

Postleitzahl/Land/Stadt	10117 Berlin
Bezirk	Mitte
Stadtteil	Mitte
Adresse	Leipziger Straße 46/47
Wohnungslage	Leipziger Straße 46, 5. Obergeschoss Ostseite
Sondereigentum (Wohnung und Abstellr.)	# 16-023
Miteigentumsanteil	186/100.000
Sondernutzungsrecht	nicht vorhanden
Grundbuch	Mitte
Grundbuchblatt	11.793
Flur	720
Flurstück	232
Grundstücksfläche	3.347 m <sup>2</sup>
Hautyp	2 Hochhäuser, vollunterkellert
Baujahr Gebäude	1972
Energieausweis	Effizienzklasse B
Wohnfläche lt. Teilungserklärung	47,57 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2 Zimmer, Küche, Bad, Flur und Loggia
Vertragszustand	vermietet
Miete warm	880,00 €
Wohngeld warm/Monat, Wpl. 2024	302,00 €
Zustand Gebäude/Sondereigentum	normal-schlecht/renovierungsbedürftig
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	25.09.2024
Auftraggeber	Amtsgericht Mitte, Littenstr. 12 - 17, 10179 Berlin
Verfahrenszeichen	30 K 47/23

**Verkehrswert (§194 BauGB)**  
**181.000,00 €**

## Inhalt

1	AUFTRAGSGRUNDLAGE	2
1.1	Auftraggeber	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	8
2.6	Nutzung, Vertragsverhältnisse	12
2.7	Verwaltung	12
2.8	Verwertbarkeit und Marktsituation	13
3	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	16
3.1	Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens	16
3.2	Vergleichswertverfahren	17
3.3	Plausibilisierung	20
3.4	Festlegung des Verkehrswertes	21
3.5	Angaben für das Amtsgericht	21
4	ANLAGEN	22

## **1 AUFTRAGSGRUNDLAGE**

### **1.1 Auftraggeber**

Auftraggeber ist das Amtsgericht Mitte, Littenstr. 12 - 17, 10179 Berlin. Das Verfahrenszeichen lautet: 30 K 47/23.

### **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: 25.09.2024.

### **1.4 Ortsbesichtigung**

Es wurde am 14. August 7.00 Uhr vom Unterzeichner zu einem Ortstermin eingeladen, bei dem kein Zugang zum Objekt gewährt wurde. Am 25.09.2024 um 16.15 Uhr wurde vom Mieter die Wohnung für eine Innenbesichtigung zugänglich gemacht. Es konnte das Grundstück von außen und das Mehrfamilienhaus Leipziger Straße 46/47 mit Treppenhaus, Flur in der fünften und obersten Etage mit Keller von innen besichtigt 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), letztgültige 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 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 2023/2024, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Land Berlin
- IVD Berlin-Brandenburg, Immobilienpreisservice 2023/2024
- Abfrage aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin 4.11.2024
- die o. a. Ortsbesichtigung.
- u. a. weitere Quellennachweise im Text.

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

Grundbuch, auszugsweise

Grundbuch von Mitte Blatt 11.793 – Bestandsverzeichnis  
lfd. Nr. 1 (Auszug):

Verwiesen wird auf die Bewilligungsurkunde vom 26.08.1998 in Verbindung mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.11.1998 und den Bewilligungsergänzungen vom 02.02.1999 und 27.07.1999.

Jedes Miteigentum im Grundbuch von Mitte Blätter 11.771 N bis 12.115 N ist durch Einräumung der jeweils zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.“

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1:

<i>Grundstück:</i>	<i>Gebäude und Freifläche Leipziger Straße 46/47</i>
<i>Flur</i>	720
<i>Flurstück</i>	232
<i>Grundstücksgröße insgesamt in m²</i>	3.347
<i>Sondereigentum</i>	# 16-023
<i>Sondernutzungsrecht</i>	nicht vorhanden
<i>Miteigentumsanteil</i>	186/100.000

*Erste Abteilung:*

*Eigentümer* Xxxxx xxx

*Zweite Abteilung:*

<i>Lfd. Nr. Eintragung</i>	<i>Lfd. Nr. betroffenes Grundstück</i>	<i>Lasten und Beschränkungen</i>
4	1	<i>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet Amtsgericht Mitte 30 K 47/23 Eingetragen am 012.10.2023</i>

### Anmerkung

Es gelten die Verfahrensvorschriften nach ZVG. Das Gutachten wird im Auftrag vom Amtsgericht Mitte, Littenstr. 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).

*Dritte Abteilung:* keine Einträge

### Hinweise zur Teilungserklärung

Grundlage der Teilungserklärung ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom Bezirksamt Mitte vom 11. November.1998:

- Zur Wohnung gehört ein Abstellraum, der auf dem Flur gelegen ist (ca. 1,5 m²)
- Eine teilgewerbliche Nutzung ist nur mit Zustimmung des Verwalters möglich.

- Die Anbringung von Markisen ist gestattet und farblich sowie technisch mit dem Verwalter abzustimmen.
- Jegliche Glasschäden sind vom Sondereigentümer zu reparieren.
- In der Teilungserklärung vom 02.02.1999 wird die Wohnfläche des Sondereigentums auf 47,57 m<sup>2</sup> korrigiert.

## 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 in den letzten Dekaden auch als bedeutender Kultur- und Medienstandort. Diese Qualität und Vielfalt begünstigte in jüngster Vergangenheit die touristische Attraktivität sowie eine außerordentlich hohe Anzahl an wirtschaftlichen Existenzgründungen („Existenzgründerhauptstadt“). Gleichzeitig gilt für Berlin, dass es einen ausgeprägten tertiären Sektor, hier den „Öffentlichen Dienst“ hat. Der Industrielle und Finanz-Sektor sind schwach entwickelt.

Das Gebäude Leipziger Straße 46/47 liegt im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte, im Innenstadtbereich von Berlin, der vom inneren S - Bahnring eingefasst wird, nahe der City-Ost um den Alexanderplatz.

### Zentren

Die Entfernung zur City West (Zoologischer Garten) beträgt ca. 5,5 km, zum „Hauptzentrum Alexanderplatz“ ca. 2,0 km und Potsdamer Platz ca. 2,0 km.

Im polyzentrischen Versorgungsangebot von Berlin ist das nächstgelegene Stadtteilzentrum „Friedrichstraße“ in ca. 0,5 km Entfernung erreichbar.

### Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln

S-Bahnhof:	Alexanderplatz	ca. 2,0 km
U-Bahnhof:	Spittelmarkt	ca. 0,5 km
Bus/Straßenbahn:	Jerusalemmer Straße	ca. 0,4 km

### Erschließung Straße

Das Grundstück erstreckt sich von der Leipziger Straße (Norden) bis zur Krausenstraße (Süden).

Das Verkehrsaufkommen in der Leipziger Straße ist hoch. Sie dient als übergeordnete Erschließungsstraße, hier Bundesstraße B1. Das Bewertungsobjekt liegt hier auf der südlichen Seite im mittigen Straßenverlauf.

Die Leipziger Straße ist asphaltiert und sechsspurig mit einer Längs- und Quer-Parkaufstellung, sowie einem breiten Bürgersteig mit Betonplatten angelegt. Eine Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Der „Parkdruck“ ist bei hoher Baudichte als hoch einzustufen. Im Fußgängerbereich ist ein breiter Grünstreifen mit altem Baumbestand vorhanden.

Die Krausenstraße ist eine untergeordnete Verkehrsstraße, die zweispurig, asphaltiert und beidseitig von Parkplätzen flankiert ist. Auch hier ist eine Straßenbeleuchtung vorhanden.

Übergeordnete Anbindung: A100, Tempelhof ca. 5,0 km.

### Soziale Infrastruktur

Als traditioneller Wohnstandort mit einer kontinuierlich gewachsenen Siedlungsstruktur verfügt der Ortsteil Mitte über Kindertagesstätten und Grundschulen in mittelbarer Entfernung zum Bewertungsobjekt.

### Grünversorgung

Freizeit- und Grünanlagen befinden sich in mittelbarer Entfernung:

Marion-Gräfin-Dönhoffplatz	ca. 50 m
Spreeuferpromenaden	ca. 400 m
Tiergarten	ca. 2.000 m

### Siedlungsstruktur/Ortsbild

Das Umfeld des Bewertungsobjektes wird bestimmt durch ein städtebauliches Ensemble aus Hochhäusern in Zeilen- und Punktbauweise entlang der Leipziger Straße, die sowohl der Wohnnutzung als auch einer gewerblichen Nutzung in der Sockelzone dienen. Das Ortsbild ist gepflegt, die Gebäude überwiegend im schlichten Stil der Plattenbauweise errichtet und überwiegend in den 90er Jahren modernisiert und saniert worden.

Der Block des Bewertungsobjektes wird durch die Leipziger und Axel-Springer-, Krausen- und Charlottenstraße gebildet. Neben den Wohnhochhäusern Leipziger Straße ist noch ein Hotelkomplex auf der östlichen Ecke vorhanden.

Vandalismus tritt nicht in Erscheinung. Einer Instandhaltung und Ortsbildpflege werden nachgekommen.

### Wohnlageneinordnung

Der Mietspiegel 2023 ordnet den Standort als gute Wohnlage ein.

Der IVD Bezirksreport 2022/2023 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.“ (Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023, 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.

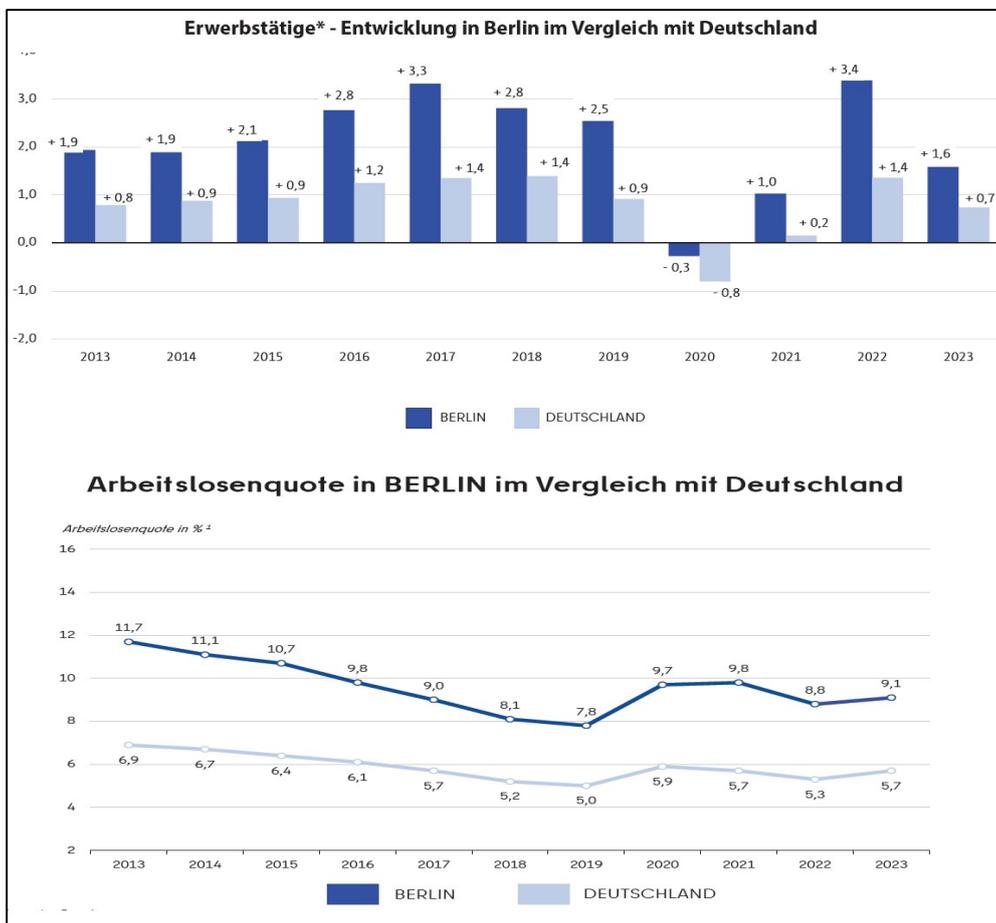
Die Zahl der Kinder unter 6 Jahre nimmt über den gesamten Prognosezeitraum um knapp 1,5 Prozent (+3.000) auf rund 226.000 Personen zu.

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/stadt/stadtwissen/bevoelkerungsprognose-2021-2040>)

### 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 2019 für den Block 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 dieser Status ist stabil.

### **Image**

Die Lage am Spittelmarkt gilt als zentral mit überregionalen/internationalen Angeboten für Wirtschaft, Tourismus Kultur und mit administrativen Einrichtungen. Er gilt mit dieser Gemengelage als ein sehr lebendiger Stadtteil mit hoher Urbanität, der an die West-Ost angrenzt und mit dem Hafen am Spreekanal und der Fischerinsel ein interessantes Umfeld hat.

## **2.3 Planungsrecht**

### **Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (Abl. S. 31) weist für das Objekt die Kategorie Gemischte Baufläche M1 mit Einzelhandelskonzentration für den Gesamtblock aus.

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

### **Verbindliche Bauleitplanung**

Es gilt für das Bewertungsobjekt § 34 BauGB. Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich müssen sich nach Art und Maß der Nutzung des Umfeldes einfügen (Einfügungsgebot). Nördlich angrenzend vom Grundstück des Bewertungsobjektes liegt der Bebauungsplan 1 -2ab Spittelmarkt (Aufstellungsbeschluss 0.3.12.2004), der bis zum Spreekanal den öffentlichen Raum neu ordnet.

### **Besonderes Städtebaurecht**

Ein Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet besteht nicht.

Es besteht eine städtebauliche Erhaltungsverordnung „Leipziger Straße“ nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB für das Bewertungsobjekt. Hiernach unterliegen Baumaßnahmen einem gesonderten Genehmigungsvorbehalt zur Wahrung des Ortsbildes.

### **Denkmalschutz**

Eine Eintragung in der Denkmalliste, Stand 24.03.2023, liegt nicht vor.

### **Baulasten**

Nach Aktenlage im Bauarchiv des Bezirks Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt, besteht keine Eintragung im Baulastenblatt.

## 2.4 Grundstücksmerkmale

### Zuschnitt und Größe

Es handelt sich um ein blockmittiges Grundstück, das über eine Fläche von 3.347 m<sup>2</sup> sowie einen regelmäßigen Zuschnitt verfügt.

Flur; Flurstück	Nutzung	Größe in m <sup>2</sup>
720; 232	Gebäude- und Freifläche Leipziger Straße 48 - 49,	3.347
Summe		3.347

### Topographie

Das Grundstück liegt plan zum Straßenraum.

Nicht untersucht wurde die Eignung des Baugrundes, die Bodenbeschaffenheit. Die lageübliche Baugrundsituation wird insoweit berücksichtigt, dass eine zusammenhängende Bebauung der Siedlung gegeben ist und Gründungsprobleme hier nicht ersichtlich und bekannt 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.

### Altlasten

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

### Umwelteinflüsse

Das Bewertungsobjekt liegt an einer stark befahrenen Straße. Gemäß der Karte Verkehrsmengen 2019 beträgt die durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärke im betreffenden Straßenabschnitt der Leipziger Straße 40.000 bis 50000 Kraftfahrzeuge.

In der Strategischen Lärmkarte 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)) überschritten.

Weitere Emissionsquellen waren vor Ort nicht ersichtlich.

### Entwicklungszustand

Gemäß § 3 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**

Die Wohnanlage Leipziger Straße 46/47 wurde 1972 errichtet. Die Hochhäuser verfügen über 22 (Haus 46) und 25 Etagen. Insgesamt befinden sich 344 Wohnungs- und Teileigentumseinheiten auf einer Wohn-Nutzfläche von 23.062 m<sup>2</sup> in den beiden Gebäuden. Die Wohnhochhäuser sind in Stahlbetonskelett-Montagebauweise um einen aus Ortbeton im Gleitverfahren hergestellten zentral angeordneten Treppenhaukern errichtet worden. Das Skelettsystem besteht aus dreigeschossigen stützen und mittig aufgeladene Riegeln. Die Ausformung der Skelette erfolgt mit Wand großen Gipsplatten. Das Längsraster beträgt 3,50 m und 7,20 m. Die Gebäudestabilisierung erfolgt über den Treppenhaukern. Der Stabilisierungskern enthält eine Kommunikationseinrichtung des Gebäudes.

Für 1998 ist eine umfassende Sanierung und Modernisierung der Hochhäuser dokumentiert (Anlage Kaufvertrag Eigentumswohnungen):

- Wärmedämmte hinterlüftete Fassadenbekleidung mit 8 cm mineralischer Wärmedämmung und farbigen Aluminiumblechen als Wetterschale
- Verbesserung des Wärmedurchgangskoeffizienten von K gleich 1,37W/m<sup>2</sup> K auf K 0,3 2W/m<sup>2</sup>
- Montage neuer Loggiengeländer
- Einbau neuer Loggia Rückwände Aluminiumglaselemente
- Erneuerung des Schallschutzes, Schalldämmwert 39 dB (SSK III)
- neue Brandschutztüren
- neue Plattenheizkörper und Einbau Thermostatventile und Heizkostenverteiler
- Erneuerung der gesamten Heizzentrale einschließlich Regelungstechnik
- Beheizung im Bad mit Elektroheizstrahler
- Austausch der Sanitäröbjekte
- Stranganierung
- Erneuerung der Zuluftanlagen
- Erneuerung des Hauptstromsystems, unter Verteilung
- Erneuerung Blitzschutzanlage
- Montage eines Diesel Aggregates für die Notstromversorgung
- Erneuerung der Aufzüge bereits 1992 vollständig
- Etagenflure malermäßige Instandsetzung und Erneuerungsfußbodenbeläge
- Einbau von Brandschutztüren T-30
- Betoninstandsetzung anwenden Decken und Riegeln
- Neugestaltung eines repräsentativen Hauseingangs
- Betoninstandsetzung im EG und 1. OG unter Berücksichtigung Wärmeschutz

Der Energie Ausweis vom 26.09.2018 weist für das Mehrfamilienhaus Leipziger Straße 46 in 10117 Berlin bei einer Verbrauchserfassung von Heizung und Warmwasser einen Primärenergieverbrauch von 40 kWh/ (m<sup>2</sup> a) und einen Endenergieverbrauch von 71 kWh/ (m<sup>2</sup> a) aus. Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser sind Nah-/Fernwärme. Der Wärmeerzeuger bestand aus dem Jahr 1995.

Das Sondereigentum # 16-023 liegt im östlich gelegenen Gebäudeteil Leipziger Straße 46 im 5. Obergeschoss. Der Wohnung wurde eine Abstellkammer auf der gleichen Etage zugeordnet und liegt gegenüber vom Wohnungseingang.

Der Hauseingang befindet sich auf der Westseite mit einem größeren vollversiegelten Antrittsbereich mit platzartigem Charakter.

Insgesamt hat die Wohnung gemäß Anlage der Teilungserklärung eine Größe von 47,57 m<sup>2</sup> und besitzt zwei Zimmer, Küche, Bad und Loggia. Das Bad ist ein gefangener Raum. Mit Blick auf den Aufteilungsplan erscheint die Wohnfläche plausibel, sodass von dieser Größe bei der Verkehrswertermittlung ausgegangen wird.

Im Folgenden wird die Ausstattung nach Erkenntnissen aus dem Ortstermin zusammengefasst (Anmerkung: die Wohnung konnte nicht betreten werden)

Fundament	keine Setzungsrisse, funktionstüchtig
Fassade/Außenwände	massiv, Dämmung nach Sanierung 90er Jahre, Putz, Anstrich
Fassadenelemente	Balkone
Fußboden/Decken	Stahlbetondecken KG/EG/OG
Nichttragende Innenwände	Trockenbau
Dach	Flachdach, konnte nicht betreten werden
Treppenraum	Aufzuganlage Betonsteintreppe, Wände verputzt, gestrichen Geländer Metall
Haustür	Metallrahmen/Glas
Wohnungstür	Holzblatt, Metallzargen gestrichen
Fenster	Kunststoffrahmen mit Doppelverglasung (1995)
Küche	offene Küche mit Mittelinsel als Raumteiler Boden Fliesen, Nassbereich foliert Ober- und Unterschränke Cerankochfeld und Ofen einfach Mikrowelle Dunstabzug Umluft Spülmaschine mieterseits Spülbecken mit Mischarmatur, einfach Kühlschrank einfach Möbel z.T. verzogen durch Wasserschaden

Bad	Boden großformatige Fliesen hell. Wände türhoch gefliest, Dekor; Putz und Anstrich Eingeflieste Badewanne mit Duschspritzschutz Großes Waschbecken Wand-WC mit integriertem Spülkasten Wasserschaden Decke
Wohnräume	Boden mit Laminat, verschlissen Wände verputzt und tapeziert, gestrichen Wasserschaden Decke Wohnraum
Balkone	nicht breiter als 1,0 m in voller Länge der Wohnungsseiten Balkonbrüstung mit Stahlkonstruktion und vorgehängten Platten, Bodenestrich im guten Zustand
Heizung	Fern-und Nahwärme
Warmwasser	zentral
Trinkwasser	Kaltwasser- und Warmwasserzähler
Elektrik	Unterverteilung voraussichtlich aus dem Baujahr Stromauslässe baujahrstypisch, nicht ganz zeitgemäß
Keller	Spuren von Wassereintritt wegen fehlender „weißer Wanne“ (Abdichtung der Kellerwände und Sockel), Baumangel aus der Bauzeit
Energiepass	s. o.
Außenanlagen	Vorplatz Hochhäuser, Betonplatten, Fahrradabstellplätze Wenig Aufenthaltsqualität
Anschlüsse	Telefon-, vorhanden Wasser-/Abwasser, vorhanden Strom-, vorhanden
Sonstiges	Eine Abstellkammer mit ca. 1,5 m <sup>2</sup> befindet sich auf dem Flur

### Fazit

Insgesamt befindet sich das Gebäude mit Bezug auf sein Baujahr in einem normalen Zustand, der u.a. durch eine umfangreiche Modernisierung in den 90er Jahren gekennzeichnet ist. Die Anlage ist gepflegt. Vandalismus tritt nicht auf. Der regelmäßige Wassereintritt im Keller geht nach Auskunft der Hausverwaltung auf einen Baumangel zurück. Es wurde keine ausreichende Abdichtung des Untergeschosses damals hergestellt. Die Lösung des Problems soll nach Auskunft der Hausverwaltung in absehbarer Zeit angegangen werden. Die Eigentümergemeinschaft hat hier bisher keine Priorität gesehen.

Der Wohnungsgrundriss ist funktional. Durch einen Wasserschaden im Deckenbereich Küche/Wohnraum und Bad ist ein Schaden an der Einbauküche (Verzug der Möbel) entstanden. Der Wasserschaden war zum Ortstermin abgetrocknet. Er ist der Hausverwaltung bekannt und eine Reparatur wird veranlasst. Der Laminatfußboden bedarf einer Erneuerung.

## 2.6 Nutzung, Vertragsverhältnisse

Die Wohnung ist lt. einem Mietvertrag (eine Seite) vom 30.01.2022 unbefristet vermietet. Es eine Bruttomiete von 880,00 € vereinbart, einschließlich Strom, Heizung und Wasser. „Eine Verrechnung der Nebenkosten erfolgt nicht“.

Auf Grund ausgebliebener Zahlungen für den Strom, wurde zwischenzeitlich der Strom für den Mieter abgestellt. Dieser hat daraufhin einen eigenen Vertrag mit einem Stromversorger abgeschlossen. Eine Anpassung der Mietzahlung erfolgte daraufhin bisher nicht.

Mit Bezug auf die umlegbaren Bewirtschaftungskosten lt. Einzelabrechnung 2022 werden 2.220,15 € zum Ansatz gebracht. Somit können monatlich 185,00 € zuzüglich 100 € für Strom zum Abzug gebracht werden:  $880,00 \text{ €} - 285,00 \text{ €} = 595,00 \text{ €}$  Nettokaltmiete (12,30 €/m<sup>2</sup>).

## 2.7 Verwaltung

WEG-Verwaltung ist die Gehrung GmbH, Karl-Heinrich- Ulrichs-Straße 24, 10785 Berlin.

Der Erhaltungsrücklage werden nach Wirtschaftsplan 2024 ca. 200.000 €/Jahr zugeführt.

Im Wirtschaftsplan 2024 wird von der Verwaltung für das Sondereigentum # 16-023 ein Wohngeld von 3.604,10 € im Jahr bzw. im Monat von 302,00 € abgerechnet, darunter 270 € für das Wohngeld, hiervon sind 225,76 €/Monat umlagefähig. Im Wohngeld enthalten sind 32 €/Monat für die Erhaltung der Wohnanlage. Das entspricht bei einer Wohnfläche von 47,57 ca. 0,67 €/m<sup>2</sup> Monat. Vor dem Hintergrund des Gebäudealters und der laufenden Instandhaltung ist dieser Betrag bei einer Rücklage von 777.000 € zum 31.12.2022 und dem erwähnten Baumangel nicht ausreichend. Die Baukostenentwicklung erfordern für die Zukunft eine Anpassung der Erhaltungsrücklage.

Protokolle folgender Eigentümerversammlungen lagen vor:

26.11.2021

- Prämienzahlung an Hauswarte 8.200 €
- Attikaerneuerung 160.000 € + Nebenkosten Verwaltung
- Planungsleistung Gründach 12.000 €
- Dachsanierung über 460.000 € geplant
- Planung Solarpaneele Südfassade 10.000 €
- Planung bauphysikalische Ertüchtigung der Fassade 10.000 €

06.09.2021

- Prämienzahlung an Conciervedienst 9.000 €
- Interessengemeinschaft Leipziger Straße e.V. erhält 2.000 €
- Sanierung Fugen zwischen Attikaplatten 50.000 €
- Konkretisierung Planung Dachsanierung mit Gründach 30.000 €
- Planung Photovoltaik Südfassade und Dach 15.000 €
- Planung Einbau Schallschutzfenster inkl. Außenliegendem Sonnenschutz 7.000 €

- Planung Sanierung Heizungsrohrkästen Dach 30.000 €
- Umbaumaßnahmen an Heizung, Lüftung und Sanitär werden grundsätzlich von einem Gutachter abgenommen
- 

15.12.2023

- Prämienzahlung Hauswarte 10.000 €
- Zuschuss Interessengemeinschaft Leipziger Straße e.V. 2.000 €
- Dachsanierung mit Begrünung für 970.000 € + Nebenkosten Verwaltung
- Sonderumlage über 1.100.000 € für Dachsanierung zum 31.03.2024
- Errichtung einer PV Anlage auf den Dächern weiter verfolgen
- Planung Solardache 25.000 €
- Planung Erneuerung der Fensteranlagen 5.000 €

## 2.8 Verwertbarkeit und Marktsituation

Vor dem Hintergrund der Wohnraumverknappung in Berlin mit einem starken Zuwachs der Berliner Bevölkerung durch externe Faktoren, sprich Wanderungsgewinn, und einem nahezu stagnierenden Wohnungsangebot bei mäßigem Neuzu- und geringem Abgang an Wohnraum, sind in den letzten Jahren die Preise für Wohnraum deutlich angezogen. Ein historisches Zinstief ermöglicht zurzeit auch noch den Erwerb verteuerteter 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.

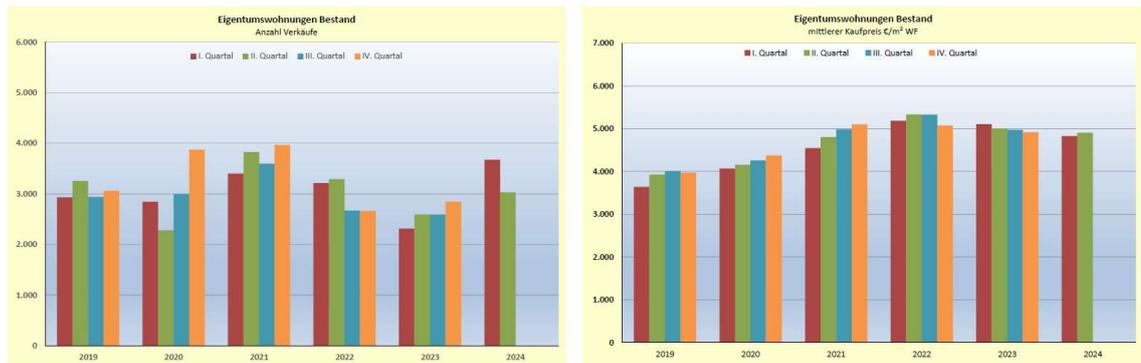
Für den Teilmarkt des Wohnungseigentums kann festgestellt werden, dass hier ein aktiver Markt vorliegt. Dokumentiert wird dies u.a. im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses von Berlin 2023/2024, S. 67ff:

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre 1971 - 1990				
Stadtgebiet, Wohnlage	Anzahl Kauffälle			
	2022		2023	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City, einfach	12	16	7	8
	2.624 bis 7.069	4.249 bis 7.961	2.500 bis 7.028	3.134 bis 7.578
	4.755	6.530	4.374	5.318
City, mittel	14	31	15	34
	4.249 bis 5.739	4.845 bis 7.323	1.251 bis 4.739	4.377 bis 7.250
	4.912	6.094	2.686	5.771
City, gut + sehr gut	2	13	6	17
	--- <sup>1)</sup>	4.755 bis 7.401	3.395 bis 5.997	3.972 bis 7.317
		6.122	4.283	5.621



Mit Veröffentlichung des Gutachterausschusses Berlin vom 29.08.2024 „Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 2. Quartal 2024“ liegen für den Teilmarkt des Wohnungseigentums Marktanalysen quartalsweise vor:

„Bei den Eigentumswohnungen ist im 2. Quartal 2024 insgesamt ein Umsatzplus von 22 % in der Anzahl und beim Geldumsatz zu verzeichnen. Während bei den Eigentumswohnungen im Bestand die Anzahl der Kauffälle um 21 % gestiegen ist, ist bei den Neubauten, allerdings bei deutlich geringeren Fallzahlen, sogar ein Anstieg von 35 % zu beobachten. Der Geldumsatz bei Eigentumswohnungen im Bestand ist im 2. Quartal 2024 um 22 % gegenüber dem Vorquartal gestiegen, der Geldumsatz bei den Eigentumswohnungen im Neubau um 42 %. Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung im Bestand ist um 2 % und der durchschnittliche Kaufpreis für Neubauten ist um 1% leicht gegenüber dem Vorquartal gestiegen.“



### Mietenmarkt:

Der IVD-Immobilienpreisservice 2022/2023 stellt für Berlin-Mitte in der Baujahrsgruppe (Ost) 1950 bis 1980 in einer guten bis sehr guten Wohnlage eine Mietspanne von 10,50 bis 15,00 €/m<sup>2</sup> fest. Das Bewertungsobjekt ordnet sich mit 12,30€/m<sup>2</sup> im unteren Mittelfeld ein, sodass die Mietzahlung als marktgerecht eingeschätzt wird.

Mit Bezug auf den Mietspiegel 2023 wird der obere Spannenwert leicht überschritten (ohne Berücksichtigung des Mobiliars).

#### Ihr Zwischenergebnis Nettokaltmiete (EURO):

Ausstattung: mit SH, Bad und IWC

40 m<sup>2</sup> bis unter 90 m<sup>2</sup>

5,82 < **7,14** > 10,13

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

#### Erläuterungen

SH = Sammelheizung

IWC = WC in der Wohnung

#### Aktuelle Auswahl:

Adresse: Leipziger Straße,  
alle Hausnummern

Bezirk: Mitte

Stadtgebiet: Berlin Ost

Wohnlage: Gut

Gebäudealter: 1965 - 1972

Gebäudeart: Neubau

Wohnfläche: 40 m<sup>2</sup> bis unter 90 m<sup>2</sup>

Neue Abfrage

### 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 in der Regel eine Ermittlung des Vergleichswertes zu. Eine Kaufpreisabfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte zeigt, dass nach folgenden Kriterien 13 Kaufpreise zur Auswertung bereitstehen:

- Sondereigentum
- Bodenrichtwertzone 1810
- Vertragsdatum ab 01.01.2022
- 1960 bis 1990
- vermietet

Die Auswahl der Bodenrichtwertzone 1810 erfasst einen Raum südlich und nördlich der Leipziger Straße, der als komplexer Wohnungsbau hergestellt worden ist. In diesem Segment sind die Zentralitätsmerkmale von gleicher Qualität. Damit ist eine ausreichende Datenbasis für Sondereigentume mit hinreichender Übereinstimmung gegeben.

Der **Ertragswert** wird aus dem anteiligen Bodenwert und dem marktüblichen Ertrag eines Gebäudes/Wohn-, Nutzungsfläche ermittelt. Da das Objekt als Sondereigentum prinzipiell für die Vermietung geeignet ist und ein Mietverhältnis vorliegt, kann auch das Ertragswertverfahren für die Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden. Im Vorliegenden Fall wird dem Vergleichswertverfahren bei Vorliegen hinreichend übereinstimmender Kauffälle eine stärkere Aussagekraft zugesprochen, da Liegenschaftszinssätze für Sondereigentum vom Gutachterausschuss nicht abgeleitet wurden.

Der **Sachwert** errechnet sich in der Summe aus dem anteiligen Zeitwert des Objektes und dem Bodenwert. Das Sachwertverfahren erfasst die Bruttogrundfläche (BGF) des Bewertungsobjektes und die Herstellungskosten (neuzeitliche Ersatzbeschaffungs-

kosten) unter Berücksichtigung von Anpassungen (Alter, Instandhaltung und sonstige Wert beeinflussende Umstände). Für den Bodenwert kommt das Vergleichswertverfahren oder Zugriff auf den Bodenrichtwertatlas 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

Die Abfragekriterien sind so gefasst, dass eine ausreichende Anzahl an Kaufpreisen mit übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen erreicht wird. In diesem Fall konnten 13 ausgewertete Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses abgerufen werden, die vorläufig hinreichend übereinstimmen.

Eine erste Überprüfung zeigt, daß eine ausgeprägte Abweichung bei dem Kaufpreis #10 mit 7.330 €/m<sup>2</sup> vorhanden ist und dieser Extremwert aus der Stichprobe entfernt werden kann.

Ferner sind bei der Auswertung der Beurkundungen Preise für das Inventar festgestellt worden, die vom Kaufpreis in den Fällen #10 und #11 zum Abzug gebracht werden.

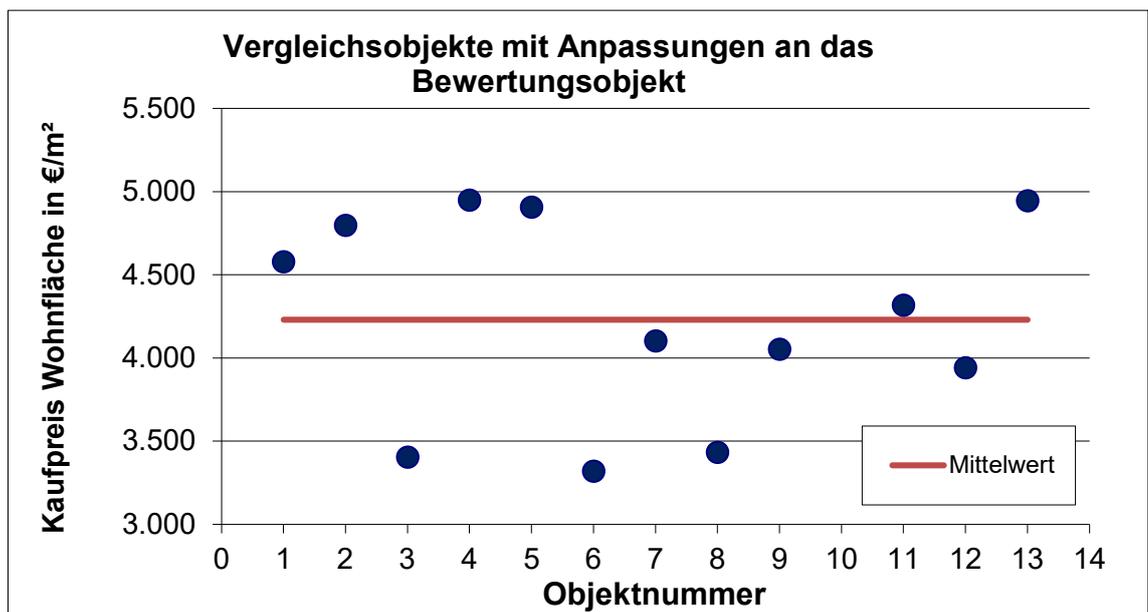
Nr.	Kaufdatum	Kaufpreis in €	Inventar	Korrigierter Kaufpreis in €	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
1	15.03.2022	430.000		430.000	75,11	5725
2	30.03.2022	277.000		277.000	46,17	6000
3	27.04.2022	430.000		430.000	100,99	4258
4	30.05.2022	295.000		295.000	47,67	6188
5	09.01.2023	250.000		250.000	48,38	5167
6	19.01.2023	169.000		169.000	48,34	3496
7	20.03.2023	210.000		210.000	48,59	4322
8	08.05.2023	175.000		175.000	48,38	3617
9	12.12.2023	205.000		205.000	48,03	4268
10	22.02.2024	359.000	-15000	344.000	46,93	7330
11	15.03.2024	320.000		320.000	74,09	4319
12	13.05.2024	200.000	-18000	182.000	46,15	3944
13	29.05.2024	235.000		235.000	47,49	4948

#### Kaufpreisanpassungen

- Die ausgewerteten Kauffälle reichen vom 15. März 2022 bis zum 29.05 2024. Eine konjunkturelle Anpassung ist hier erforderlich, da auf dem Teilmarkt der Sondereigentume Kaufpreisbewegungen feststellbar waren. Mit Bezug auf die Grafik zur Kaufpreisentwicklung von Eigentumswohnungen (s.o.) wird für das Jahr 2022 deshalb eine Marktanpassung von -20% und für das Jahr 2023 eine Anpassung von -5% vorgenommen.

Somit ergibt sich folgende Berechnung:

Nummer	Kaufdatum	Kaufpreis in €/ m <sup>2</sup> Wohnfläche	konjunkturelle Anpassung	Kaufpreis in €/ m <sup>2</sup> Wohnfläche
1	15.03.2022	5.725	0,8000	4.580
2	30.03.2022	6.000	0,8000	4.800
3	27.04.2022	4.258	0,8000	3.406
4	30.05.2022	6.188	0,8000	4.950
5	09.01.2023	5.167	0,9500	4.909
6	19.01.2023	3.496	0,9500	3.321
7	20.03.2023	4.322	0,9500	4.106
8	08.05.2023	3.617	0,9500	3.436
9	12.12.2023	4.268	0,9500	4.055
10	22.02.2024			
11	15.03.2024	4.319	1,0000	4.319
12	13.05.2024	3.944	1,0000	3.944
13	29.05.2024	4.948	1,0000	4.948
			<b>Mittelwert(MW):</b>	<b>4.231</b>
			<b>unterer Wert:</b>	3.321
			<b>oberer Wert:</b>	4.950
			Variationskoeffizient:	0,15
			Standardabw.(σ):	619
			Standardabw.(σ)-1:	3.612
			Standardabw.(σ)+1:	4.850
			Standardabw.(σ)-2:	2.993
			Standardabw.(σ)+2:	5.469
			+30% vom MW	5.500
			- 30% vom MW	2.962



Im Ergebnis zeigt sich:

- Der Mittelwert (vorläufige Verfahrenswert) liegt bei 4.231 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.
- Im Teilsegment des Sondereigentums ergibt sich in der Regel eine homogene Stichprobe. Vor diesem Hintergrund ist bei einem Variationskoeffizienten < 0,2, hier 0,15 die Aussagekraft gut.
- Die zweifache Standardabweichung zeigt, dass kein Kaufpreis außerhalb einer statistischen, theoretischen Normalverteilung liegt. Bei einer Abweichung von > +/- 30 % vom Mittelwert liegt auch kein Kauffall vor. Bei Abweichungen von dieser Größe wird allgemein angenommen, dass ein außergewöhnlicher Geschäftsverkehr vorliegen könnte. Vor diesem Hintergrund wird kein weiterer Kauffall aus der Stichprobe entfernt.

### **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 wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.“

### **Besondere Ertragsverhältnisse**

keine

### **Baumängel und Bauschäden**

Der Baumangel „Drückendes Grundwasser“ im Keller ist mittel- bis langfristig zu beheben. Er findet keinerlei Erwähnung in den vorliegenden Protokollen der Eigentümerversammlung, da die Herstellung einer „weißen Wanne“, die das Eindringen des Grundwassers verhindert, nicht mit Priorität verfolgt wird. Hier sind erhöhte Erhaltungsaufwendungen absehbar, die mit einem Risikoabschlag von -5% berücksichtigt werden.

### **Bauliche Anlagen (Liquidation)**

keine

### **Bodenverunreinigungen**

keine

### **Bodenschätze**

keine

### **Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen**

Keine

### **Sonstiges**

Durch den Wasserschaden in der Wohnung ist die Küche in Mitleidenschaft gezogen worden. Eine Beseitigung eines Schadensbildes an Wänden und Decke wird von der Hausverwaltung veranlasst (Versicherungsschaden). Der Ersatz des Kücheninventars und der verschlissene Laminatfußboden wird mit einem Abschlag von -5% berücksichtigt.

### Konjunkturelle Marktanpassung

Eine weitere Marktanpassung zum Stichtag ist nicht erforderlich.

Wohnfläche			47,57	m <sup>2</sup>
Mittelwert		x	4.231,00	€/m <sup>2</sup>
Vorläufiger Vergleichswert		=	201.268,67	€
<b>§ 8 Abs. 3 ImmoWertV, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>				
besondere Ertragsverhältnisse	0,00%		0,00	€
Baumängel und Bauschäden	-5,00%		-10.063,43	€
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>				
Mobiliar			0,00	€
Wasserschaden	-5,00%		-10.063,43	€
			181.141,80	€
Konjunkturelle Marktanpassung in 2024	0,0%		0,00	€
Vergleichswert zum Wertermittlungsstichtag			181.141,80	€
<b>Vergleichswert gerundet</b>			<b>181.000,00</b>	€
<b>bezogen auf Wohnfläche</b>	47,57		<b>3.804,92</b>	€/m <sup>2</sup>

### 3.3 Plausibilisierung

Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das Vergleichswertverfahren angewandt:

<b>Vergleichswert gerundet</b>			<b>181.000,00</b>	€
<b>Wohnfläche</b>			<b>3.804,92</b>	€/m <sup>2</sup>

Für den Teilmarkt der Sondereigentume wird im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses von Berlin 2023/2024, S. 67 für 2023 in einer guten Citylage eine Spanne der Kauffälle von 3.395 bis 5.979 €/m<sup>2</sup> und ein Mittelwert von 4.283 €/m<sup>2</sup> festgestellt. Mit 3.804 €/m<sup>2</sup> würde das Bewertungsobjekt nach einer Marktanpassung von -5% im unteren Spannenbereich nahe dem Mittelwert liegen. Vor dem Hintergrund der durchschnittlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes, seiner guten Lage und den benannten Risiken erscheint der Vergleichswert 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 Leipziger Straße 46/47 mit dem Sondereigentum # 16-023 in Berlin – Mitte, postalisch Leipziger Straße 46, 5. Obergeschoss Ostseite, eingetragen im Grundbuch von Berlin-Mitte unter der Blattnummer 11.793, wird vom Sachverständigen zum Wertermittlungsstichtag 25.09.2024 unter Berücksichtigung der Lage und Merkmale des Objektes sowie der Marktverhältnisse auf

**181.000,00 €**

**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 08.11.2024

Dipl.-Ing. Friedrich Stark

### 3.5 Angaben für das Amtsgericht

- a) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- c) Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
- d) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nicht.
- e) Anhaltspunkte für ökologische Altlasten bestehen nicht.
- f) Ein Mietverhältnis ist vorhanden. Der Name des Mieters wird im Anschreiben an das Gericht genannt.
- g) Eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG liegt nicht vor.
- h) WEG-Verwaltung ist die Gehrung GmbH, Karl-Heinrich- Ulrichs-Straße 24, 10785 Berlin
- i) Der Energie Ausweis vom 26.09.2018 weist für das Mehrfamilienhaus Leipziger Straße 46 in 10117 Berlin bei einer Verbrauchserfassung von Heizung und Warmwasser einen Primärenergieverbrauch von 40 kWh/ (m<sup>2</sup> a) und einen Endenergieverbrauch von 71 kWh/ (m<sup>2</sup> a) aus. Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser sind Nah-/Fernwärme. Der Wärmerezeuger bestand aus dem Jahr 1995.