierung/Sanierung 1999	298.000		298.000
3	Dachgeschossausbau, Modernisierung/Sanierung 1998	383.000		383.000
4		320.000		320.000
5	Dachgeschossausbau, Modernisierung/Sanierung 1999	320.000		320.000
6	Dachgeschossausbau 2012, Modernisierung/Sanierung 1999	280.000		280.000
7	Dachgeschossausbau 2006, Modernisierung/Sanierung 2005/2006	583.817		583.817
8	mit Mobiliar, Plattenbau, Sondernutzungsrecht PKW-Stellplatz	285.000	-25.000	260.000
9	Dachgeschossausbau, Modernisierung/Sanierung 1998	430.000		430.000
10	Dachgeschossausbau 2012, Modernisierung/Sanierung 1999	202.000		202.000
11	Dachgeschossausbau, Modernisierung/Sanierung 1998, inkl. Einbauküche mit Geräten	280.000	-2.000	278.000
12	Modernisierung/Sanierung 1998	500.000		500.000

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 entsprechend Anpassungen vorgenommen. Für den Zeitraum vom 31.12.2023 bis zum Wertermittlungsstichtag 17. März 2024 wird nach der längeren Abwertungsphase eine Seitwärtsbewegung eingeschätzt und somit keine weitere Marktanpassung 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

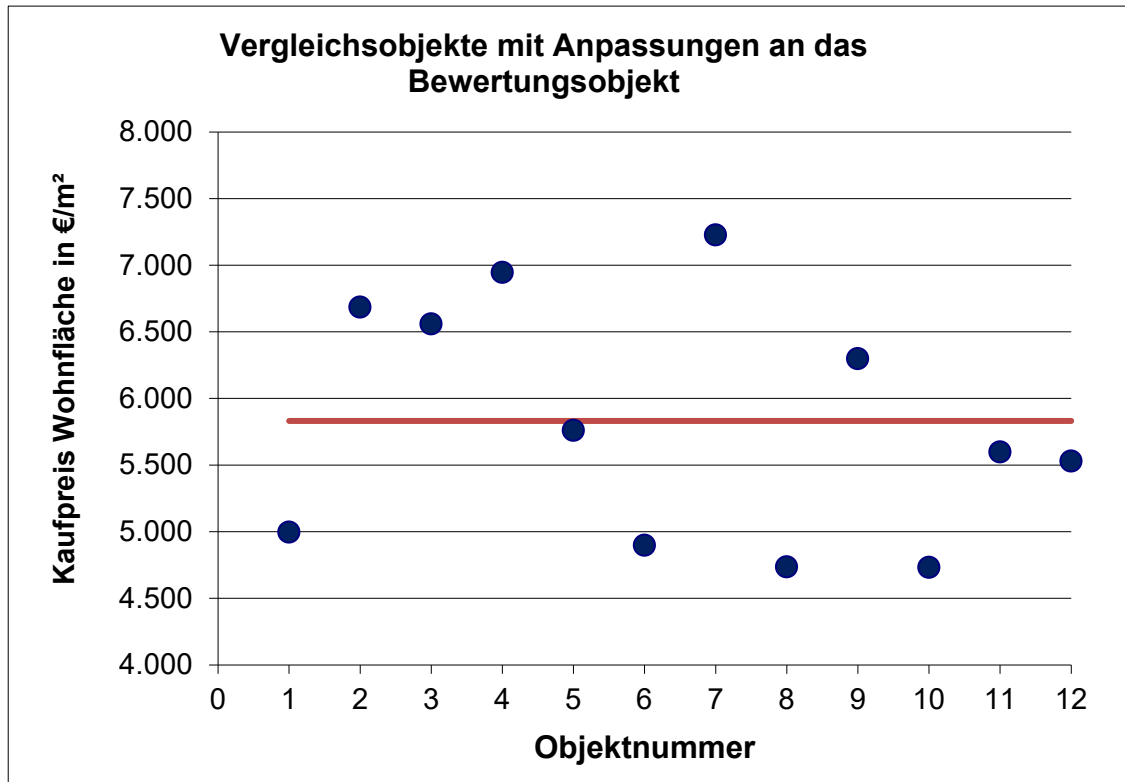
Anpassung Ausstattungsmerkmale

Wohnungen im Erdgeschoss werden in der Regel zu einem niedrigeren Kaufpreis gehandelt als Wohnungen in Obergeschossen. Hier wird ein Abschlag bei Wohnungen in Obergeschossen von -10% an die Erdgeschosslage des Bewertungsobjektes vorgenommen.

Wohnungen ohne Balkon, Loggia oder Terrasse werden für dieses Ausstattungsmerkmal mit einem Aufschlag von +10% angepasst.

Somit ergibt sich folgende Berechnung:

Nummer	Kaufdatum	Kaufpm²	Wohnfläche	Kaufpreis in €/m²	Marktanpassung	marktangepasster Kaufpreis	Anpassung Erdgeschosslage -10%	Anpassung Balkon/Loggia/Terrasse +10%	Vorläufig marktangepasster Kaufpreis in €/m²	Wohnfläche
1	13.07.2021	346.500	61,22	5.660	0,981	5.552	-555		4.997	
2	19.08.2021	298.000	48,10	6.195	0,981	6.078		608	6.685	
3	27.08.2021	383.000	57,28	6.686	0,981	6.559	-656	656	6.559	
4	18.10.2021	320.000	47,94	6.675	0,946	6.315		631	6.946	
5	16.12.2021	320.000	52,55	6.089	0,946	5.761	-576	576	5.761	
6	20.06.2022	280.000	47,84	5.853	0,930	5.443	-544		4.899	
7	27.06.2022	583.817	67,61	8.635	0,930	8.031	-803		7.228	
8	29.08.2022	260.000	46,74	5.563	0,946	5.262	-526		4.736	
9	13.10.2022	430.000	60,27	7.135	0,981	6.999	-700		6.299	
10	31.07.2023	202.000	47,84	4.222	1,019	4.303		430	4.733	
11	06.11.2023	278.000	49,66	5.598	1,000	5.598			5.598	
12	10.11.2023	500.000	81,38	6.144	1,000	6.144	-614		5.530	
								Mittelwert(MW):	5.831	
								unterer Wert:	4.733	
								oberer Wert:	7.228	
								Variationskoeffizient:	0,15	
								Standardabw.(σ):	894	
								Standardabw.(σ)-1:	4.937	
								Standardabw.(σ)+1:	6.725	
								Standardabw.(σ)-2:	4.043	
								Standardabw.(σ)+2:	7.619	
								+30% vom MW	7.580	
								- 30% vom MW	4.082	



Im Ergebnis zeigt sich:

Der Mittelwert (vorläufiger marktangepasster Vergleichswert) liegt bei 5.831 €/m² Wohnfläche. Bei einem Variationskoeffizienten $\leq 0,2$ - hier 0,15 ist die Aussagekraft des Mittelwertes gut.

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

Eine Herausnahme eines Kauffalles mit einer Abweichung von $> \pm 30\%$ vom Mittelwert ist ebenfalls nicht 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

Die Eitragungen in Abteilung II des Grundbuches bleiben im Verfahren der Zwangsversteigerung unberücksichtigt.

Sonstiges:

Für die Verkehrslärmbelastung und die Lärmbelastung hofseitig wird ein Abschlag von -5% als marktgerecht eingeschätzt.

Wohnfläche			65,00	m ²
Mittelwert		x	5.831,00	€/m ²
Vorläufiger Vergleichswert		=	379.015,00	€
§ 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				
Verkehrslärm	-5,00%		-18.950,75	€
unvorteilhafter Grundriss	-5,00%		-18.950,75	
			341.113,50	€
Vergleichswert gerundet			340.000,00	€
bezogen auf Wohnfläche in m²	65,00		5.230,77	€/m ²

3.3 Plausibilisierung

Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das Vergleichswertverfahren angewandt:

Marktangepasster Vergleichswert	340.000,00 €
	5.231,00 €/m ²

Mit Bezug auf die Stichprobe ist der Verfahrenswert im Vergleichswertverfahren im unteren Spannenbereich vom Mittelwert, aber nahe bei diesem, einzuordnen.

Mit einem Abschlag für die Lärmbelastung der Wohnung und ihrem unvorteilhafter Grundriss ist der Verfahrenswert nahe dem Mittelwert plausibel.

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 Schönhauser Allee 162 in 10435 Berlin-Pankow, in der Gemarkung Prenzlauer Berg, Flur 119, Flurstück 5275, eingetragen im Grundbuch von Prenzlauer Berg unter der Blattnummer 12.852 mit dem Miteigentumsanteil von 47/1.000 und dem Sondereigentum an der Wohnung mit dem Sondernutzungsrecht (Kellerverschlag) # 02, wird vom Sachverständigen zum Wertermittlungsstichtag 17. März 2024 unter Berücksichtigung der Lage und Merkmale des Objektes sowie der Marktverhältnisse auf

340.000,00 €

geschätzt.

Nicht berücksichtigt im Verkehrswert ist das Mobiliar in der Wohnung. Für dieses wird ein Standwert von 2.000 € geschätzt. Siehe Anmerkung unter 4.0 Angaben für das Amtsgericht

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 15.05.2024

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. Grundsätzlich kann Hausschwamm bei der Bauweise des Objektes und auf Grund seines Alters, sowie mehrerer Sanierungs- bzw. Modernisierungszyklen nicht ausgeschlossen werden.
- d) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nicht.
- e) Es bestehen keine Anhaltspunkte für ökologische Altlasten
- f) Der Namen des Mieters/Mieterin wird im Anschreiben genannt
- g) WEG-Verwalter ist die Klingsöhr Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Schlüterstr. 54, 10629 Berlin.
Die Sondereigentumsverwaltung wird durchgeführt von Furnished Flats C.S. GmbH, Weimarische Str. 27, Aufgang II, 10715 Berlin.

*Anmerkung: Der „Inklusivmietvertrag“ beinhaltet eine möblierte Wohnung (**wie eine Ferienwohnung**), deren Gegenstände als Zubehör eingeordnet werden und nicht in die Bewertung eingeflossen sind. Hier wird vom Unterzeichner ein Standwert von 2.000€ geschätzt. Bei dem Ortstermin wurden folgendes Mobiliar (insgesamt einfacher Standard, Zustand gebrauchsfähig) des Vermieters vorgefunden:

Küche

Schränkchen 100x60x40 cm
Spülmaschine 45 cm
Ofen/Herd mit Cerankochfeld
Waschmaschine, diverse Küchengeräte, Besteck, Geschirr

Schlafzimmer

Schrank 60x60x220 cm
Schrank 120x 60x 220 cm
Bett 140 x 200 cm
2 Beistellschränkchen mit Lampe
Läufer 60x100 cm

Wohnzimmer

Esstisch 180x80 cm
3 Hocker
Bürostuhl
Kommode 120x 60x 40 cm
Fernseher 32 Zoll
Kautsch L-Form 200/120 cm
Beistelltisch 100x40 cm
Teppich 200x200 cm

Flur

Kommode 120x60x40 cm
Spiegel 100x40 cm

Bad

Spiegelschrank 60x60 cm
Schränkchen 60x40x40 cm
2 Läufer 50x100 cm
Von der Mieterin wurden die Matratze im Bettgestell und ein Kühlschrank angeschafft und sind in ihrem Eigentum.