

Postleitzahl/Land/Stadt	10179 Berlin
Bezirk	Mitte
Stadtteil	Mitte
Adresse	Neue Roßstraße 16, 17
Wohnungslage	Neue Roßstraße 16, Dachgeschoss
Sondereigentum	Wohnung nebst Kellerraum # 17
Miteigentumsanteil	329/10.000
Sondernutzungsrecht	hier nicht mit verbunden
Grundbuch	Mitte
Grundbuchblatt	29.492
Flur	719
Flurstück	719
Haustyp	vollunterkellertes Wohngebäude mit Tiefgarage
Baujahr Gebäude	2013
Wohn- Nutzfläche/Anzahl Eigentume	3.008,10 m <sup>2</sup> / 35 WE/21 TG-Stpl.
Grundstücksfläche	1.054,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche lt. Aufteilungsplan	101,10 m <sup>2</sup>
Anzahl Räume	3 Zimmer, offene Küche, 2 Bäder, Flur, 2 Balkone
Vertragszustand	vertragsfrei
Nettokaltmiete im Monat	0,00 €
Wohngeld lt. Wpl. 2024, warm	343,00 €
Zustand Gebäude/Wohnung	normal, unbekannt
Energiepass (Primärenergie)	44 kWh(m <sup>2</sup> a)
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	02.02.2024
Auftraggeber	Amtsgericht Mitte, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin
Verfahrenszeichen	30 K 38/23

**Verkehrswert (nach § 194 BauGB)**  
**840.000,00 €**

## Inhalt

1	AUFTRAGSGRUNDLAGE	2
1.1	Auftraggeber/in	2
1.2	Hintergrund der Wertermittlung	2
1.3	Stichtage	2
1.4	Ortsbesichtigung	2
1.5	Bewertungsgrundlagen	2
2	GEGENSTAND DER BEWERTUNG	3
2.1	Grundbuch	3
2.2	Räumliche Einordnung	4
2.3	Planungsrecht	7
2.4	Grundstücksmerkmale	8
2.5	Gebäudemerkmale	9
2.6	Wohnungsmerkmale	11
2.7	Mietverhältnis	12
2.8	Verwaltung	12
2.9	Verwertbarkeit und Marktsituation	13
3	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	15
3.1	Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens	15
3.2	Vergleichswertverfahren	16
3.3	Plausibilisierung	21
3.4	Festlegung des Verkehrswertes	21
4	ANGABEN FÜR DAS AMTSGERICHT MITTE	22
	ANLAGEN	23

## 1 AUFTRAGSGRUNDLAGE

### 1.1 Auftraggeber/in

Auftraggeber ist das Amtsgericht Mitte, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin. Das Verfahrenszeichen lautet 30 K 38/23.

### 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: 02.02.2024.

### 1.4 Ortsbesichtigung

Am 02.02.2024 um 12.00 Uhr wurde ein Ortstermin durchgeführt wurde, bei dem kein Zugang zur Wohnung gewährt wurde. Das Treppenhaus, der Keller und die Hofanlage konnten im Beisein eines bevollmächtigten Verfahrensbeteiligten 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 05.04.2024
- 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 von Mitte - Berlin, auszugsweise

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 29476 bis 29531)

(...) Sondernutzungsrechte sind vereinbart (gilt nicht für das Bewertungsobjekt)

Wegen Gegenstand und Inhalt der Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 01.03.2012, 14.08.2012, 22.04.2013 und 13.06.2013 des Notars Fabian Thur in Berlin. (...)

Grundbuch von Mitte Blatt 29.492 – Bestandsverzeichnis  
lfd. Nr. 1 (Auszug):

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1:

<i>Grundstück:</i>	<i>Gebäude und Freifläche</i> <i>Neue Roßstraße 16, 17</i>
<i>Flur</i>	719
<i>Flurstück</i>	719
<i>Blatt</i>	29.492
<i>Grundstücksgröße insgesamt in m²</i>	1.054,00
<i>Sondereigentum</i>	# 17
<i>Sondernutzungsrecht</i>	<i>hier nicht mit verbunden</i>
<i>Miteigentumsanteil</i>	329/10.000

*Erste Abteilung:*

*Eigentümer/in:* xxxx xxxx,

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

<i>Lfd. Nr. Eintragung</i>	<i>Lfd. Nr. betroffenes Grundstück</i>	<i>Lasten und Beschränkungen</i>
1	1	<i>Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für jeweilige Eigentümer (...)</i>
2	1	<i>Nur lasten auf ehemaligem Flurstück 610; Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmeversorgungsanlagenrecht)</i>
3	1	<i>Nur lasten auf ehemaligem Flurstück 608; Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmeversorgungsanlagenrecht)</i>
4	1	<i>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit ((Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) BVG</i>
5	1	<i>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmeversorgungsanlagenrecht)</i>
6	1	<i>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Betreibung eines Gleichrichterwerkes) BVG</i>
7	1	<i>Grunddienstbarkeit (Überbaurecht zur Wärmedämmung) für den jeweiligen Eigentümer (...)</i>

8	1	Grunddienstbarkeit (Duldung des Überbaus mit Fundamentplatte) für den jeweiligen Eigentümer (...)
9	1	Grunddienstbarkeit (Tiefgaragenrecht) für die jeweiligen Eigentümer von (...)
10	1	Grunddienstbarkeit (Pocketpark) für die jeweiligen Eigentümer von (...)
11	1	Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer von (...)
12	1	Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für die jeweiligen Eigentümer von (...)
13	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Feuerwehr- und Rettungszufahrt) für das Land Berlin (...)
14	1	Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht für Rauchabzugsanlage) (...)
15	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für die Telekom Deutschland (...)
18	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mitte, 30 K 38/23) Eingetragen am 27.10.2023

Dritte Abteilung:

Grundsschuld ohne Brief

**Anmerkungen:**

Das Bewertungsobjekt Neue Roßstraße 16, 17 ist Teil einer Grundstücksneuordnung mit dem Grundstück Wallstraße 25, 26 und geht hier mit der bekannten Adresse in einem „Teilstück B“ auf, wobei das Grundstück mit dem neuen Flurstück 719 real geteilt über eine Fläche von 1054 m<sup>2</sup> verfügt (s. Anlage)

Die gemeinsame Nutzung des Innenhofes von 3 Gebäuden (ein Neubau ist im Hofinnenbereich als Gartenhaus errichtet) macht einen umfangreichen Katalog an Dienstbarkeiten in der Abteilung II erforderlich.

Das Bewertungsobjekt wird hier entweder zum herrschenden oder dienenden Grundstück. Eine direkte Auswirkung auf den Verkehrswert ist bei der Bildung von Sondereigentum in der Regel nicht gegeben. Der gemeinsame Nutzen eines vereinten Hofbereiches wiegt hier die Verpflichtungen zur Duldung auf.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bezirk Pankow vom 15. Februar 2013 ist Grundlage für die Teilungserklärung.

Ein Kellerverschlag wird als Sondereigentum #17 zugeordnet und liegt im gleichen Treppenaufgang neben dem Fahrstuhl (konnte nicht besichtigt werden) Die Fläche beträgt 4,2 m<sup>2</sup>.

Mit der Teilungserklärung vom 01. März 2012 wird die Wohnfläche mit 101,10 und die Lage der Wohnung mit Dachgeschoss festgelegt (7. OG).

Ei kleiner Gartenbereich hinter den Erdgeschosswohnungen wird diesen als Sondernutzungsrecht Gartenfläche mi Gestaltungsauflagen zugeordnet.

**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 Neue Roßstraße 16, 17 mit dem Sondereigentum # 17 liegt im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte von Berlin und hier im nördlichen Verlauf der genannten Straße auf der westlichen Straßenseite vor der Wallstraße und südlich der Fischerinsel.

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. 6,4 km und zum „Hauptzentrum Alexanderplatz“ ca. 1,5 km.

Im polyzentrischen Versorgungsangebot von Berlin ist das nächstgelegene Stadtteilzentrum „Leipziger Straße“ fußläufig, mittelbar erreichbar. Ferner besteht in der Alten Jakobstraße ein Besatz mit Einzelhandel.

### Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln

S-Bahnhof:	Jannowitzbrücke	ca. 1,0 km
U-Bahnhof:	Märkisches Museum	ca. 0,1 km
Straßenbahn:	Märkisches Museum	ca. 0,0 km

### Erschließung Straße

Das Verkehrsaufkommen in der „Neue Roßstraße“ ist hoch. Sie dient als Durchgangsstraße zur Leipziger Straße, die auch Bundesstraße ist (B1).

Die Straße ist je Fahrtrichtung einspurig und im weiteren Verlauf mit einem Parkstreifen längs und einem Fußweg ausgestattet. Die Gehwege sind mit Betonstein und Kleinmosaik belegt. Eine Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Es ist eine Tempo 30 Zone eingerichtet und der Parkdruck ist hoch.

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

### Soziale Infrastruktur

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

### Grünversorgung

Freizeit- und Grünanlagen befinden sich in mittelbarer Entfernung:

Köllnischer Park/Märkischer Platz	ca. 200 m
Luisenstädtischer Kirchipark	ca. 400 m
Spreeufer	ca. 400 m

### Siedlungsstruktur/Ortsbild

Das Umfeld des Bewertungsobjektes wird bestimmt durch eine geschlossene Blockrandbebauung um ca. 1900 mit Nachkriegsbauten. Der Block wird eingefasst von der Wallstraße, Neue Roßstraße, Alte Jakobstraße und Neue Grünstraße. Bürogebäude, Hotels und Wohnanlagen stellen eine Gemengelage dar. Das Bewertungsobjekt selbst teilt sich über Eck mit den Häusern Wallstraße 25, 25a, 26 einen gemeinsamen Innenhofbereich mit Durchwegung und Tiefgarage nach einer Projektentwicklung 2012/2013 des Areals.

Vandalismus tritt selten in Erscheinung. Einer Instandhaltung wird nachgekommen.

**Image**

Mitte ist der zentrale Bezirk mit einer Vielzahl von Funktionen und ein für eine urban orientierte Bevölkerung ein starker Anziehungspunkt. Wohn- und Geschäftsviertel, eine lebendige und kleinteilige Kultur- und Gastronomieszene sorgen für ein reichhaltiges Angebot nicht nur für Touristen. Die Umgebung des Bewertungsobjektes gilt auch als „Museums- und Kreativquartier am Kölnischen Park“

**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.

*„In den Zentren der Stadt weisen gute Wohnlagen insbesondere eine überwiegend geschlossene Bauweise, häufig auch eine stark verdichtete Bebauung auf. Die guten Lagen befinden sich meist in der Nähe zu den Zentrums-kernen und den damit verbundenen typischen Beeinflussungen. Darüber hinaus ist die Lage meist durch für die zentrale Lage eher hohe Durchgrünung und ein gutes bis sehr gutes Image im Sinne des Statusindex des Monitoring Soziale Stadt gekennzeichnet. Die gute Lage kann auch bei eher mäßigem Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf und einer schlechteren Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben 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. 389.000 Einwohner in dem Bezirk Mitte. Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr liegt dabei in Berlin bei +0,4 % und + 3,0 % im Bezirk Mitte.

Bevölkerungsprognose 2021 bis 2040 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **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 W1 Wohnbaufläche GFZ >1,5.

Die Darstellung im FNP ist für verbindliche Bauleitplanungen Grundlage (verwaltungsintern 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**

Das Bewertungsobjekt ist nicht Gegenstand einer Erhaltungsverordnung.

Ein Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet besteht nicht.

### **Umwandlungsverordnung (nachrichtlich)**

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

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

Das Gebäude ist bereits 2012 als WEG-Anlage errichtet worden.

Ein Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet besteht hier nicht.

### **Denkmalschutz**

Eine Eintragung in der Denkmalliste vom 24.03.2023 liegt nicht vor.



Im unmittelbaren Umfeld befinden sich zwei Denkmale – u.a. das Nachbargebäude Neue Roßstraße 14, 15 –, die einen Umgebungsschutz als weitere Restriktion für das Bewertungsobjekt ableiten lassen. Im Zusammenhang mit dem Neubau wurden die denkmalpflegerischen Belange bereits berücksichtigt.

### **Baulasten**

Eine Baulastenauskunft wurde mündlich eingeholt. Danach besteht eine Vereinigungsbaulast für das Bewertungsobjekt aus dem Jahr 2012 im Zusammenhang mit der Erschließung der Tiefgarage. Nach einem Verwaltungsgerichtsurteil des Landes Berlin entwickeln Vereinigungsbaulasten inzwischen keine Rechtswirkung.

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

## **2.4 Grundstücksmerkmale**

### **Zuschnitt und Größe**

Es handelt sich um ein blockmittiges Grundstück mit einer Fläche von 1.054,00 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksseiten betragen ca. 31,16 m x ca. 33,83 m. Die Grundstücksgrenzen verlaufen nahezu parallel zueinander. Die Grundstückstiefe ist blocktypisch, entspricht dem weiteren Umfeld. Unwirtschaftliche Verhältnisse entstehen nicht.

<b>Flur; Flurstück</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Größe in m<sup>2</sup></b>
719; 719	Gebäude- und Freifläche Neue Roßstraße 16, 17	1.054,00
Summe		1.054,00

### **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 Mitte wurde auf Grund der Siedlungshistorie verzichtet und eine Freiheit von Erschließungsbeiträgen gegenwärtig unterstellt.

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

### **Bodenveränderungen**

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

### **Umwelteinflüsse**

Die Neue Roßstraße ist aufgrund ihrer Verbindungsfunktion stark frequentiert. Es liegen erhöhte Immissionen durch Straßenverkehrslärm vor. Gemäß der Karte Verkehrsmengen 2019<sup>1</sup> beträgt die durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärke im betreffenden Straßenabschnitt der Hagenstraße 6.200 Kfz/Lkw.

In der Strategischen Lärmkarte<sup>2</sup> wird für die straßenseitige Fassade im Bereich des zu bewertenden Wohnungseigentums ein Gesamtlärmindex LDEN von 60 bis 69 dB(A) angegeben. Damit werden die in Allgemeinen Wohngebieten gesetzlich zulässigen Grenzwerte (Tag 55 dB(A), Nacht 45 dB(A)) deutlich überschritten.

### **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 Mehrfamilienhaus Neue Roßstraße 16, 17 ist 2013 traufständig mit einer Blockrandschließung im Wohnungseigentum und in einem weiteren Projektentwicklungszusammenhang mit der Wallstraße 25, 25a und 26 Grundstücke übergreifend errichtet worden. Eine gemeinsame Hofgestaltung und Tiefgaragennutzung wurden so ermöglicht.

Das Bewertungsobjekt ist siebengeschossig mit einem ausgebauten Dachgeschoss sowie voll unterkellert. Auf einer Gesamtwohnfläche von 3.008 m<sup>2</sup> befinden sich 35 Sondereigentume (Wohnungen mit Kellerverschlag) und 21 Teileigentume als

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

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

Tiefgaragenstellplätze. Die Wohnung #17 befindet sich im Dachgeschoss des Hausaufganges Neue Roßstraße 16.

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

### **Gebäude**

Fundament	keine Setzungsrisse, funktionstüchtig
Fassade/Außenwände	massiv, Putz und Anstrich, geschlossen, Sockelgeschosse mit Dekorfliesen Ausstattungsstandard: gehoben Unterhaltungszustand: normal
Fassadenelemente	Loggien, Erker, Balkone, Putzlisenen Brüstung Massiv, Metallgitter Franz. Balkon Ausstattungsstandard: gehoben Unterhaltungszustand: normal
Fußboden/Decken	Massive Decke KG/EG/OG
Nichttragende Innenwände	massiv oder Trockenbau
Dach	Satteldach, ausgebaut, Pfanneneindeckung, Dachflächenfenster Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Fenster	Isolierglasfenster im Holzrahmen tlw. bodentief Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Treppenraum	Hausflur, Fliesen, Treppe Beton mit Natursteinbelag Podeste mit Naturstein, Dekor massives Geländer, gestrichen Wände verputzt /gestrichen Decken verputzt, gestrichen Charakter „Empfangshalle“ Ausstattungsstandard: gehoben Unterhaltungszustand: neuwertig
Aufzug	großzügig, für 10 Personen bis Keller durchgehend neuwertig, gepflegt
Haustür	Schwere Haustür Holz/Glas, dekorativ Ausstattungsstandard: gehoben Unterhaltungszustand: normal
Keller	Betonestrich Kellerverschläge Metall, ca. 4,2 m <sup>2</sup> lt. Aufteilungsplan Zugang Keller, Tiefgarage mit Aufzug Ausstattungsstandard: gehoben Unterhaltungszustand: normal

Energiepass	Fernwärme Primärenergiebedarf von 44 kWh/(m <sup>2</sup> a) lt. Energieausweis vom 22.04.2014, Bedarfsberechnung
Heizung	Fußbodenheizung
Warmwasser	Zentrale Aufbereitung
Außenanlagen	Gestaltung der Hofbereiche mit Aufstellflächen für Fahrräder u.a. Spielplatzanlage Müllsammelstelle im Haus in der Tordurchfahrt Pflanzbeete hohe Aufenthaltsqualität
Sonstiges	Fahrradabstellraum neben Hauseingang Gegensprechanlage mit Videofunktion

## 2.6 Wohnungsmerkmale

Die Wohnung konnte nicht betreten werden.

Die Wohnung # 17 liegt in der Neue Roßstraße 16, Dachgeschoss und verfügt gemäß Teilungserklärung bei einer Wohnfläche von ca. 101,10 m<sup>2</sup> über 3 Zimmer, offene Küche, ein Wannenbad und ein Duschbad, Flur und zwei Balkone.

Über einen zentral gelegenen Flur werden alle Wohnräume erschlossen. Das Duschbad fungiert auch als Gästebad und ist ein gefangener Raum, ebenso das Wannenbad, das direkt über das straßenseitige Zimmer erschlossen wird. Beide Balkone sind großzügig bemessen mit 15,70 m<sup>2</sup> und 13,60 m<sup>2</sup>. Die Wohnung hat eine Ost-West-Ausrichtung. Durch die Lage im Dachgeschoss wird die Belastung durch den Verkehrslärm abgemildert.

### Ausstattung

Wohnräume	Holzparkett (lt. Exposé Engel & Völkers, 2015) Wände, Decke verputzt, gestrichen
Küche	offen Ausstattung unbekannt
Bad	Wannenbad und Duschbad
Balkone	großzügig, Ost- und Westorientierung Hohe Aufenthaltsqualität

### Fazit

Das Gebäude hat einen schlichten, repräsentativen Charakter, die verwendeten Materialien wirken werthaltig. Insgesamt befindet sich das Gebäude mit Bezug auf sein Baujahr in einem normalen Bauzustand und wirkt gepflegt. Einer Instandhaltung wird nachgekommen.

Der Wohnungsgrundriss ist funktional und die Ausstattung mit zwei Bädern und zwei Balkonen mit Ost- und Westausrichtung komfortabel. Insgesamt kann von einem gehobenen Wohnstandard ausgegangen werden.

## 2.7 Mietverhältnis

Die Wohnung wird vom Eigentümer nicht bewohnt. Ein Mietverhältnis ist nicht bekannt. Es ist voraussichtlich von einem Leerstand auszugehen.

## 2.8 Verwaltung

Ein Verwalterwechsel hat zum 31.12.2023 stattgefunden.

WEG-Verwalter ist die PANDION Servicegesellschaft mbH, Unter den Linden 14, 10117 Berlin.

Das Wohngeld laut fortgeschriebenen Wirtschaftsplan 2022, als 2024 beschlossen, beträgt 343,00 € €/Monat warm.

Am 31.12.2022 betrug die Erhaltungsrücklage 113.843,85 € für die Wohngemeinschaft und für die Tiefgaragengemeinschaft 1.230 € zuzüglich Rücklagen für das Lademanagement (Elektroautos) 11.437,51 €.

Der Instandhaltungsrücklage werden laut Wirtschaftsplan 2024 ca. 9024 € zugeführt. Der Anteil für das Bewertungsobjekt beträgt dabei 303 €/ Jahr und entspricht mit Bezug auf die Wohnfläche von 101,10 der Wohnung ca. 0,25 €/m<sup>2</sup>/Monat. Vor dem Hintergrund der bisher gebildeten Rücklage, dem normalen Zustand des Gebäudes und seinem geringen Alter wird die Rücklagenbildung als bedingt ausreichend angesehen.

Protokolle der Eigentümerversammlung (Auswahl):

### 15.10.2021

- Abarbeitung folgender Mängel abgeschlossen:
- - die Abdichtung der Terrassen sind fertiggestellt
- - sämtliche Balkone/Abdichtungsarbeiten straßenseitig fertiggestellt
- - Tiefgarage Trennfuge fertiggestellt
- - Im Bereich der Entwässerung sind noch einige Punkte strittig
- - Dacharbeiten /Abdichtung von Lichtschächten fertiggestellt Nachzahlung von Abrechnungsspitzen bis zum 28. Juni 2021
- Online Teilnahme an Eigentümerversammlung soll in Zukunft möglich sein.
- Verwalterwechsel Ende 2023

### 30.11.2022

- Wirtschaftsplan 2022 wird überführt auf 2023
- Vergleichsangebot der Groth-Gruppe (Projektentwickler) wird vertagt.
- Reparatur Rissbildungen Boden Tiefgarage, neue Tiefgaragenbodenbeschichtung (Gewährleistung)

### 27.07.2023

- Bestellung neuer Verwalter
- Vergleichsvereinbarung mit der Groth-Gruppe wird zugestimmt.
- Glasfaseranschluss durch die Telekom beschlossen

## 2.9 Verwertbarkeit und Marktsituation

Das Bewertungsobjekt ist als Eigentumswohnung sowohl für die Eigennutzung als auch für die Vermietung zu Wohnzwecken geeignet. Es wird eine bezugsfreie Eigentumswohnung unterstellt.

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

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

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

Dokumentiert wird dies u. a. im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses von Berlin 2022/20232, S. 64 ff:

*„Weiterverkäufe derartiger Objekte erzielen am Markt allgemein niedrigere Kaufpreise als neu erstelltes und erstmals veräußertes Wohnungseigentum. Dennoch liegen Kaufpreise erkennbar über denen für vergleichbare umgewandelte Wohnungen (vgl.5.5.3). Neben Unterschieden in der Bauausführung, der Ausstattung und dem Pflegezustand der Objekte dürfte hierbei die Höhe des Wohngeldes und der Instandhaltungsrücklage die Preisgestaltung beeinflussen. Der Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller Weiterverkäufe im Jahr 2022 (2021) veräußerten Eigentumswohnungen liegt bei 5.705 €/m<sup>2</sup> (5.315 €/m<sup>2</sup>) Wohnfläche. Der absolute, mittlere Durchschnittskaufpreis beträgt im Jahr 2022 (2021) 479.570 € (481.974 €).“*

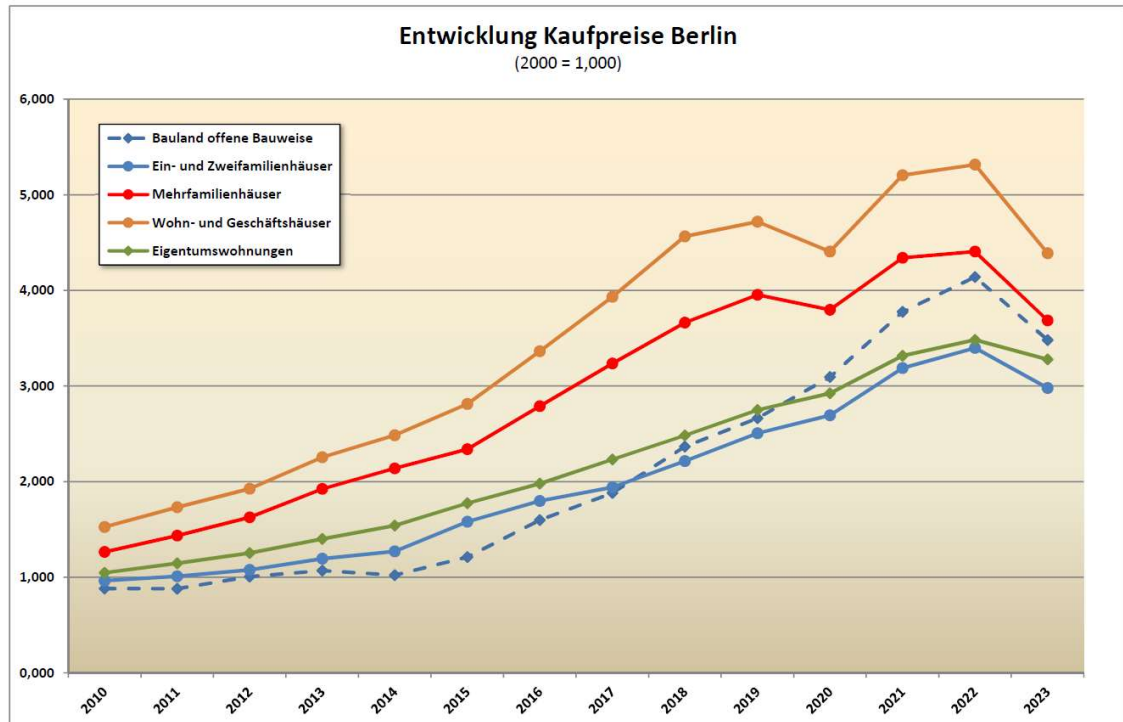
Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1991, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden					
Stadtgebiet	Wohnlage	Anzahl Kauffälle			
		Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
		2021		2022	
		einfach + mittel	gut + sehr gut	einfach + mittel	gut + sehr gut
City		293	252	217	186
		3.361 bis 9.281	4.684 bis 10.298	4.900 bis 9.752	5.215 bis 10.729
		6.373	7.347	7.208	8.023

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

Die Kaufpreise werden in der Regel durch die Verfügbarkeit der Wohnungen (bezugsfrei oder vermietet) beeinflusst. Da diese Eigentumswohnungen – anders als bei umgewandelten Wohnungen – seltener zur Kapitalanlage sondern eher zur Eigennutzung erworben werden, erfolgte der größere Teil der Weiterverkäufe im Berichtsjahr rd.71 % bezugsfrei. Die genannten Spannen decken allerdings beide Arten der Verfügbarkeit ab.“

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

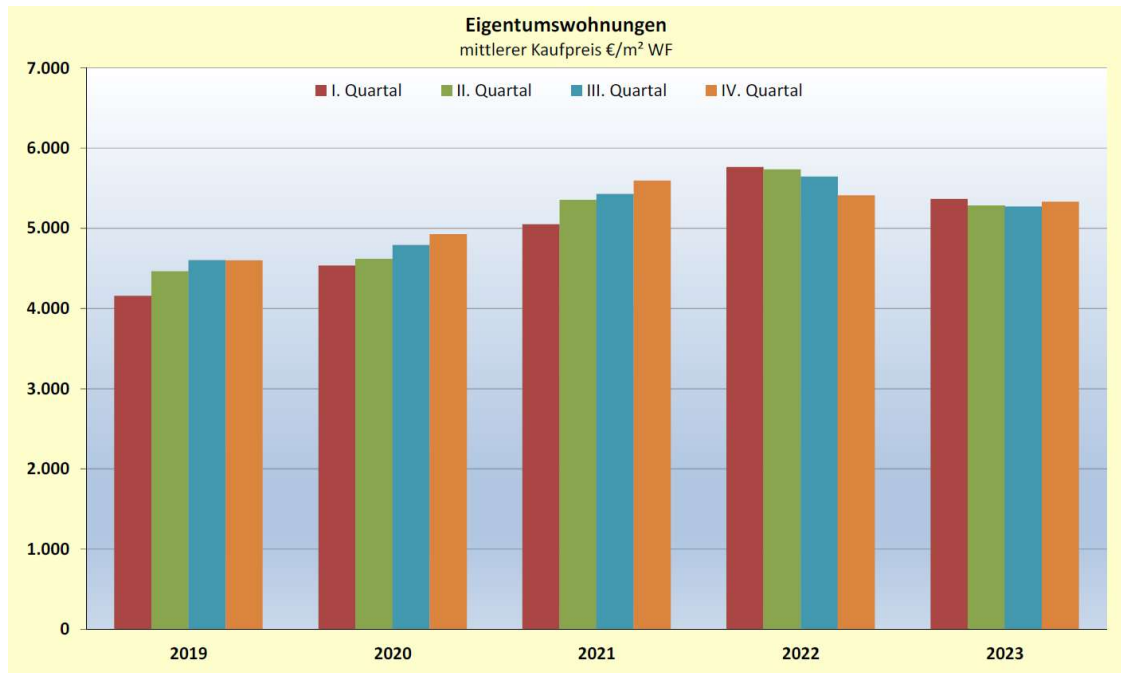
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat mit seiner Geschäftsstelle die Daten aller ihm derzeit vorliegenden, notariell beurkundeten Kaufverträge der vier Quartale 2023 einer ersten Analyse unterzogen (Stand : 05.03.2024):



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

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

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

### 3 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

#### 3.1 Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB (Baugesetzbuch) definiert:

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

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

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

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

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



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

- Berlin - Mitte
- Bodenrichtwertzone 2403 (s. Anlage)
- Kaufpreise ab 01.01.2022
- Baujahr ab 1991
- Etagenwohnung
- Dachgeschoss und Obergeschosse
- Wohnanlage >20 Wohneinheiten
- Wohnfläche > 90 m<sup>2</sup>
- 3 Räume und mehr
- Aufzug
- bezugsfrei

Insgesamt konnte eine Stichprobe von 18 Kauffällen gezogen werden.

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

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

### 3.2 Vergleichswertverfahren

#### **Ermittlung von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte**

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

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

Der Kauffall #13 wird als Ausreißer (Baujahr 1999, ältestes Gebäude in der Stichprobe) identifiziert und aus der Stichprobe entfernt. 13 Gebäude stammen aus den Baujahren 2013/2014, das durchschnittliche Baujahr entspricht dem Bewertungsobjekt von 2013.

Vier Wohnungen stammen aus der gleichen Anlage mit zeitlich verteilten Verkäufen. Ferner sind jeweils 2 Wohnungen aus 3 gleichen Wohnanlagen. Ein Klumpenrisiko kann ausgeschlossen werden.

Aus den Geschosslagen kann auf einen Preisaufschlag für die Lage im Dachgeschoss oder Staffelgeschoss geschlossen werden (Penthouse-Charakter), sodass hier eine

Anpassung erfolgt. Erdgeschosslagen sind nicht in der Stichprobe enthalten. So kann in einer Gruppe von 6 Kauffällen in den Obergeschossen 6 und 7 ein durchschnittlicher Kaufpreis von 9.144 €/m<sup>2</sup> und in den Geschosslagen 1 bis 5 ein durchschnittlicher Kaufpreis von 7.908 €/m<sup>2</sup> (ohne Marktanpassung) festgestellt werden, ein Unterschied von 1.236 €/m<sup>2</sup> bzw. ca. 16%. Hier wird ein entsprechender Aufschlag für die Anpassung an das Bewertungsobjekt vorgenommen.

Nr.	Textauswertung	Kaufpreis in €	Korrektur in €	Kaufpreis korrigiert	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
1	Einbauküche und Schränke 26.472€, Wohnung im 1. Staffelgeschoss	1.550.000	-26.472	1.523.528	137,38	11.090
2	Inventar 9.490€, Wohn- und Geschäftshauskomplex, gemeinsame Tiefgarage	935.000	-9.490	925510	129,00	7.174
3		1.208.000		1208000	114,50	10.550
4	Errichtung von 2 Wohnhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage	904.000		904000	99,58	9.078
5	Offene Küche	950.000		950000	121,21	7.838
6	Wohnanlage mit Tiefgarage	820.000		820000	121,10	6.771
7	Einbauküche und Inventar 14.000€, Neubau mi Tiefgarage	785.000	-14.000	771000	116,20	6.635
8	Wohn- und Geschäftskomplex mit Tiefgarage	740.000		740000	90,72	8.157
9	Einbauküche und Inventar 50.000€, Wohnung im 2. Staffelgeschoss mit 2 Terrassen	1.010.000	-50.000	960000	111,16	8.636
10	Neubau mit Tiefgarage	835.000		835000	93,30	8.950
11	Sondernutzungsrecht Tiefgaragenstellplatz 80.000, Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage	900.000	-80.000	820000	113,70	7.212
12	Einbauküche und Inventar 25.359€, Errichtung Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage	1.200.000	-25.359	1174641	143,80	8.169
13	Wohnung im 1. Staffelgeschoss, 2 Balkone, Stellplatz im Doppelparker als Sondernutzungsrecht	575.000	-20.000	555000	99,57	5.574
14	Inventar 40.000 € und Tiefgaragenstellplatz, Wohn- und Geschäftshauskomplex mit gemeinsamer Tiefgarage, 2 Balkone	1.045.300	-40.000	1005300	108,40	9.274
15	Inventar 5.000€, Wohnhauskomplex mit Tiefgarage	810.000	-5.000	805000	125,54	6.412
16	"Wohnen am Spittelmarkt", Tiefgarage	760.000		760000	108,01	7.036
17	"Wohnen am Spittelmarkt", Tiefgarage	775000		775000	105,07	7.376
18	Wohn- und Geschäftskomplex mit Tiefgarage. 2. Staffelgeschoss mit 2 Terrassen	1039000		1039000	121,34	8.563

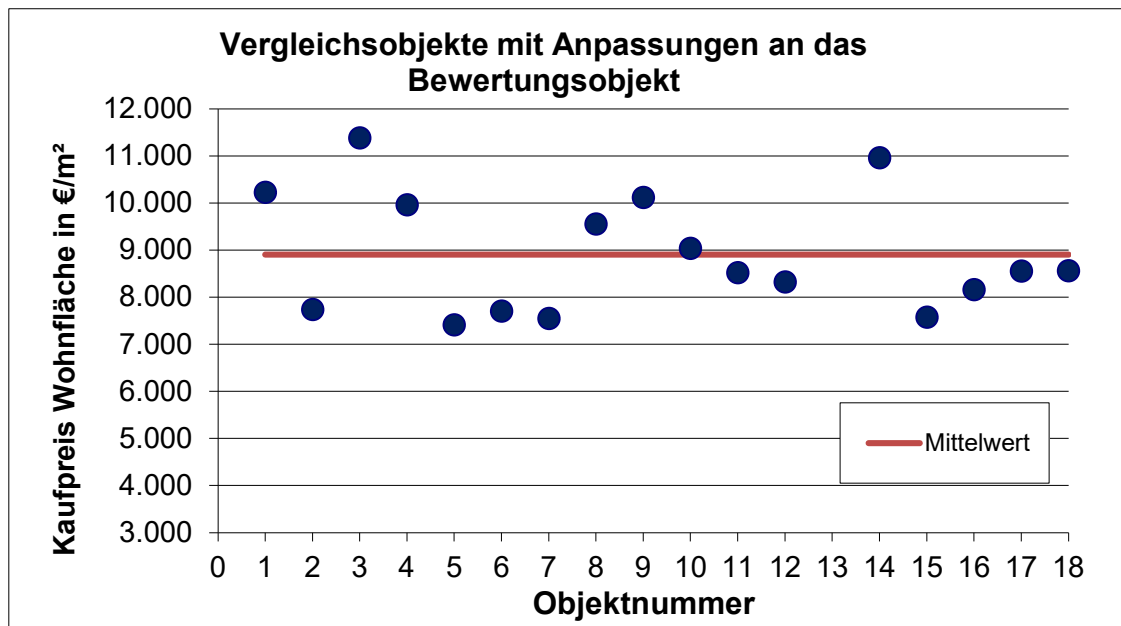
### Konjunkturelle Anpassung

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 02.02.2024 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

Somit ergibt sich folgende Anpassung der Stichprobe:

Nummer	Kaufdatum	Kaufpm <sup>2</sup>	konjunkturelle Anpassung	vorläufig marktangepasster Kaufpreis €/m <sup>2</sup>	Anpassung Penthouselage +16%	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
1	11.03.2022	11.090	0,922	10.225		10.225
2	06.04.2022	7.174	0,930	6.672		7.739
3	16.06.2022	10.550	0,930	9.812		11.381
4	16.08.2022	9.078	0,946	8.588		9.962
5	07.09.2022	7.838	0,946	7.415		7.415
6	20.12.2022	6.771	0,981	6.642		7.705
7	08.02.2023	6.635	0,981	6.509		7.550
8	05.05.2023	8.157	1,010	8.239		9.557
9	05.05.2023	8.636	1,010	8.722		10.118
10	30.05.2023	8.950	1,010	9.040		9.040
11	06.07.2023	7.212	1,019	7.349		8.525
12	13.07.2023	8.169	1,019	8.324		8.324
13						
14	25.08.2023	9.274	1,019	9.450		10.962
15	13.09.2023	6.412	1,019	6.534		7.579
16	08.11.2023	7.036	1,000	7.036		8.162
17	28.11.2023	7.376	1,000	7.376		8.556
18	31.01.2024	8.563	1,000	8.563		8.563
					<b>Mittelwert(MW):</b>	<b>8.904</b>
					<b>unterer Wert:</b>	7.415
					<b>oberer Wert:</b>	11.381
					Variationskoeffizient:	0,14
					Standardabw.(σ):	1.251
					Standardabw.(σ)-1:	7.653
					Standardabw.(σ)+1:	10.155
					Standardabw.(σ)-2:	6.403
					Standardabw.(σ)+2:	11.405
					+30% vom MW	11.575
					- 30% vom MW	6.233



Im Ergebnis zeigt sich:

Der Mittelwert (vorläufiger marktangepasster Vergleichswert) liegt bei 8.904 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Bei einem Variationskoeffizienten  $\leq 0,2$  - hier 0,14 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**

Keine

**Sonstiges:**

Die Wohnung war nicht zugänglich und die Vertragsverhältnisse sind unbekannt. Vor diesem Hintergrund wird ein Abschlag von -10% für das Erwerbsrisiko vorgenommen.

Das Haus steht an einer Straße mit hoher Verkehrsbelastung. Durch die Lage im 7. Obergeschoss wird die Lärmsituation weitestgehend gemildert, beeinträchtigt aber die Lage des Hauses. In diesem Zusammenhang wird ein Abschlag von -2% für marktgerecht erachtet.

Die Ausstattung mit einem Ost- und Westbalkon ermöglicht eine gute „Außenorientierung“ des Wohnens. Dieses Alleinstellungsmerkmal des Bewertungsobjektes wird mit einem Aufschlag von 5% berücksichtigt.

Wohnfläche			101,10	m <sup>2</sup>
Mittelwert		x	8.904,00	€/m <sup>2</sup>
Vorläufiger Vergleichswert		=	900.194,40	€
<b>§ 8 Abs. 3 ImmoWertV, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>				
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	€
<b>Sonstiges</b>				
Wohnung nicht zugänglich, Vertragsverhältnisse unbekannt	-10,00%		-90.019,44	€
Verkehrslärm	-2,00%		-18.003,89	€
Balkone mit Ost-Westausrichtung	5,00%		45.009,72	€
			837.180,79	€
<b>Vergleichswert gerundet</b>			<b>840.000,00</b>	€
<b>bezogen auf Wohnfläche</b>	101,10		<b>8.308,61</b>	€/m <sup>2</sup>

### 3.3 Plausibilisierung

Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das Vergleichswertverfahren angewandt:

Marktangepasster Vergleichswert	840.000,00 € ca. 8.309 €/m <sup>2</sup>
---------------------------------	--

Mit Bezug auf die Stichprobe ist der Verfahrenswert im Vergleichswertverfahren im unteren Spannenbereich vom Mittelwert einzuordnen.

Mit einem Abschlag für die Unzugänglichkeit der Wohnung und den unbekanntem Vertragsverhältnissen sowie unter Berücksichtigung der Lärmbelastung der Wohnung und dem Alleinstellungsmerkmal 2 Balkone mit Ost-Westorientierung ist der Verfahrenswert nahe am Mittelwert der Stichprobe. Der marktangepasste Vergleichswert mit den objektspezifischen Anpassungen erscheint hier 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 Neue Roßstraße 16, 17 in 10179 Berlin-Mitte, in der Gemarkung Mitte, Flur 719, Flurstück 719, eingetragen im Grundbuch von Mitte unter der Blattnummer 29.492 mit dem Miteigentumsanteil von 329/10.000 und dem Sondereigentum an der Wohnung und Kellerverschlag # 17, wird vom Sachverständigen zum Wertermittlungsstichtag 02.02.2024 unter Berücksichtigung der Lage und Merkmale des Objektes sowie der Marktverhältnisse auf

**840.000,00 €**

geschätzt.

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

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

Berlin, den 08. April 2024

Dipl.-Ing. Friedrich Stark