

Postleitzahl/Land/Stadt	10439 Berlin
Bezirk	Pankow
Stadtteil	Prenzlauer Berg
Adresse	Schivelbeiner Straße 47
Wohnungslage	Vorderhaus, 1. Obergeschoss links
Sondereigentum	Wohnung mit Nebenglass # 6
Miteigentumsanteil	47/1.000
Sondernutzungsrecht	hier nicht mit verbunden
Grundbuch	Prenzlauer Berg
Grundbuchblatt	16.345
Flur	419
Flurstück	110
Haustyp	vollunterkellertes Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr Gebäude	ca. 1900
Wohn- Nutzfläche/Anzahl Eigentume	2.356 m <sup>2</sup> / 24 WE/4 GE
Grundstücksfläche	884,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche lt. Aufteilungsplan	112,95 m <sup>2</sup>
Anzahl Räume	3 Zimmer, Wohnküche, Bad, Flur, Loggia und Balkon
Vertragszustand	vertragsfrei
Nettokaltmiete im Monat	0,00 €
Wohngeld lt. Wpl. 2024, kalt	389,07 €
Zustand Gebäude/Wohnung	normal, unbekannt
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	02.02.2024
Auftraggeber	Amtsgericht Mitte, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin
Verfahrenszeichen	30 K 49/23

**Verkehrswert (nach § 194 BauGB)**

**600.000,00 €**

## Inhalt

1	AUFTRAGSGRUNDLAGE	2
1.1	Auftraggeber/in	2
1.2	Hintergrund der Wertermittlung	2
1.3	Stichtage	2
1.4	Ortsbesichtigung	2
1.5	Bewertungsgrundlagen	2
2	GEGENSTAND DER BEWERTUNG	3
2.1	Grundbuch	3
2.2	Räumliche Einordnung	4
2.3	Planungsrecht	6
2.4	Grundstücksmerkmale	8
2.5	Gebäudemerkmale	9
2.6	Wohnungsmerkmale	10
2.7	Mietverhältnis	11
2.8	Verwaltung	11
2.9	Verwertbarkeit und Marktsituation	12
3	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	14
3.1	Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens	14
3.2	Vergleichswertverfahren	15
3.3	Plausibilisierung	19
3.4	Festlegung des Verkehrswertes	20
4	ANGABEN FÜR DAS AMTSGERICHT MITTE	20
5	ANLAGEN	21

## 1 AUFTRAGSGRUNDLAGE

### 1.1 Auftraggeber/in

Auftraggeber ist das Amtsgericht Mitte, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin. Das Verfahrenszeichen lautet 30 K 49/23.

### 1.2 Hintergrund der Wertermittlung

Der Auftraggeber führt auf Antrag die Zwangsversteigerung durch. Hierzu soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein schriftliches Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.

### 1.3 Stichtage

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 02.02.2024.

### 1.4 Ortsbesichtigung

Am 02.02.2024 um 12.00 Uhr wurde ein Ortstermin durchgeführt wurde, bei dem kein Zugang zur Wohnung und dem Keller gewährt wurden. Das Treppenhaus und die Hofanlage konnten betreten werden.

### 1.5 Bewertungsgrundlagen

Die Verkehrswertermittlung erfolgt in der Regel mit Bezug auf

- BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) in der letztgültigen Fassung
- die ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken in der Fassung vom 14.07.2021, BGBl. I 2021 S. 2805 ff und

Weitere Bewertungsgrundlagen sind

- die vom Auftraggeber und der WEG-Verwaltung bereitgestellten Unterlagen,
- die mündlich und schriftlich erteilten Auskünfte der zuständigen Bezirksverwaltung und sonstigen Auskunftsstellen, wie z.B. Grundbuch-, Planungs-, Denkmalpflege-, Umwelt-, Hoch- und Tiefbauämter u. a.,
- die überschlägige Ermittlung von Flächen oder des umbauten Raumes auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Bauunterlagen und durch Anwendung von Erfahrungswerten,
- Immobilienmarktbericht 2022/24, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Land Berlin
- IVD Berlin-Brandenburg, Immobilienpreisservice 2023/2024
- Abfrage aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin am 03.04.2024
- die o. a. Ortsbesichtigung.
- auf den Quellennachweis im Text wird hingewiesen.

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

## 2 GEGENSTAND DER BEWERTUNG

### 2.1 Grundbuch

#### Anmerkungen

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

Grundbuch, auszugsweise

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 16340 bis 16367)

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

Wegen Gegenstand und Inhalt der Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 15.12.1998, 23.08.2000, 29.08.2001 und 13.02.2002 des Notars Claus Bacher Berlin. (...)

Grundbuch von Prenzlauer Berg Blatt 16.345 – Bestandsverzeichnis  
lfd. Nr. 1 (Auszug):

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1:

<i>Grundstück:</i>	<i>Gebäude und Freifläche Schivelbeiner Straße 47</i>
<i>Flur</i>	419
<i>Flurstück</i>	110
<i>Blatt</i>	16.345
<i>Grundstücksgröße insgesamt in m²</i>	884,00
<i>Sondereigentum</i>	# 6
<i>Sondernutzungsrecht</i>	<i>hier nicht mit verbunden</i>
<i>Miteigentumsanteil</i>	47/1.000

*Erste Abteilung:*

*Eigentümer/in:* xxxx xxxx,

*Zweite Abteilung:*

<i>Lfd. Nr. Eintragung</i>	<i>Lfd. Nr. betroffenes Grundstück</i>	<i>Lasten und Beschränkungen</i>
3	1	<i>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mitte, 30 K 49/23) Eingetragen am 27.10.2023</i>

*Dritte Abteilung:* Grundschuld ohne Brief

#### Anmerkungen:

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bezirk Pankow vom 03.05.2000 ist Grundlage für die Teilungserklärung.

Ein Kellerverschlag wird als „Nebengelass“ dem Sondereigentum #6 zugeordnet und liegt im Gartenhaus hinten links (konnte nicht besichtigt werden).

Mit der Teilungserklärung vom 29.08.2001 wird die Wohnfläche mit 112,95 m<sup>2</sup> und die Lage der Wohnung Vorderhaus, 1. Obergeschoss links festgelegt.

Der Hof hinter dem Gartenhaus wird den dortigen Erdgeschosswohnungen als Sondernutzungsfläche zugewiesen.

## 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 Schivelbeiner Straße 47 mit dem Sondereigentum # 6 liegt im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg von Berlin und hier im östlichen Verlauf der genannten Straße auf der südlichen Straßenseite im sogenannten „Arnimkiez“, einem zentralen Platz mit Grünanlagencharakter.

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

### Zentren

Die Entfernung zur City West (Zoologischer Garten) beträgt ca. 10,0 km und zum „Hauptzentrum Alexanderplatz“ ca. 4,0 km.

Im polyzentrischen Versorgungsangebot von Berlin ist das nächstgelegene Stadtteilzentrum „Schönhauser Allee Arkaden“ fußläufig, unmittelbar erreichbar. Ferner besteht entlang der Schönhauser Allee ein dichter Besatz mit Einzelhandel.

### Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln

S-Bahnhof:	Schönhauser Allee	ca. 0,3 km
U-Bahnhof:	Schönhauser Allee	ca. 0,3 km
Straßenbahn:	Schönhauser Allee	ca. 0,3 km

### Erschließung Straße

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

Die Straße ist je Fahrtrichtung einspurig und mit Radweg auf der Fahrbahn, einem Parkstreifen längs und einem Fußweg sowie einem Mittelstreifen für das Parken ausgestattet. Die Gehwege sind mit Berliner Platte, Betonstein und Kleinmosaik belegt. Ein alter Straßenbaumbestand auf dem Mittelstreifen lockert das Erscheinungsbild der Straße auf. Es ist eine Tempo 30 Zone vorhanden und der Parkdruck ist hoch.

Übergeordnete Anbindung: A 114 (Pasewalker Straße) ca. 4,5 km.

### Soziale Infrastruktur

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

### Grünversorgung

Freizeit- und Grünanlagen befinden sich in mittelbarer Entfernung:

Arnimplatz	ca. 200 m
Falkplatz/Mauerpark	ca. 900 m
Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark	ca. 1.000 m

### Siedlungsstruktur/Ortsbild

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

Vandalismus tritt stellenweise in Erscheinung. Einer Instandhaltung wird nachgekommen.

### Image

Das „Arnimviertel“ verfügt als Wohn- und Geschäftsviertel über eine lebendige und kleinteilige Kultur- und Gastronomieszene, die touristisch trotz der Lage jenseits des S-Bahnringes von Bedeutung ist. In mittelbarer Nachbarschaft befinden sich der „Mauerpark“ und andere kiezprägende Stadtplätze.

### Mietspiegel/Bezirksreport IVD

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

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

*„Gute Wohnlage: In den Zentren der Stadt sind mittlere Lagequalitäten von Wohnungsbeständen insbesondere durch eine überwiegend geschlossene Bauweise, meist auch stark verdichtete und z.T. verbreitet homogene Bebauung gekennzeichnet. Es kann eine mittlere Durchgrünung und ein meist mittleres Image im Sinne des Statusindex des Monitoring Soziale Stadt vorliegen. Daneben können die Wohnungsbestände der mittleren Wohnlage in den Zentren der Stadt auch durch ein unter- oder überdurchschnittliches Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf geprägt und unter- oder überdurchschnittlich an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden sein.“* (Grundstücksmarktbericht Land Berlin 2021/2022, S. 26)

### Bevölkerung

Berlin verzeichnet seit dem Jahr 2011 das stärkste Bevölkerungswachstum seit Kriegsende und hatte nach Korrektur durch den Mikrozensus vom 09.05.2011 eine Bevölkerung von ca. 3.755.000 Einwohnern Ende 2022. Davon lebten ca. 416.000 Einwohner in dem Bezirk Pankow. Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr liegt dabei in Berlin bei +0,4 % und + 2,7 % im Bezirk Pankow.

Bevölkerungsprognose 2021 bis 2040 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Sozialatlas Berlin**

Die sozialräumliche Prognose 2021 für den Block und seine Umgebung wird in einem „Status-Dynamikindex“, der sich auf sechs Indikatoren aus sozialer und wirtschaftlicher Situation des Gebietes bezieht, mit der Stufe 2+/- ausgedrückt. Das Gebiet hat damit einen mittleren Status und die Entwicklung ist stabil.

## **2.3 Planungsrecht**

### **Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5.1.2015 (Abl. S. 31). weist für das Objekt die Kategorie M2 Gemischte Baufläche.

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

### **Verbindliche Bauleitplanung**

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

### **Besonderes Städtebaurecht**

Es gilt eine Erhaltungsverordnung zur „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“; § 172 BauGB Abs. 1 S. 1 Nr. 2, hier „Erhaltungsgebiet Arnimplatz“

seit dem 04. April 1999 in Kraft. Bauliche Veränderungen am Gebäude unterliegen damit einem gesonderten Genehmigungsvorbehalt. Aufwertungen der Wohnungen werden in der Regel untersagt.

Dieses Gebiet wird wie folgt in diesem Zusammenhang charakterisiert:

*„Das im nordwestlichen Teil des Prenzlauer Bergs gelegene Gebiet erstreckt sich nördlich und südlich der Bornholmer Straße zwischen den Bahntrassen und der Schönhauser Allee. Der namensgebende Arnimplatz liegt in der Gebietsmitte. Die gut*



*erhaltene Gebäudesubstanz des Ende des 19. Jahrhunderts als Stadterweiterung geplanten Gebiets bestimmt heute seine Attraktivität. Die Wohnhäuser befinden sich überwiegend im Eigentum privater Personen. Ein hoher Aufwertungsdruck besteht bereits seit mehreren Jahren. Im Vergleich fallen für das Gebiet die vielen vollzogenen Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen besonders auf.“ (Steckbrief Erhaltungsgebiete Land Berlin Stand 31.12.2020)*

Ein Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet besteht nicht.

### **Umwandlungsverordnung**

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

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

Ein Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet besteht nicht.

### **Denkmalschutz**

Eine Eintragung in der Denkmalliste vom 24.03.2023 liegt vor. Zusammen mit den Häusern Schivelbeiner Straße 42 bis 46 handelt es sich um ein „konstituierendes Ensembleschutz“ (Denkmalliste Nr. 09050070). Umbaumaßnahmen unterliegen einem Genehmigungsvorbehalt der Unteren Denkmalschutzbehörde Pankow.

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

### **Baulasten**

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

## **2.4 Grundstücksmerkmale**

### **Zuschnitt und Größe**

Es handelt sich um ein blockmittiges Grundstück mit einer Fläche von 884,00 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksseiten betragen ca. 17 m x ca. 52 m. Die Grundstückskanten verlaufen nahezu parallel zueinander. Die Grundstückstiefe ist hoch, entspricht aber dem weiteren Umfeld. Eine Ausnutzung der Grundstückstiefe liegt oft bis zur hinteren Grundstücksgrenze vor. Unwirtschaftliche Verhältnisse entstehen nicht.

<b>Flur; Flurstück</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Größe in m<sup>2</sup></b>
419; 110	Gebäude- und Freifläche Schivelbeiner Straße 47	884,00
Summe		884,00

### **Topographie**

Das Grundstück liegt plan zum Straßenraum.

Nicht untersucht wurde die Eignung des Baugrundes, die Bodenbeschaffenheit. Die lageübliche Baugrundsituation wird insoweit berücksichtigt, dass bei den Bodenrichtwerten bzw. Vergleichskaufpreisen diese eingeflossen sind.

### **Technische Erschließung**

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen. Sämtliche erforderlichen Medien wie Wasser, Telefon, Strom und Gas sind über das öffentliche Netz vorhanden. Auf eine Abfrage beim Bezirksamt Pankow wurde auf Grund der Siedlungshistorie verzichtet und eine Freiheit von Erschließungsbeiträgen gegenwärtig unterstellt.

### **Altlasten/Umwelteinflüsse**

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

Das Bewertungsobjekt liegt an einer Wohn- und Geschäftsstraße. Das Verkehrsaufkommen ist hoch, sodass straßenseitig von hohen Emissionen auszugehen ist. Weitere Emissionsquellen waren vor Ort nicht ersichtlich.

### **Entwicklungszustand**

Gemäß § 5 ImmoWertV handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um baureifes Land, dass nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist.

## 2.5 Gebäudemerkmale

Bei der Beschreibung der Gebäudemerkmale werden nur offensichtliche und prägende Merkmale aufgeführt, soweit sie ohne eine zerstörende Untersuchung sichtbar und für die Verkehrswertermittlung notwendig sind. Einzelne Abweichungen sind möglich, wenn sie nicht wertrelevant sind. Darstellung von Nicht-Sichtbarem geht auf Unterlagen oder Hinweisen bei der Inaugenscheinnahme oder Annahmen der üblichen Ausführung aus dem Baujahr zurück.

Bei der Verkehrswertermittlung handelt es sich nicht um ein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Entsprechende weiterführende Untersuchungen zur Ursache erfolgen nicht. Dies gilt für Standsicherheit, pflanzlicher und tierischer Schädlingsbefall, sowie Umweltgifte. Die allgemeine Funktionsfähigkeit des Objektes hinsichtlich Bauteile, Anlagen und Ausstattung wird nicht überprüft, sondern in der Wertermittlung vorausgesetzt. Bei einem bestehenden begründeten Verdacht mit Einfluss auf den Verkehrswert empfiehlt sich die gesonderte fachliche Begutachtung mit anschließender Beurteilung für den Verkehrswert.

In der folgenden Verkehrswertermittlung werden unter besonderen objektspezifischen Merkmalen Bauschäden und Baumängel zum Stichtag pauschal auf Grund von Erfahrungswerten, ggf. überschlägig mit Bauteiltabellen und durchschnittlichen Schadensbeseitigungskosten unter Würdigung der vorherrschenden Marktsituation berücksichtigt.

### Funktionalität und Ausstattung

Das Wohn- und Geschäftshaus Schivelbeiner Straße 47 ist ca. 1900 mit einem Vorder- und Gartenhaus mit Seitenflügel errichtet worden ist. Im Zusammenhang mit der Aufteilung in Wohneigentum fand in den Jahren 1998/2000 eine umfassende Sanierung und Modernisierung samt Dachausbau statt. Gewerbenutzungen befinden sich im Erdgeschoss des Vorderhauses.

Die Wohnanlage ist sechsgeschossig mit einem ausgebauten Dachgeschoss sowie voll unterkellert. Auf einer Gesamtwohn- und Nutzfläche von 2.357 m<sup>2</sup> befinden sich 28 Teil- bzw. Sondereigentume, hiervon 4 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Unterhalb der Wohnung #6 befindet sich eine Physiotherapie – Praxis. Diese verfügt über einen straßenseitigen Eingang.

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

### Gebäude

Fundament	keine Setzungsrisse, funktionstüchtig
Fassade/Außenwände	massiv, Putz und Anstrich, im Wesentlichen geschlossen, leicht verwittert Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Fassadenelemente	Loggien, Erker, Stuckelemente tlw. angesetzte Balkone Hof Brüstung Metallgitter Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal

Fußboden/Decken	Massive Decke KG/EG Holzbalkendecken OG
Nichttragende Innenwände	massiv oder Trockenbau
Dach	Berliner Dach, ausgebaut, Pfanneneindeckung, Dachflächenfenster Bitumeneindeckung Flachdach Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Fenster	Isolierglasfenster im Holzrahmen mit Sprossenteilung Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Treppenraum	Hausflur, Fliesen, Treppe gemauert mit Holzsetzstufen, lackiert, Linoleum Podeste mit Holzdielen und Linoleum Holzgeländer mit Holzfüllstäben (Nachkrieg), gestrichen Wände verputzt /gestrichen Decken verputzt, gestrichen Hofdurchfahrt repräsentativ Ausstattungsstandard: gehoben Unterhaltungszustand: renovierungsbedürftig
Haustür	Schwere Haustür Holz/Glas, aufgearbeitet Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Keller	konnte nicht betreten werden Ausstattungsstandard: unbekannt Unterhaltungszustand: unbekannt
Energiepass	Gasetagenheizung und Warmwasserbereitung Primärenergiebedarf von 99 kWh /((m <sup>2</sup> a) lt. Energieausweis Nach Verbrauch
Außenanlagen	Gestaltung der Hofbereiche mit Aufstellflächen für Fahrräder u.a. Müllsammelstelle überdacht Pflanzbeete geringe Aufenthaltsqualität

### Fazit

Insgesamt befindet sich das Gebäude mit Bezug auf sein Baujahr in einem normalen Bauzustand. Einer Instandhaltung wird nachgekommen. Die Treppenhäuser sind in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

### 2.6 Wohnungsmerkmale

Die Wohnung # 6 liegt im Vorderhaus, 1. Obergeschoss links und verfügt gemäß Aufteilungsplan bei einer Wohnfläche von ca. 112,95 m<sup>2</sup> über 3 Zimmer, Wohnküche, Bad, Flur, Loggia straßenseitig und Balkon hofseitig.

Über einen zentral gelegenen Flur werden zwei Räume (zur Straße, nach Norden ausgerichtet) und die Wohnküche (Berliner Zimmer) sowie Bad erschlossen. Der

Wohnungsgrundriss ist mit dem Berliner Zimmer bedingt funktional. Die Belichtungsverhältnisse sind durch die Lage im 1. Obergeschoss bei einer Nordausrichtung der beiden großen Wohnräume zur Straße als und dem breiten Straßenraum als ausreichend einzustufen. Die Wohnküche ermöglicht den Zugang zu einem Westbalkon. Auf Grund des Hofverbundes ergibt sich eine befriedigende Belichtungssituation.

Die Wohnung konnte nicht betreten werden.

### **Fazit**

Mit einer zentralen Wohnküche mit Balkonzugang ist der Wohnungsgrundriss modern. Zwei Räume zur Straße sind dem Verkehrslärm ausgesetzt und ein Raum zum Hof wird durch die Nähe zur Müllsammelstelle in seiner Wohnfunktion beeinträchtigt.

## **2.7 Mietverhältnis**

Die Wohnung wird vom Eigentümer bewohnt. Ein Mietverhältnis besteht voraussichtlich nicht.

## **2.8 Verwaltung**

WEG-Verwalter ist die Promeda Hausverwaltung GmbH, Berliner Straße 83 in 13189 Berlin.

Das Wohngeld laut Wirtschaftsplan 2024 beträgt 389,07 € €/Monat kalt.

Am 31.12.2022 betrug die Erhaltungsrücklage 211.079,38 €.

Der Instandhaltungsrücklage werden laut Wirtschaftsplan 2024 ca. 42.440 € zugeführt. Der Anteil für das Bewertungsobjekt beträgt dabei 2033,10 €/ Jahr und entspricht mit Bezug auf die Wohnfläche von 112,95 der Wohnung ca. 1,50 €/m<sup>2</sup>/Monat. Vor dem Hintergrund der bisher gebildeten Rücklage und dem normalen Zustand des Gebäudes wird die Rücklagenbildung als ausreichend angesehen.

Protokolle der Eigentümerversammlung (Auswahl):

### **31.05.2021**

- Sanierung/Dämmung Brandmauer Ost soll von einem Sachverständigen geprüft werden
- Nachzahlung von Abrechnungsspitzen bis zum 28. Juni 2021
- Anschluss Fernwärme lt. Vattenfall z. Zt. Nicht möglich. Zentralheizungskonzept wird angegangen
- Kaltwasserzähler auf Funkbasis installiert
- Gründach soll konzipiert werden

### **05.04.2022**

- Brandwand wird neu gedämmt, Auflagen Brandschutz
- Zentralheizung kostet voraussichtlich 200.000 €, Abrechnungskosten 3.000 €/Jahr, Fernwärmeanschluss soll abgewartet werden
- Erneuerung Klingelanlage ca. 10.000 €

- Erneuerung defekte Lichtkuppel im Vorderhaus
- Solar-/Gründach wird geprüft
- Dacharbeiten erforderlich, ca. 31.000 €

#### 17.04.2023

- Sanierung Brandwand Ost 157.698,62 €
- Statiker für Gründach wird beauftragt
- Erweiterung Fahrradstellplatz

## 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 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 in Prenzlauer Berg kann festgestellt werden, dass hier ein sehr aktiver Markt vorliegt. Dokumentiert wird dies u.a. im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses von Berlin 2022/20232, S. 67 ff:

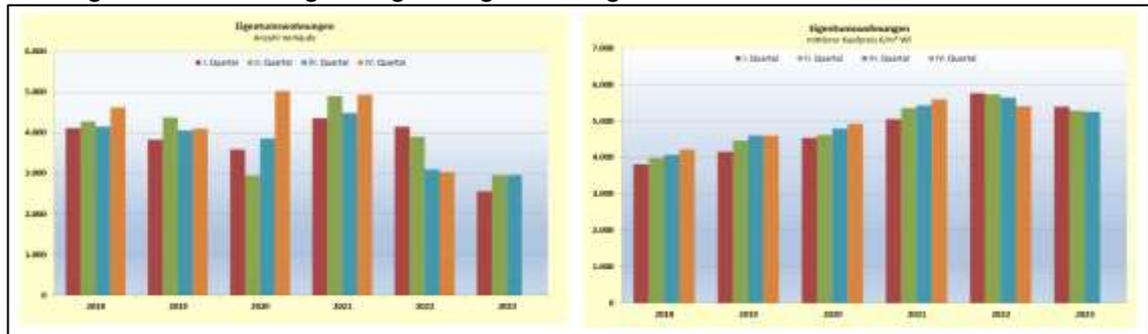
Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919				
Stadtgebiet	Anzahl Kauffälle			
	Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	Mittelwert			
	2021		2022	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City	910	1.659	682	1.425
	3.006 bis 6.050	4.042 bis 6.869	3.116 bis 6.356	4.509 bis 8.478
	4.487	5.860	4.692	6.435

### Die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im 1. bis 3. Quartal 2023

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat mit seiner Geschäftsstelle die Daten aller ihm derzeit vorliegenden, notariell beurkundeten Kaufverträge der ersten drei Quartale 2023 einer ersten Analyse unterzogen (Stand : 30.11.2023):

- Gesamtzahl der Kauffälle um rd. -25 % auf 12.513 Kauffälle (Vorjahreszeitraum: 16.765) gesunken
- Geldumsatz deutlich um rd. -38 % auf 8,4 Mrd. € (Vorjahreszeitraum: 13,4 Mrd. €) gesunken
- Preisrückgänge von -1 bis -25 % über alle Teilmärkte im 1. bis 3. Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
- Lediglich bei neu gebauten Ein- und Zweifamilienhäusern (25 Verkäufe) ist ein Preisanstieg von 12 % zu verzeichnen

Für Eigentumswohnungen liegen folgende Angaben vor:



### 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 03.04.2024 wurden folgende Kriterien für eine blockbezogene Kaufpreisauskunft am berücksichtigt:

- Prenzlauer Berg
- Bodenrichtwertzone 2310 (s. Anlage)
- Kaufpreise ab 01.01.2022
- Mittlere Wohnlage
- Baujahr bis 1919
- Etagenwohnung
- Mehr als 3 Räume
- bezugsfrei

Insgesamt konnte eine Stichprobe von 16 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

In dieser Gebietskulisse konnten 16 ausgewertete Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Berlin abgerufen werden.

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

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

Die Kauffälle # 6 und #12 stimmen als Erdgeschosswohnungen mit Sondernutzungsrechten am Grundstück nicht ausreichend mit dem Bewertungsobjekt überein und werden aus der Stichprobe entfernt.

Nr.	Kaufdatum	Textauswertung	Kaufpreis in €	Korrektur in €	Kaufpreis korrigiert	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
1	20.01.2022	Teilmodernisierung 2014	875.000		875000	113,18	7731
2	15.02.2022	Mod./Inst. 1997	649.000		649000	104,06	6237
3	10.06.2022	Mod./Inst. 2017	585.000		585000	85,66	6829
4	15.07.2022	Mod./Inst. 1997	549.000		549000	80,51	6819
5	26.09.2022	Mod./Inst. erfolgt, DG Ausbau 2008/2009	890.000		890000	102,20	8708
6	26.10.2022	Mod./Inst. 2001, 2 Balkone, alle Räume zur Straße, gefangenes Bad	579.000		579000	82,59	7011
7	03.05.2023	Einbauküche 5.000 €, Mod./Inst. DG Ausbau 2008/2009	580.000	-5000	575000	116,00	4957
8	25.05.2023	Mod./Inst. DG Ausbau 2000/2001	640.000		640000	90,75	7052
9	03.07.2023	Einbauküche 15.000 €, Mod./Inst. 2000/2001, DG Ausbau 2004	705.000	-15000	690000	89,60	7701
10	13.07.2023	Mod./Inst. DG Ausbau erfolgt	749.000		749000	103,75	7219
11	19.07.2023	Mod./Inst. Erfolgt, DG Ausbau 2019/2020	786.950		786950	103,23	7623
12	05.10.2023	Teilmod. Und DG Ausbau 2014, Einbauküche und Mobiliar 7.000 €	320.000	-7000	313000	64,59	4846
13	24.10.2023	Mod./Inst. Erfolgt, DG-Ausbau 2019/2020, Balkon angesetzt	560.000		560000	72,86	7686
14	06.11.2023	Mod./Inst. Und DG Ausbau 2015/2016 Einbauküche 40.000 €	650.000	-40000	610000	103,78	5878
15	18.01.2024	Mod./Inst. Und DG Ausbau erfolgt	750.000		750000	101,32	7402
16	19.01.2024	Mod./Inst. Und DG Ausbau 1995/1997	560.000		560000	91,25	6137

#### 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 III 2023 entsprechend Anpassungen

vorgenommen. Für den Zeitraum vom 30.09.2023 bis zum Wertermittlungsstichtag 02.02.2024 wird bei der längeren Abwertungsphase eine Seitwärtsbewegung eingeschätzt.

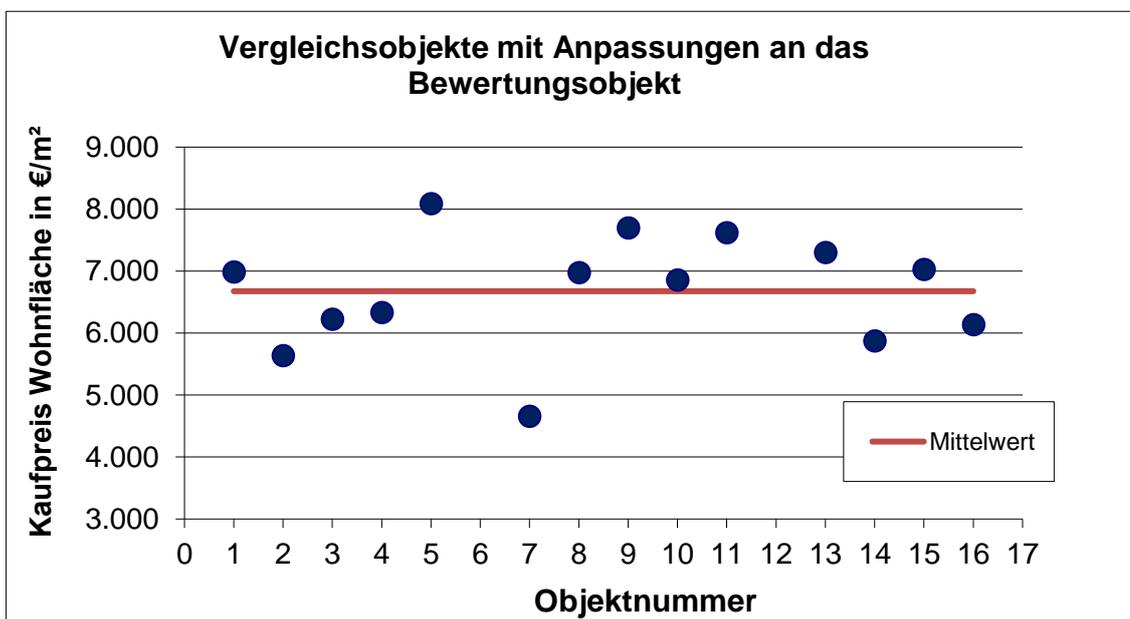
### Anpassung Ausstattungsmerkmale

Bei Wohnungen mit einem Aufzug wird die höherwertige Modernisierung mit einem Abschlag von -5% an das Bewertungsobjekt angepasst

Quartale	2021				2022				2023		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
KP in €	5.050	5.300	5.400	5.600	5.750	5.700	5.600	5.400	5.400	5.250	5.200
prozentuale Veränderung	0,030	-0,019	-0,037	-0,071	-0,096	-0,088	-0,071	-0,037	-0,037	-0,010	0,000
Faktor	1,030	0,981	0,963	0,929	0,904	0,912	0,929	0,963	0,963	0,990	1,000

Somit ergibt sich folgende Auswertung:

Nummer	Kaufdatum	Kaufpm <sup>2</sup>	konjunkturelle Anpassung	vorläufig marktangepasster Kaufpreis €/m <sup>2</sup>	Aufzug -5%	Kaufpreis in €/ m <sup>2</sup> Wohnfläche
1	20.01.2022	7.731	0,904	6.989		6.989
2	15.02.2022	6.237	0,904	5.638		5.638
3	10.06.2022	6.829	0,912	6.228		6.228
4	15.07.2022	6.819	0,929	6.335		6.335
5	26.09.2022	8.708	0,929	8.090		8.090
6						
7	03.05.2023	4.957	0,990	4.907	-245	4.662
8	25.05.2023	7.052	0,990	6.981		6.981
9	03.07.2023	7.701	1,000	7.701		7.701
10	13.07.2023	7.219	1,000	7.219	-361	6.858
11	19.07.2023	7.623	1,000	7.623		7.623
12						
13	24.10.2023	7.686	1,000	7.686	-384	7.302
14	06.11.2023	5.878	1,000	5.878		5.878
15	18.01.2024	7.402	1,000	7.402	-370	7.032
16	19.01.2024	6.137	1,000	6.137		6.137
					<b>Mittelwert(MW):</b>	<b>6.675</b>
					<b>unterer Wert:</b>	<b>4.662</b>
					<b>oberer Wert:</b>	<b>8.090</b>
					Variationskoeffizient:	0,14
					Standardabw.(σ):	923
					Standardabw.(σ)-1:	5.752
					Standardabw.(σ)+1:	7.598
					Standardabw.(σ)-2:	4.830
					Standardabw.(σ)+2:	8.520
					+30% vom MW	8.678
					- 30% vom MW	4.673



Im Ergebnis zeigt sich:

Der Mittelwert (vorläufiger marktangepasster Vergleichswert) liegt bei 6.675 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Bei einem Variationskoeffizienten  $\leq 0,2$  - hier 0,14 ist die Aussagekraft des Mittelwertes gut.

Die zweifache Standardabweichung zeigt, dass kein Kauffall außerhalb einer theoretischen Normalverteilung liegt, in der 95% aller Kauffälle erwartet werden. Eine Herausnahme eines Kauffalles mit einer Abweichung von  $> \pm 30\%$  vom Mittelwert ist ebenfalls nicht gegeben. Bei Abweichungen von dieser Größe wird allgemein angenommen, dass ein außergewöhnlicher Geschäftsverkehr vorliegen könnte.

### **Zu- oder Abschläge für besondere objektspezifische Merkmale**

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind nach einem „subsidiarischen Prinzip“, wo zuerst auf die allgemeinen, durchschnittlichen Verhältnisse abgestellt wird in einem zweiten Schritt die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ zu berücksichtigen:

„Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. (...) Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen werden, wenn Sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch einzusetzen.“

### **Besondere Ertragsverhältnisse**

keine

### **Baumängel und Bauschäden**

keine

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

keine

### **Bodenverunreinigungen**

keine

### **Bodenschätze**

keine

### **Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen**

Keine

### **Sonstiges:**

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

Die Wohnung hat 2 Wohnräume zur stark befahrenen Straße und das Hofzimmer liegt gegenüber von der Müllsammelstelle. Vor diesem Hintergrund wird ein Abschlag von -10% für marktgerecht erachtet.

Wohnfläche			112,95	m <sup>2</sup>
Mittelwert		x	6.675,00	€/m <sup>2</sup>
Vorläufiger Vergleichswert		=	753.941,25	€
<b>§ 8 Abs. 3 ImmoWertV, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>				
besondere Ertragsverhältnisse	0,00%		0,00	€
Baumängel und Bauschäden	0,00%		0,00	€
bauliche Anlagen (Liquidation)	0,00%		0,00	€
Bodenverunreinigungen	0,00%		0,00	€
Bodenschätze	0,00%		0,00	€
grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	0,00%		0,00	€
<b>Sonstiges</b>				
Lärmbelastung	-10,00%		-75.394,13	€
Wohnung nicht zugänglich	-10,00%		-75.394,13	€
			603.153,00	€
<b>Vergleichswert gerundet</b>			<b>600.000,00</b>	€
<b>bezogen auf Wohnfläche</b>	112,95		<b>5.312,08</b>	€/m <sup>2</sup>

### 3.3 Plausibilisierung

Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das Vergleichswertverfahren angewandt:

Marktangepasster Vergleichswert 600.000,00 €  
ca. 5.312,00 €/m<sup>2</sup>

Mit Bezug auf die Stichprobe ist der Verfahrenswert im Vergleichswertverfahren im unteren Spannenbereich vom Mittelwert einzuordnen. Mit einem Abschlag für die Unzugänglichkeit der Wohnung und den unbekanntem Vertragsverhältnissen sowie unter Berücksichtigung der Lärmbelastung der Wohnung ist der Verfahrenswert nahe dem unteren Spannenwert der Stichprobe. Der marktangepasste Vergleichswert mit den objektspezifischen Anpassungen erscheint hier plausibel.

### 3.4 Festlegung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert nach § 194 BauGB wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich beim Verkehrswert um die Vorhersage des wahrscheinlichsten Preises.

Der Verkehrswert für das Objekt Schivelbeiner Straße 47 in 10439 Berlin-Pankow, in der Gemarkung Prenzlauer Berg, Flur 419, Flurstück 110, eingetragen im Grundbuch von Prenzlauer Berg unter der Blattnummer 16.345 mit dem Miteigentumsanteil von 47/1.000 und dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Nebengelass (Kellerverschlag) # 6, wird vom Sachverständigen zum Wertermittlungsstichtag 02.02.2024 unter Berücksichtigung der Lage und Merkmale des Objektes sowie der Marktverhältnisse auf

**600.000,00 €**

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.

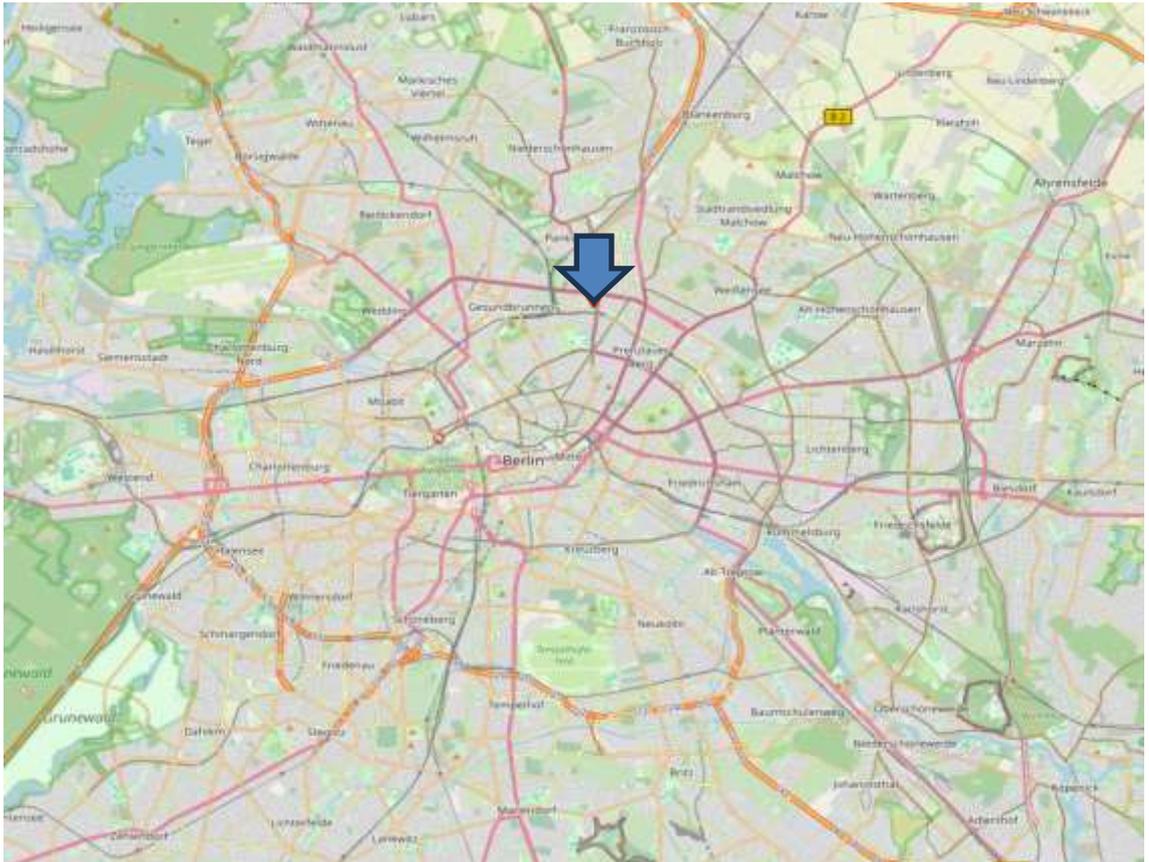
Berlin, den 03.04.2024

Dipl.-Ing. Friedrich Stark

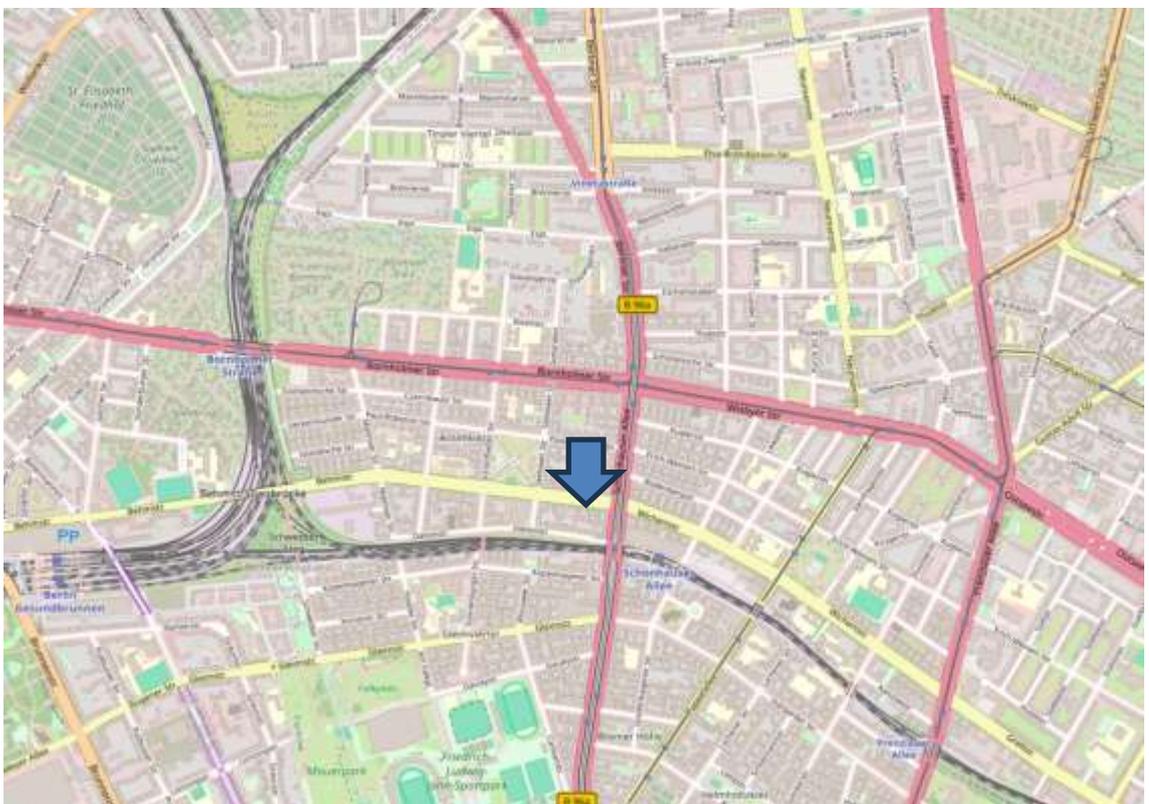
## 4 ANGABEN FÜR DAS AMTSGERICHT MITTE

- a) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind voraussichtlich nicht vorhanden.
- c) Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht. Grundsätzlich kann Hausschwamm bei der Bauweise des Objektes und auf Grund seines Alters, sowie mehrerer Sanierungs- bzw. Modernisierungszyklen nicht ausgeschlossen werden.
- d) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nicht.
- e) Es bestehen keine Anhaltspunkte für ökologische Altlasten
- f) Mieter sind nicht bekannt.
- g) WEG Verwalter ist die Promeda Hausverwaltung GmbH, Berliner Straße 83 in 13189 Berlin.

## **5 ANLAGEN**



Open Data Commons, Open Database License (ODbL)  
Abbildung ohne Maßstab, 26.03.2024

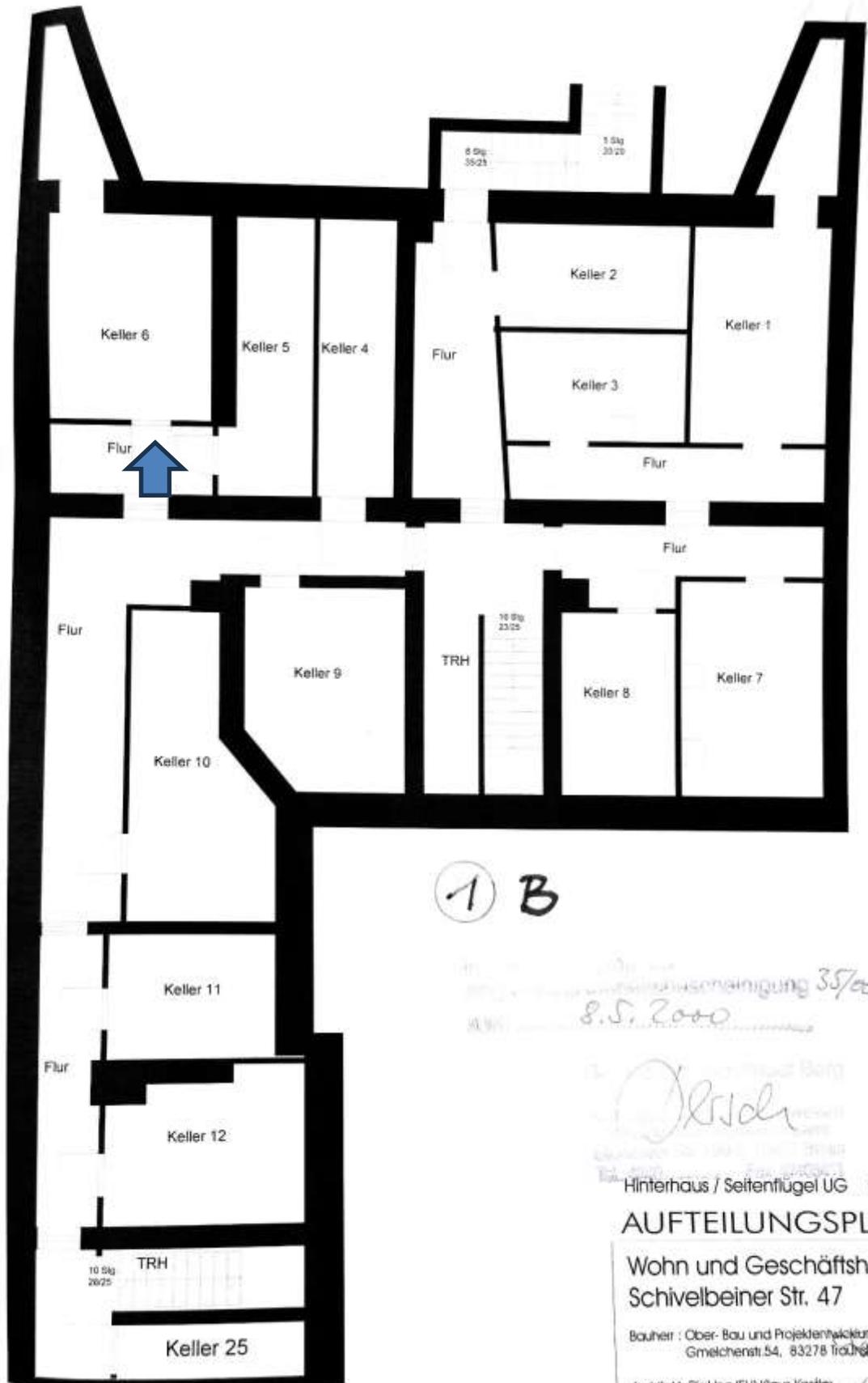


Open Data Commons, Open Database License (ODbL)  
Abbildung ohne Maßstab, 26.03.2024

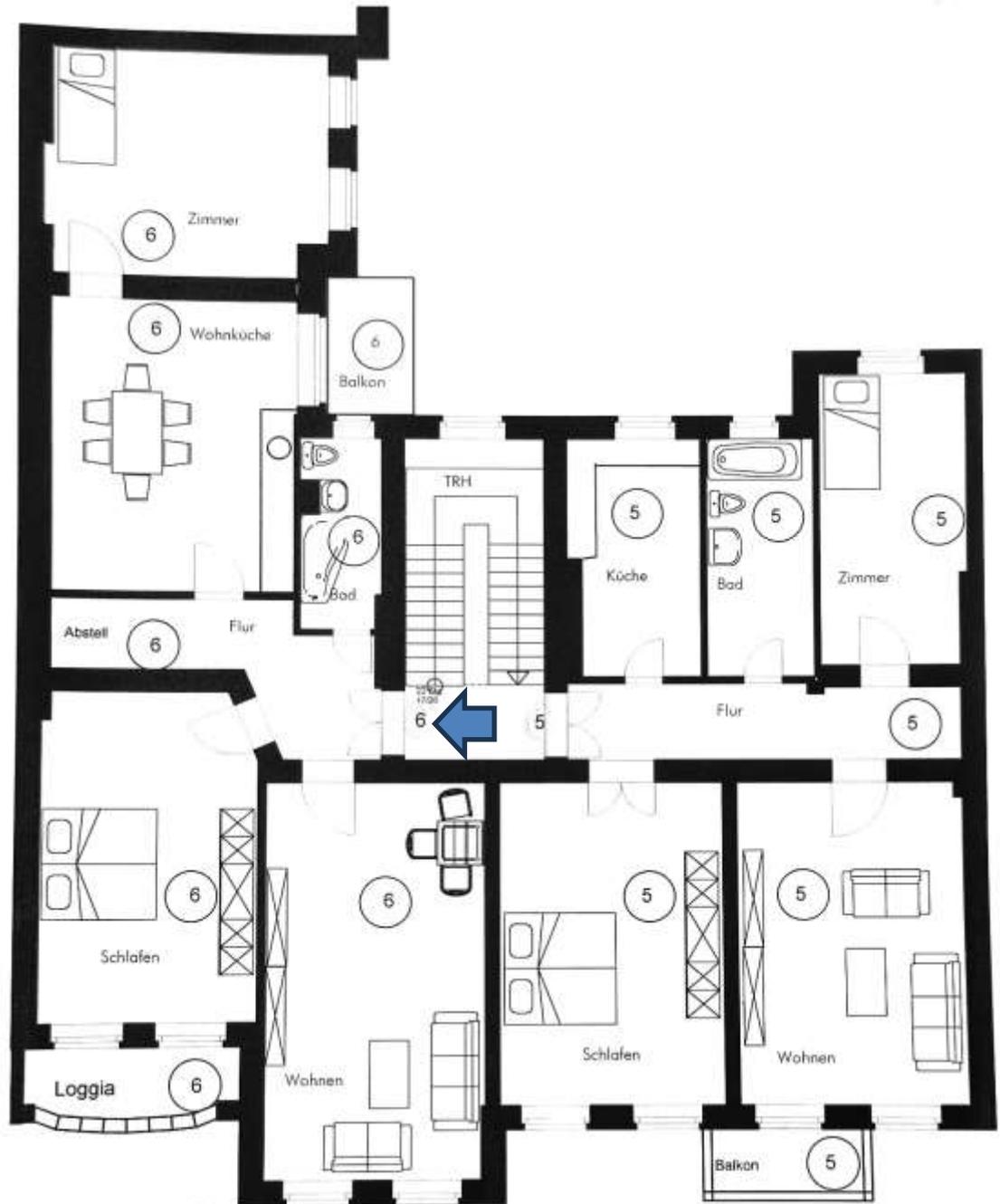


Liegenschaftskarte Berlin, <https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>  
Abbildung ohne Maßstab  
26.03.2024





**Kellergeschoss**  
**Ausschnitt Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 08.05.2000**



3A

Aufteilungsplan  
in Vorbereitung mit der  
Abgeschlossenheitsbescheinigung 35/00  
vom 8.5.2000  
Bauherr: ...  
Architekt: ...

Vorderhaus - OG 1 09-99  
**AUFTEILUNGSPLAN**  
Wohn- und Geschäftshaus  
Schivelbeiner Str. 47  
Bauherr: Ober-Bau und Projektentwicklung GmbH  
Grütelhorst 54, Backe, 10439 Berlin  
Architekt: Dipl.-Ing. (FH) Klaus Kester  
Dobbert 10, 10370 Berlin

**Grundriss Vorderhaus 1. Obergeschoss Wohnung #6  
Ausschnitt Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom  
08.05.2000**



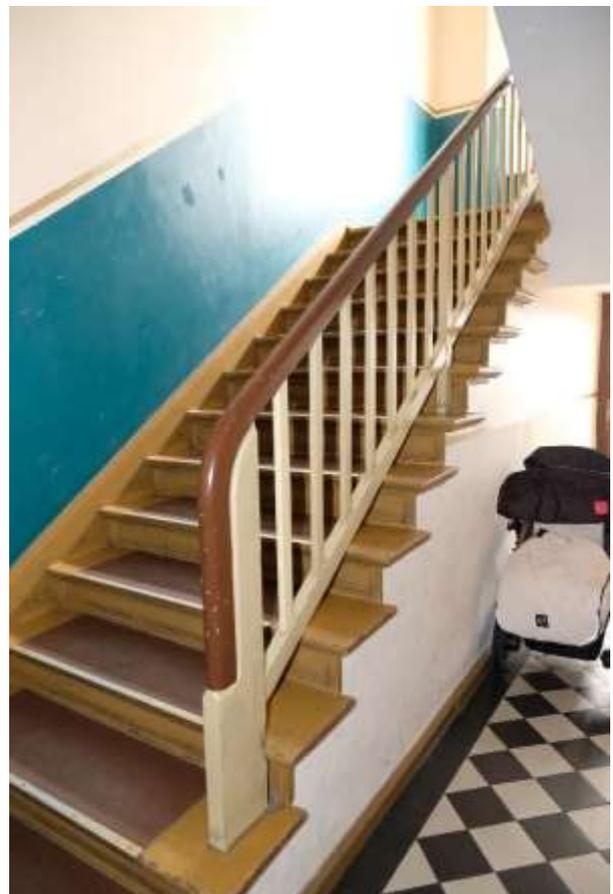
**Straßenfassade**



**Durchgang zum Hof**



Treppeneingang Vorderhaus



Treppe Vorderhaus



Wohnungseingang Sondereigentum #6



Seitenflügel Sondereigentum #6



Hofsituation



Hinterhaus

