

Postleitzahl/Land/Stadt	10179 Berlin
Bezirk	Mitte
Stadtteil	Mitte
Adresse	Rungestraße 21 F
Wohnungslage	Rungestraße 21 F, 1. Obergeschoss rechts
Sondereigentum	Wohnung nebst Kellerraum # 04
Miteigentumsanteil	1.047,90/100.000
Sondernutzungsrecht	hier Kellerverschlag K 04
Grundbuch	Mitte
Grundbuchblatt	31304
Flur	718
Flurstück	38
Haustyp	vollunterkellertes Wohngebäude mit Tiefgarage
Baujahr Gebäude	2014
Wohnfläche/Anzahl Eigentum	11.196,40 m ² / 123 WE/66 TG-Stpl.
Grundstücksfläche	3.908,00 m ²
Wohnfläche lt. Aufteilungsplan	125,35 m ²
Anzahl Räume	3 Zimmer, Wohnküche, 2 Bäder, Flur, 2 Loggien
Vertragszustand	vertragsfrei
Nettokaltmiete im Monat	0,00 €
Wohngeld lt. Wpl. 2024, warm	506,28 €
Zustand Gebäude/Wohnung	normal, normal
Energiepass (Primärenergie)	Effizienzklasse B; 35,5 kWh(m ² a)
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	02.07.2024
Auftraggeber	Amtsgericht Mitte, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin
Verfahrenszeichen	30 K 44/23

Verkehrswert (nach § 194 BauGB)
820.000,00 €

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	8
2.4	Grundstücksmerkmale	9
2.5	Gebäudemerkmale	10
2.6	Wohnungsmerkmale	12
2.7	Mietverhältnis	14
2.8	Verwaltung	14
2.9	Verwertbarkeit und Marktsituation	15
3	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	18
3.1	Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens	18
3.2	Vergleichswertverfahren	20
3.3	Plausibilisierung	24
3.4	Festlegung des Verkehrswertes	24
4	ANGABEN FÜR DAS AMTSGERICHT MITTE	25
	ANLAGEN	26

1 AUFTRAGSGRUNDLAGE

1.1 Auftraggeber/in

Auftraggeber ist das Amtsgericht Mitte, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin. Das Verfahrenszeichen lautet 30 K 44/23.

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: 02.07.2024.

1.4 Ortsbesichtigung

Am 02.07.2024 um 14.00 Uhr wurde ein Ortstermin durchgeführt, bei dem Zugang zur Wohnung gewährt wurde. Das Treppenhaus, der Keller und die Hofanlage konnten im Beisein einer bevollmächtigten Verfahrensbeteiligten betreten werden.

1.5 Bewertungsgrundlagen

Die Verkehrswertermittlung erfolgt in der Regel mit Bezug auf

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

Weitere Bewertungsgrundlagen sind

- die vom Auftraggeber und der WEG-Verwaltung bereitgestellten Unterlagen,
- die mündlich und schriftlich erteilten Auskünfte der zuständigen Bezirksverwaltung und sonstigen Auskunftsstellen, wie z.B. Grundbuch-, Planungs-, Denkmalpflege-, Umwelt-, Hoch- und Tiefbauämter u. a.,
- die überschlägige Ermittlung von Flächen oder des umbauten Raumes auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Bauunterlagen und durch Anwendung von Erfahrungswerten,
- Immobilienmarktbericht 2023/24, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Land Berlin
- IVD Berlin-Brandenburg, Immobilienpreisservice 2023/2024
- Abfrage aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin am 20.08.2024
- die o. a. Ortsbesichtigung.
- auf den Quellennachweis im Text wird hingewiesen.

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

2 GEGENSTAND DER BEWERTUNG

2.1 Grundbuch

Anmerkung:

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

Grundbuch von Mitte - Berlin, auszugsweise

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

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

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

Grundbuch von Mitte Blatt 31304 – Bestandsverzeichnis
Ifd. Nr. 1 (Auszug):

Bestandsverzeichnis, Ifd. Nr. 1:

<i>Grundstück:</i>	<i>Gebäude und Freifläche</i>
	<i>Rungestraße21, 21A - 21 F</i>
<i>Flur</i>	<i>718</i>
<i>Flurstück</i>	<i>38</i>
<i>Blatt</i>	<i>31304</i>
<i>Grundstücksgröße insgesamt in m²</i>	<i>3.908,00</i>
<i>Sondereigentum</i>	<i># 04</i>
<i>Sondernutzungsrecht</i>	<i>hier Kellerverschlag K 04</i>
<i>Miteigentumsanteil</i>	<i>1.047,90/100.000</i>

Erste Abteilung:

Eigentümer/in: xxxx xxxx,

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

<i>Lfd. Nr. Eintragung</i>	<i>Lfd. Nr. betroffenes Grundstück</i>	<i>Lasten und Beschränkungen</i>
1	1	<i>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmeversorgungsanlagenrecht) für Vattenfall Europe Wärme AG, eingetragen am 12.10.1999</i>
3	1	<i>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mitte, 30 K 44/23) Eingetragen am 21.11.2023</i>

Dritte Abteilung: Grundschuld ohne Brief

Anmerkungen:

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bezirk Mitte vom 13.11.2013 ist Grundlage für die Teilungserklärung.

Ein Kellerverschlag wird als Sondernutzungsrecht K4 zugeordnet und liegt im gleichen Treppenaufgang. Die Fläche beträgt 4 m².

Mit der Teilungserklärung wird die Wohnfläche mit 125,35 und die Lage der Wohnung mit 1. Obergeschoss rechts in der

Ein kleiner Gartenbereich hinter den Erdgeschosswohnungen wird diesen als Sondernutzungsrecht Gartenfläche mit Gestaltungsauflagen zugeordnet.

Es bestehen 7 unabhängige Untergemeinschaften. Das Bewertungsobjekt ist Teil der UG 1 mit den Sondereigentümern 1 bis 23 in der Adresse Rungestraße 21 F.

Für die Tiefgarage mit den Sondereigentümern 124 bis 189 ist die UG 7 gebildet worden.

Die Untergemeinschaften 1 bis 6 sind für das Gemeinschaftseigentum verantwortlich.

Eine gewerbliche/freiberufliche Nutzung ist zulässig, wenn die übrigen Eigentümer nicht unangemessen beeinträchtigt werden, der bestellte Verwalter seine Zustimmung erteilt hat oder ein „stilles Gewerbe“ vorliegt. Gastronomie oder Veranstalter sind ausgeschlossen.

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 Rungestraße 21 F mit dem Sondereigentum # 04 liegt im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte von Berlin und hier im mittleren Verlauf der genannten Straße auf der nördlichen Straßenseite einer Wohnanlage Rungestraße 21, 21A-F und hier direkt an der Spree.

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

Zentren

Die Entfernung zur City West (Zoologischer Garten) beträgt ca. 6,8 km und zum „Hauptzentrum Alexanderplatz“ ca. 1,0 km.

Im polyzentrischen Versorgungsangebot von Berlin ist das nächstgelegene Stadtteilzentrum „Alexanderplatz“ fußläufig, mittelbar erreichbar. Ferner besteht unmittelbar in der Brückenstraße und Heinrich-Heine-Straße ein Besatz mit Einzelhandel.

Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln

S-Bahnhof:	Jannowitzbrücke	ca. 0,5 km
U-Bahnhof:	Heinrich-Heine-Straße	ca. 0,4 km
Bus:	Heinrich-Heine-Straße	ca. 0,4 km

Erschließung Straße

Das Verkehrsaufkommen in der „Rungestraße“ ist niedrig. Sie dient als Anwohnerstraße und Sackgasse.

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

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 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:

Köllnischer Park/Märkischer Platz	ca. 500 m
Spreeufer	ca. 0 m

Siedlungsstruktur/Ortsbild

Das Umfeld des Bewertungsobjektes wird bestimmt durch eine geschlossene Blockrandbebauung um ca. 1900 mit Nachkriegsbauten. Der Block wird eingefasst von Rungestraße, Brückenstraße und der Spree, sowie dem Michael-Kirch-Straße. Bürogebäude, Hotels, der Gewerbehof Josetti (ehemals Zigarettenfabrik Juno), BEW Berliner Energie- und Wärme AG und Wohnanlagen stellen eine Gemengelage dar. Das Bewertungsobjekt selbst liegt blockmitten mit Durchwegung und Keller/Tiefgarage bis zum Grünstreifen der Spree nach einer Projektentwicklung 2012/2014 des Areals. Vandalismus tritt selten in Erscheinung. Einer Instandhaltung wird nachgekommen.

Image

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

Mietspiegel/Bezirksreport IVD

Der Mietspiegel 2023 ordnet den Standort als mittlere Wohnlage ein. Die Lärmbelastung ist niedrig in der Rungestraße.

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

„Bei mittleren Wohnlagen können eine mittlere Durchgrünung und ein meist mittleres Image im Sinne des Statusindex des Monitoring Soziale Stadt vorliegen. Sie liegen nicht

selten in durchschnittlicher Entfernung von den Zentren der Stadt. Die Immissionen von Umgebungslärm bewegen sich im mittleren Bereich. Die Versorgungsangebote für den täglichen Bedarf sind durchschnittlich. Dies gilt auch für die Bodenrichtwerte“ (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. 3.887.000 Einwohnern Ende 2023. Davon lebten ca. 397.000 Einwohner in dem Bezirk Mitte. Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr liegt dabei in Berlin bei +2,3 % und + 1,0 % im Bezirk Mitte.

Bevölkerungsprognose 2021 bis 2040 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin:

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

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

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

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

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

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

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

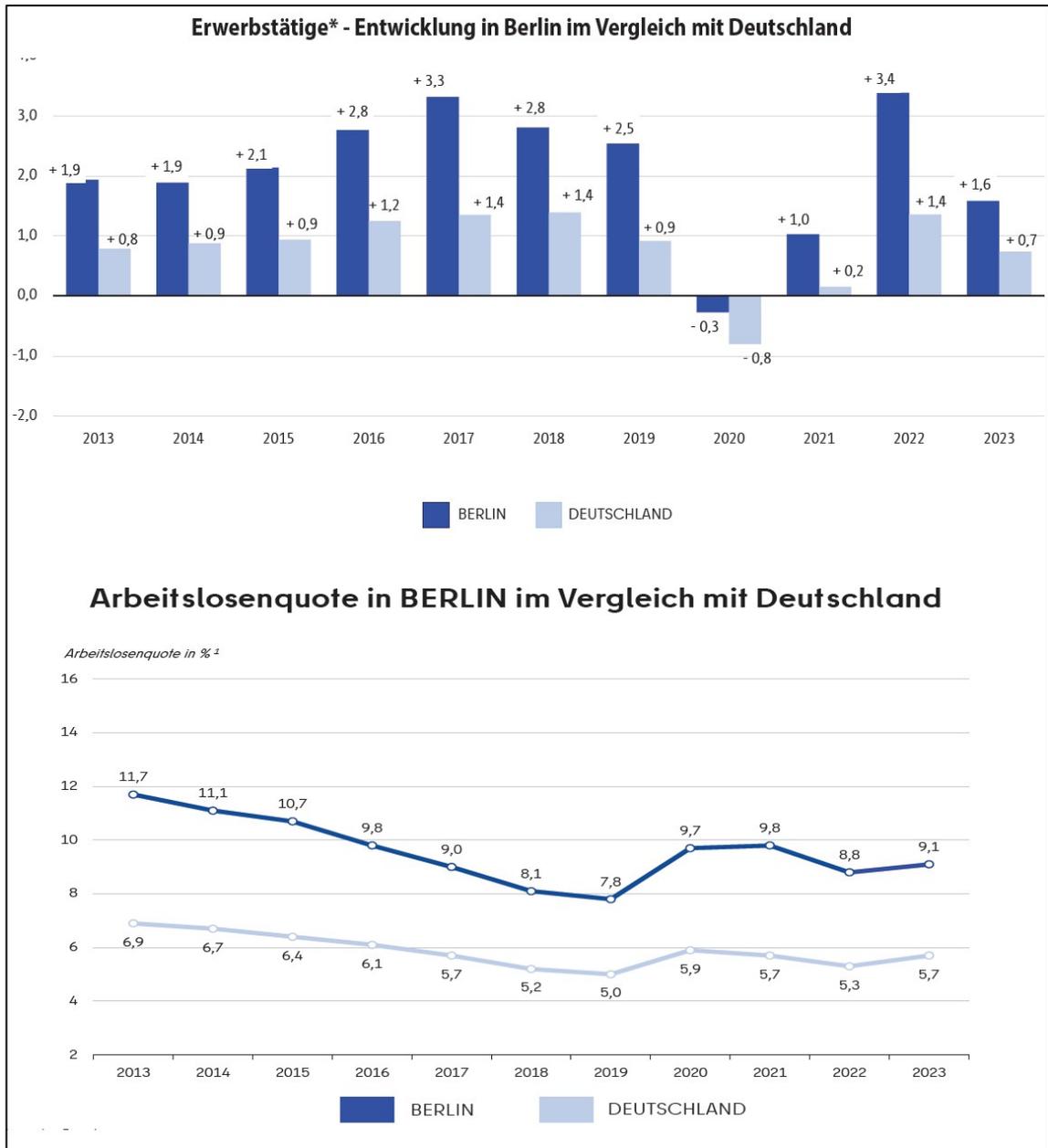
(<https://www.berlin.de/sen/sbw/stadtdaten/stadtwissen/bevoelkerungsprognose-2021-2040>)

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

Wirtschafts- und Konjunkturdaten

„Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen und hoher Unsicherheiten (z.B. hohe Inflationsrate, gestörte Lieferketten, Fachkräftemangel, Ukrainekrieg) erhöhte sich das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) auch im Jahr 2023 um real 1,6 % auf rd. 193,2 Mrd. € (2022: 179,4 Mrd. €). Bundesweit ging das BIP im letzten Jahr um 0,3 % zurück (2022: +1,8 %). Parallel zur wirtschaftlichen Entwicklung des Jahres 2023

stieg auch die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung in Berlin weiter an um 1,6 % (s. Abb. 18). Die Arbeitslosenquote lag Ende 2023 bei 9,1 % (2022: 8,8 %) (s. Abb.).



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

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

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

Immobilienmarktbericht 2023/2024 S. 24

Sozialatlas Berlin

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

2.3 Planungsrecht

Vorbereitende Bauleitplanung

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

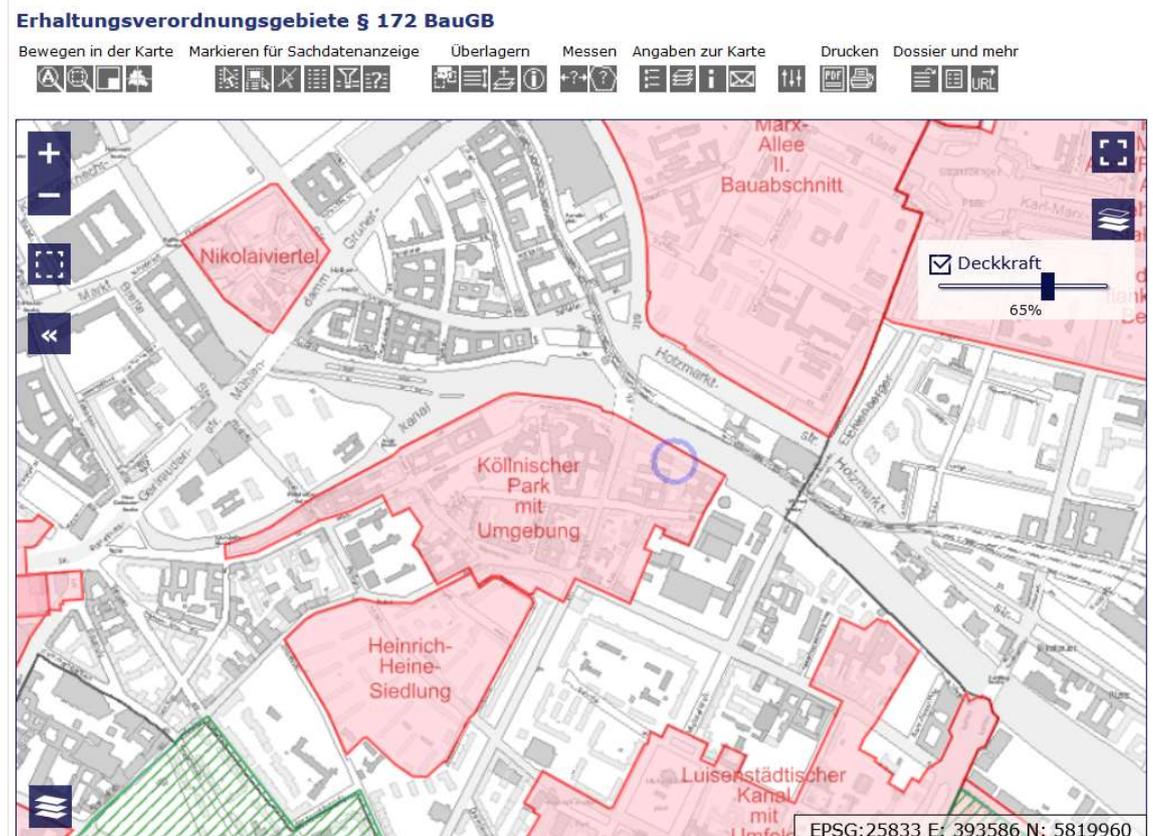
Die Darstellung im FNP ist für verbindliche Bauleitplanungen Grundlage (verwaltungsintern bindend), Dritten gegenüber aber nicht rechtsverbindlich.

Verbindliche Bauleitplanung

Bauvorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt. Genehmigungsfähig sind sie, wenn sie sich nach Art und Maß der Bebauung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Nördlich angrenzend an das Grundstück ist ein Uferweg planungsrechtlich mit der Bebauungsplan 1-81, festgesetzt am 17.11.2020, gesichert.

Besonderes Städtebaurecht

Das Bewertungsobjekt ist Gegenstand einer Erhaltungsverordnung „Köllnischer Park mit Umgebung“ für die städtebauliche Eigenart nach § 172 BauGB Abs.1 Nr. 1.



Umbaumaßnahmen unterliegen damit einem zusätzlichen Genehmigungsvorbehalt durch das Stadtplanungsamt Mitte.

Ein Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet besteht nicht.

Umwandlungsverordnung (nachrichtlich)

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

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

Das Gebäude ist bereits 2014 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.

Das Nachbargebäude Rungestraße 21/25, hier die Josettihöfe, steht unter Denkmalschutz-, das einen Umgebungsschutz als weitere Restriktion für das Bewertungsobjekt ableitet. Im Zusammenhang mit dem Neubau wurden die denkmalpflegerischen Belange bereits berücksichtigt.

Baulasten

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

2.4 Grundstücksmerkmale

Zuschnitt und Größe

Es handelt sich um ein blockmittiges Grundstück mit einer Fläche von 3.908,00 m². Die Grundstücksfront an der Straße hat eine Länge von 29 m und spreeseitig am Uferwanderweg eine Breite von 51m bei einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 100 m. Die Grundstücksgrenzen verlaufen nicht parallel zueinander und zeigen ein unregelmäßiges Trapez. Die Grundstückstiefe ist blocktypisch, entspricht dem weiteren Umfeld. Unwirtschaftliche Verhältnisse entstehen nicht.

Flur; Flurstück	Nutzung	Größe in m²
718; 38	Gebäude- und Freifläche Rungestraße 21 F	3.908,00
Summe		3.908,00

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 Rungestraße ist aufgrund ihrer Anrainerfunktion und Sackgasse im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen ruhig. Es liegen keine Immissionen durch Straßenverkehrslärm vor. Gemäß der Karte Verkehrsmengen 2019¹ beträgt die durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärke im betreffenden Straßenabschnitt auf der anderen Seite der Spree, hier Holzmarktstraße, 20.000 bis 30.000 Kraftfahrzeuge. Hinzu kommt der Schienenverkehr auf dem Spreeviadukt auf der anderen Seite der Spree.

In der Strategischen Lärmkarte² wird für die spreeseitige Fassade im Bereich des zu bewertenden Wohnungseigentums ein Gesamtlärmindex LDEN von 70 bis 74 dB(A) angegeben. Damit werden die in Allgemeinen Wohngebieten gesetzlich zulässigen Grenzwerte (Tag 55 dB(A), Nacht 45 dB(A)) deutlich überschritten. Auf der Innenhofseite konnte die Belastung beim Ortstermin nicht festgestellt werden. Die Schlafzimmer des Bewertungsobjektes orientieren sich aber zur Lärm belasteten Seite.

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

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

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

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 Rungestraße 21 F ist 2014 als Gartenhaus zur Spree mit einer Blockrandschließung im Wohnungseigentum und in einem weiteren Projektentwicklungszusammenhang mit der Rungestraße 21 und 21 A-F errichtet worden. Eine gemeinsame Hofgestaltung und Tiefgaragennutzung wurden so ermöglicht. Die Wohnanlage setzt sich aus einem Vorderhaus mit rechtem und linken Seitenflügel, Quergebäude und Gartenhaus, auch als „Spreegebäude“ bezeichnet, zusammen. Insgesamt sind fünf Aufgänge/Treppenhäuser und sechs Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss vorhanden. Das hintere Gartenhaus verfügt über zwei Aufgänge/Treppenhäuser mit sieben Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss.

Insgesamt sind 123 Eigentumswohnungen mit ca. 11.200 m² Wohnfläche, sowie eine Tiefgarage mit 66 Pkw Stellplätzen und 123 Kellerabteilen auf dem insgesamt 3.908,00 m² großen Grundstück vorhanden. Die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt von der Rungestraße über eine Rampe. Die Mehrfamilienhäuser werden mit einer Tiefgarage bzw. Keller miteinander verbunden. Der begrünte Innenhof ist autofrei angelegt. Für die Ausführung wurden die gültigen DIN Vorschriften, die zum Planungsstand gültige Energieeinsparverordnung 2009 mit umfangreicher Bewegung und die Vorgaben zum KfW-70-Standard zugrunde gelegt. Wohnungstrennwände, Treppenhauswände und Wohnungstrennwände Decken werden nach erhöhtem Schallschutz nach DIN 4109 Beiblatt zwei ausgeführt. Alle anderen Trockenbauwände erfüllen den Mindestschallschutz nach DIN 4109.

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

Gebäude

Fundament	keine Setzungsrisse, funktionstüchtig
Fassade/Außenwände	massiv, Wärmedämmverbundsystem Putz und Anstrich, geschlossen, Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Fassadenelemente	Loggien, Erker, Balkone, Putzlisenen Brüstung Massiv, Metallgitter Franz. Balkon Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Fußboden/Decken	Massive Decke KG/EG/OG
Nichttragende Innenwände	massiv oder Trockenbau
Dach	Flachdach, Dachbegrünung Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal

Fenster	Isolierglasfenster im Kunststoffrahmen tlw. bodentief Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Treppenraum	Hausflur, Fliesen, Treppe Betonläufe mit Betonsteinbelag Handläufe Edelstahl Wände verputzt /gestrichen Decken verputzt, gestrichen Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: neuwertig
Aufzug	großzügig, für 13 Personen bis Keller durchgehend neuwertig, gepflegt
Haustür	Schwere Haustür Holz/Glas Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Keller	Betonestrich Kellerverschläge Metall, ca. 4 m ² Zugang Keller, Tiefgarage mit Aufzug Fahrradabstellplätze in der Tiefgarage Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Energiepass	Fernwärme Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung Primärenergiebedarf von 35,5 kWh / (m ² a) lt. Energieausweis vom 19.12.2016, Bedarfsberechnung Effizienzklasse B
Heizung	Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper
Warmwasser	Zentrale Aufbereitung
Außenanlagen	Gestaltung der Hofbereiche mit Aufstellflächen für Fahrräder u.a. Spielplatzanlage Müllsammelstelle im Haus Pflanzbeete hohe Aufenthaltsqualität im ersten und zweiten Hof Freifläche an der Spree öffentlich, noch nicht gestaltet, keine Wegeverbindung hergestellt
Sonstiges	Fahrradabstellraum Gegensprechanlage mit Videofunktion

2.6 Wohnungsmerkmale

Die Wohnung konnte betreten werden.

Die Wohnung # 04 liegt in der Rungestraße 21 F, 1. Obergeschoss rechts und verfügt gemäß Teilungserklärung bei einer Wohnfläche von ca. 125,35 m² über 3 Zimmer, Wohnküche, ein Wannenbad und ein Duschbad, Flur und zwei Loggien.

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 den Flur erschlossen wird. Die große Loggia richtet sich nach Süden zum zweiten Hof und die kleine Loggia nach Norden zur Spree aus. Deren Flächen gehen zu 50% in die Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung ein. Vor der Nordloggia befindet sich eine öffentliche Freifläche als Grünstreifen zur Spree, wo gegenwärtig noch kein durchgehender öffentlicher Weg vorhanden ist.

Ausstattung

Wohnräume	Boden schwimmender Estrich, mit Wärme- und Trittschalldämmung Holzparkett Wände, Decke verputzt, gestrichen Großes Schlafzimmer zur Spree (Zimmer 2 und 3 zusammengelegt), keine Raumteilung wie im Aufteilungsplan
Küche	Wohnküche mit Küchenzeile Form U, Backofen, Cerankochfeld, Kühl- und Gefrierschrank Mittleres Preissegment Nassbereich mit Paneele zeitgemäß, gepflegt
Bad groß	Wandvorbau, Wand-WC, Bidet und Spülbecken Badewanne mit schwenkbarer Glaswand Handtuchheizkörper Boden PVC-Belag Wände großformatige Fliesen weiß ca. 120 cm
Bad klein	Wandvorbau, Wand-WC, Spülbecken Bodengleiche Dusche mit schwenkbarer Glaswand Handtuchheizkörper Boden PVC-Belag Wände großformatige Fliesen weiß ca. 120 cm
Loggien	große Südloggia, kleine Nordloggia zur Spree Holzbelag Metallgitter hohe Aufenthaltsqualität

Fazit

Das Gebäude hat einen schlichten, modernen 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 Loggien komfortabel. Insgesamt kann von einem zeitgemäßen, normalen Wohnstandard ausgegangen werden. Spreeseitig ist die Grünanlage am Ufer noch nicht öffentlich als Wegeverbindung zugänglich. Langfristig muss mit mehr Stadtleben vor der Wohnung wasserseitig gerechnet werden.

2.7 Mietverhältnis

Die Wohnung wird von einem Mitglied der Erbgemeinschaft bewohnt. Ein Mietverhältnis ist nicht vorhanden. Es ist von einer bezugsfreien Wohnung auszugehen.

2.8 Verwaltung

Ein Verwalterwechsel hat zum 31.12.2023 stattgefunden. Dabei wird zum Wertermittlungsstichtag in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat die Kontoführung mit Untergemeinschaften überarbeitet.

WEG-Verwalter ist die BRAUN & HUBERTUS Immobilienmanagement GmbH, Keithstraße 2 - 4 in 10787 Berlin.

Sondereigentum #04

Das Hausgeld für die Wohnung #04 (Rungestraße 21 F als UG Untergemeinschaft 1) laut Wirtschaftsplan 2024 beträgt 506,28 €/Monat warm, darunter 450,96 € Hausgeld inklusive 140 € zentrale Heizanlage.

Am 31.12.2023 betrug für die UG 1 die Erhaltungsrücklage 56.616,65 €. Für die Außenanlagen UG 8 (gesamte Wohnanlage) 40.173,48 €.

Der Erhaltungsrücklage werden laut Wirtschaftsplan 2024 in der Untergemeinschaft 1 ca. 11.130 €/Jahr zugeführt. Für die Außenanlagen UG 8 (gesamte Wohnanlage) werden in der Erhaltungsrücklage 6.720 €/Jahr bereitgestellt. Der Anteil für das Bewertungsobjekt beträgt dabei 663,86 €/Jahr und entspricht mit Bezug auf die Wohnfläche von 125,35 der Wohnung ca. 0,44 €/m²/Monat.

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

Protokolle der Eigentümerversammlung (Auswahl):

18.11.2021

- Unregelmäßig auftauchende Feuchtigkeitsschäden Tiefgarage, Bauträger führt Mängelbeseitigungen durch, Sachverständiger wird beauftragt. Schiedsgutachtenvereinbarung wird mit Bauträger angestrebt.
- Untergemeinschaft 2 – Rungestraße 21 F streicht das Treppenhaus im Erdgeschoss neu
- Rungestraße 21 Durchfahrt erhält neues Tor, bündig abschließend mit Straßenfassade
- Bauträger stellt 60.000 € als Ausgleichszahlung für 108 nicht hergestellte Fahrradstellplätze bereit. Davon werden 20.000 € eingesetzt, wenn mehr als 30 Fahrradstellplätze hergestellt werden können.
- Die Hausordnung wird präzisiert.

26.09.2022

- Solaranlage soll für das Flachdach konzipiert werden, Ag erhält 10.000 € für Energiegutachter
- Garagentor soll wegen Betriebsstörungen ausgetauscht werden
- Umrüstung Fahrradräume für 44.000 €
- Bauteilöffnungen Tiefgarage erforderlich, Kostenanpassung Gutachter
- Verhandlungen mit Vattenfall wegen Dienstbarkeit Heizungsrohre

- Mobilitätskonzept für Elektrofahrzeuge soll erstellt werden.
- Regelung Kostenträger (Verursacher) für Wallboxen
- Untergemeinschaft 7 (Tiefgarage) beschließt jährliche Reinigung.

09.10.2023

- Brand im Haus D und dadurch kurzfristiger Liquiditätsengpass
- Aufgelaufene Defizite bei der Rücklagenbildung sollen schnellstmöglich geklärt werden, Sonderumlage möglich
- Sonderumlage von 50.000 € für die zu niedrigen Ansätze in den Wirtschaftsplänen 2021 und 2022 zwecks Liquiditätssicherung
- Neuwahl Hausverwaltung und Beauftragung: Braun und Hubertus GmbH
- Rauchwarnmelder konnten nicht überall installiert werden, hier auch Wohnung#04. Gerichtliches Vorgehen beschlossen.
- Kostenrahmen für neues Tor wird auf 20.000 € erhöht
- Mängelbeseitigung auf den Balkonen erforderlich, Klärung mit Bauträger und Sachverständigen, Kostenteilung Honorar 25.000 €
- Wasserschäden durch mangelhafte Dachterrassen, Sonderumlage von 40.000 €, die vom Bauträger zurückerstattet wird
- Außergerichtliche Abstimmung mit dem Bauträger zu Mängeln bei Ablauf der Gewährleistung. Rechtsanwaltskosten 25.000 €
- In einer außerordentlichen Versammlung sollen die konkreten Maßnahmen für eine Solaranlage beschlossen werden

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 Abschlüsse auf den Kaufpreis für Schäden oder Mängel nicht mit Nachdruck verhandelt oder gar eingefordert. Der Toleranzspielraum wächst in der konkurrierenden Nachfragesituation und Abschlüsse für negative Bewertungsmerkmale fallen geringer aus.

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

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

„Weiterverkäufe derartiger Objekte erzielen am Markt allgemein niedrigere Kaufpreise als neu erstelltes und erstmals veräußertes Wohnungseigentum. Dennoch liegen Kaufpreise erkennbar über denen für vergleichbare umgewandelte Wohnungen (vgl. 5.5.3). Neben Unterschieden in der Bauausführung, der Ausstattung und dem

Pflegezustand der Objekte dürfte hierbei die Höhe des Wohngeldes und der Instandhaltungsrücklage die Preisgestaltung beeinflussen. Der Durchschnittskaufpreis (arithmetischer Mittelwert) aller Weiterverkäufe im Jahr 2023 (2022) veräußerten Eigentumswohnungen liegt bei 5.378 €/m² (5.705 €/m²) Wohnfläche. Der absolute, mittlere Durchschnittskaufpreis beträgt im Jahr 2023 (2022) 447.492 € (479.570 €).“

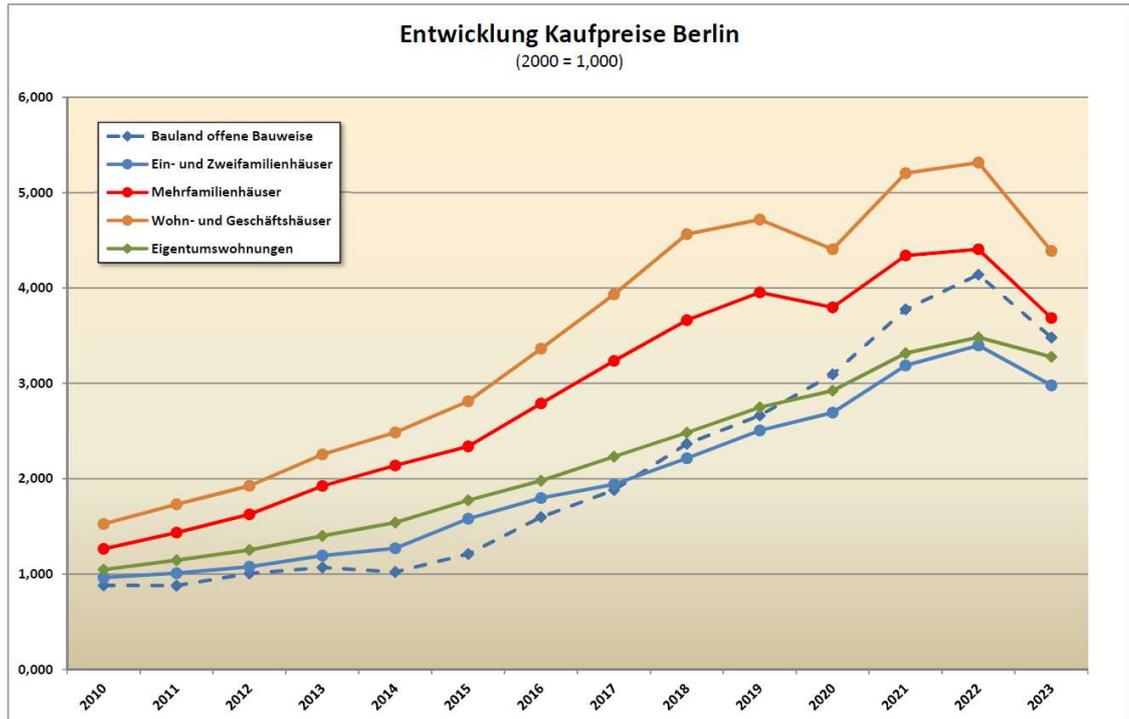
Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1991, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden					
Stadtgebiet	Wohnlage	Anzahl Kauffälle			
		2022		2023	
		einfach + mittel	gut + sehr gut	einfach + mittel	gut + sehr gut
City		217	186	185	151
		4.900 bis 9.752	5.215 bis 10.729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

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

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

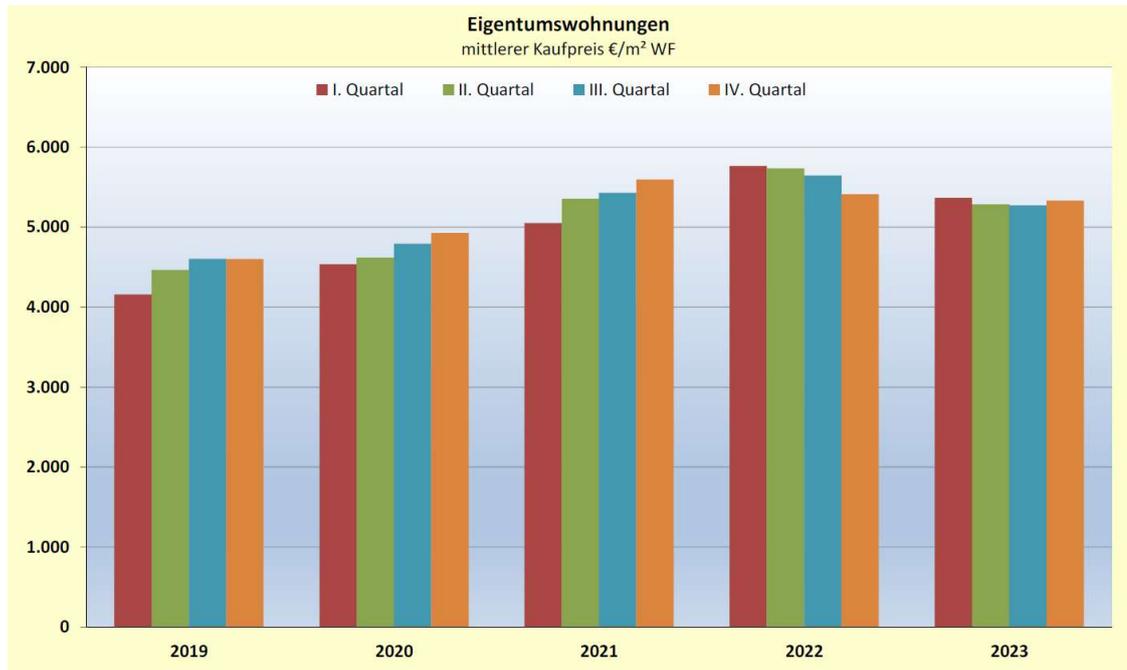
Die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im 1. bis 4. Quartal 2023

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



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

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



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

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

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

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

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

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
- Aufzug vorhanden
- Etagenwohnung
- Obergeschoss
- Größer 90 m²
- Mehr als 3 Zimmer

Insgesamt konnte eine Stichprobe von 15 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. Drei Wohnungen stammen aus der gleichen Wohnanlage mit zeitlich verteilten Verkäufen. Ferner sind jeweils 2 Wohnungen aus dergleichen Wohnanlage. Ein Klumpenrisiko kann ausgeschlossen werden.

Bei den Kaufpreisen sind z.T. Inventar, Einbauküchen u.a. mitberücksichtigt worden, sodass diese zum Abzug gebracht werden, falls eine textliche Auswertung vorliegt. Wenn nicht anders vermerkt, wird für einen Tiefgaragenstellplatz ein Preis von 40.000 € als marktüblich zum Abzug gebracht.

Alle Wohnungen stammen aus einer guten Wohnlage der Bodenrichtwertzone, hier wird später ein gesonderter Abschlag vorgenommen.

Nr.	Kaufpreisauswertung	Kaufpreis in €	Inventar	Stellplatz	Kaufpreis
1	Einbauküche 8.100 €	935.000	-8.100		926.900
2		1.210.000			1.210.000
3	Einbauküche und Inventar 26.472 €; TG-Stellplatz	1.208.000	-26.472	-40.000	1.141.528
4	Inventar 9.940 €	904.000	-9.940		894.060
5		950.000			950.000
6		820.000			820.000
7	Einbauküche und Inventar 14.000 €	785.000	-14.000		771.000
8		740.000			740.000
9	Sondernutzungsrecht am TG-Stellplatz 80.000	900.000		-80.000	820.000
10		575.000			575.000
11	Inventar 40.000€; Kfz-Stellplatz	1.045.300	-40.000	-40.000	965.300
12	Inventar 5000 €	810.000	-5.000		805.000
13		760.000			760.000
14		775.000			775.000
15	TG-Stellplatz im Kaufpreis enthalten	820.000		-40.000	780.000

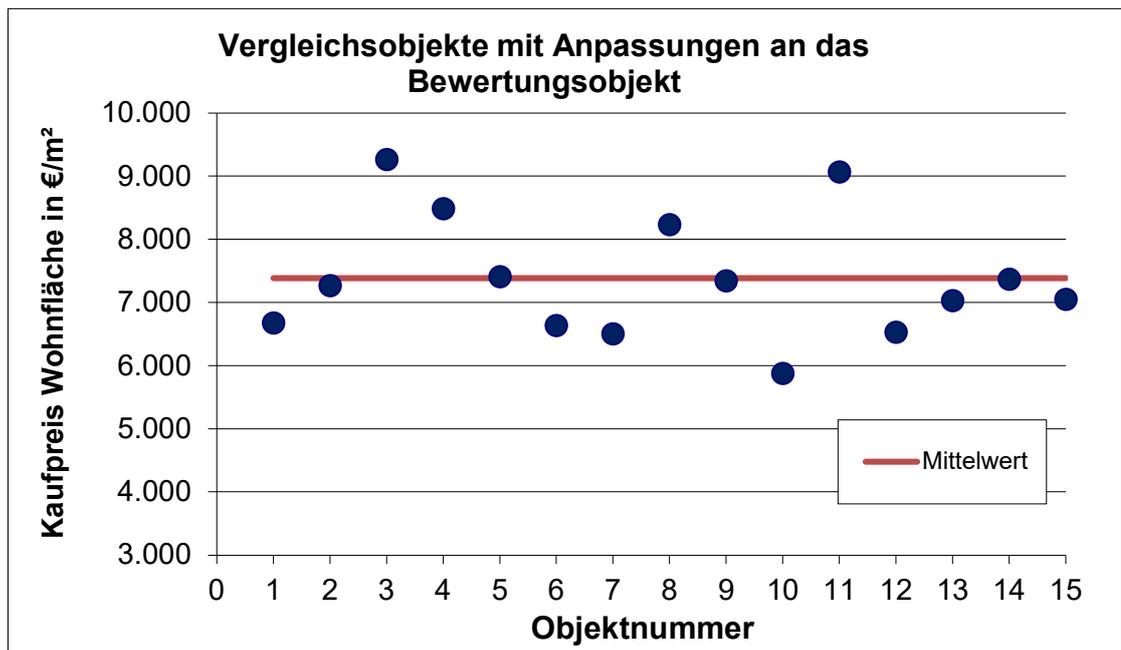
Konjunkturelle Anpassung

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 entsprechende Anpassungen vorgenommen. Für den Zeitraum vom 31.12.2023 bis zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2024 wird nach der längeren Abwertungsphase ein weiterer Preisrückgang eingeschätzt und somit eine 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	Kaufpreis	Wohnfläche	Kaufpreis in €/ m ² Wohnfläche	konjunkturelle Anpassung	vorläufig marktangepasster Kaufpreis €/m ²	Anpassung Penthouselage - 15%	Kaufpreis in €/ m ² Wohnfläche
1	06.04.2022	926.900	129,00	7.185	0,930	6.682	1,000	6.682
2	10.06.2022	1.210.000	131,50	9.202	0,930	8.558	0,850	7.274
3	16.06.2022	1.141.528	114,50	9.970	0,930	9.272	1,000	9.272
4	16.08.2022	894.060	99,58	8.978	0,946	8.493	1,000	8.493
5	07.09.2022	950.000	121,21	7.838	0,946	7.415	1,000	7.415
6	20.12.2022	820.000	121,10	6.771	0,981	6.642	1,000	6.642
7	08.02.2023	771.000	116,20	6.635	0,981	6.509	1,000	6.509
8	05.05.2023	740.000	90,72	8.157	1,010	8.239	1,000	8.239
9	06.07.2023	820.000	113,70	7.212	1,019	7.349	1,000	7.349
10	17.07.2023	575.000	99,57	5.775	1,019	5.885	1,000	5.885
11	25.08.2023	965.300	108,40	8.905	1,019	9.074	1,000	9.074
12	13.09.2023	805.000	125,54	6.412	1,019	6.534	1,000	6.534
13	08.11.2023	760.000	108,01	7.036	1,000	7.036	1,000	7.036
14	28.11.2023	775.000	105,07	7.376	1,000	7.376	1,000	7.376
15	17.04.2024	780.000	110,54	7.056	1,000	7.056	1,000	7.056
							Mittelwert(MW):	7.389
							unterer Wert:	5.885
							oberer Wert:	9.272
							Variationskoeffizient:	0,13
							Standardabw.(σ):	978
							Standardabw.(σ)-1:	6.411
							Standardabw.(σ)+1:	8.367
							Standardabw.(σ)-2:	5.432
							Standardabw.(σ)+2:	9.346
							+30% vom MW	9.606
							- 30% vom MW	5.172



Im Ergebnis zeigt sich:

Der Mittelwert (vorläufiger marktangepasster Vergleichswert) liegt bei 6.462 €/m² Wohnfläche. Bei einem Variationskoeffizienten $\leq 0,2$ - hier 0,13 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 $> +/-30\%$ 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 weist zur Spree-seite eine hohe Lärmbelastung auf, der mit einem Abschlag von -5% berücksichtigt wird.

Die Vergleichsobjekte liegen in einer guten Wohnlage, das Bewertungsobjekt in einer mittleren Wohnlage. Für diesen graduellen Qualitätsunterschied wird eine Abschlag von -5% angesetzt.

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

Konjunkturelle Marktanpassung 2024

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

Wohnfläche			125,35	m ²
Mittelwert		x	7.389,00	€/m ²
Vorläufiger Vergleichswert		=	926.211,15	€
§ 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				
Lärmbelastung	-5,00%		-46.310,56	€
Abschlag auf mittlere Wohnlage	-5,00%		-46.310,56	€
Zeit- und Standwert Einbauküche			5.000,00	€
			838.590,04	€
Konjunkturelle Marktanpassung in 2024	-2,5%		-20.964,75	€
Vergleichswert zum Wertermittlungsstichtag			817.625,28	€
Vergleichswert gerundet			820.000,00	€
bezogen auf Wohnfläche	125,35		6.541,68	€/m ²

3.3 Plausibilisierung

Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das Vergleichswertverfahren angewandt:

Marktangepasster Vergleichswert 820.000 €
ca. 6.542 €/m²

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

Mit einem Abschlag für die mittlere Wohnlage gegenüber der Stichprobe mit guter Wohnlage sowie unter Berücksichtigung der Lärmbelastung der Wohnung ist der Verfahrenswert nahe am Mittelwert der Stichprobe und noch innerhalb der einfachen Standardabweichung.

Mit Bezug auf den Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 (s.o.) und einer konjunkturellen Anpassung von -2,5% ergibt sich ein Spannenbereich in der einfachen bis mittleren Wohnlage City im Jahr 2023 von 4.499 €/m² bis 9.714 €/m² bei einem Mittelwert von 6.903 €/m². Auch hier ergibt sich das gleiche Bild in der Einordnung des Wertes.

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 Rungestraße 21 F in 10179 Berlin-Mitte, in der Gemarkung Mitte, Flur 718, Flurstück 38, eingetragen im Grundbuch von Mitte unter der Blattnummer 31304 mit dem Miteigentumsanteil von 1.047,90/100.000 und dem Sondereigentum an der Wohnung und mit dem Sondernutzungsrecht an einem Kellerverschlag # 04, wird vom Sachverständigen zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2024 unter Berücksichtigung der Lage und Merkmale des Objektes sowie der Marktverhältnisse auf

820.000,00 €

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 22.08.2024

Dipl.-Ing. Friedrich Stark