



## GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.29** bezeichneten **2-Zimmer-Wohnung, 38,53m<sup>2</sup> Wohnfläche, als unvermietet bewertet, nebst Kellerraum Nr.29**, eines mit einem Mehrfamilienwohnhaus sowie einem Hotel bebauten Grundstücks, **1.159 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**



**Ufnaustr.1, Huttenstr. 26A,B, 10553 Berlin-Moabit**

- **AUFTRAGGEBER:**  
Amtsgericht Mitte, Littenstr.12-17, 10179 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**  
30K 57/23
- **VERFASSER:**  
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**  
140.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**  
22.02.2024



<b>1. ALLGEMEINES .....</b>	<b>3</b>
1.1 Auftraggeber .....	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung .....	3
1.3 Ortstermin .....	3
<b>2. BEWERTUNGSOBJEKT .....</b>	<b>3</b>
2.1 Grundbuch, auszugsweise .....	3
2.2 Lagebeschreibung .....	4
2.3 Objektbeschreibung .....	4
2.4 Objektdaten .....	5
2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen .....	6
2.6 Mietverhältnisse .....	6
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen .....	6
2.8 Wohnflächenangabe .....	7
2.9 Planungsrechtliche Situation .....	7
2.10 Denkmalschutz .....	7
2.11 Bauordnungsrechtliche Situation .....	7
2.12 Baulasten .....	7
2.13 Erschließung .....	7
2.14 Bodenverunreinigungen .....	8
2.15 Objektverwaltung .....	8
<b>3. WERTERMITTLUNG .....</b>	<b>8</b>
3.1 Definition des Verkehrswertes .....	8
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	8
3.3 Vergleichswertverfahren .....	9
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes .....	10
3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen .....	11



## 1. ALLGEMEINES

### 1.1 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Mitte, Littenstr.12-17, 10179 Berlin.

### 1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Objekt Ufnaustr. 1, Huttenstr. 26A,B, 10553 Berlin-Moabit, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.29 bezeichneten Wohnung nebst Keller Nr.29 erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

### 1.3 Ortstermin

Am 22.02.2024 ab 14.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Während des Termins wurden von der Unterzeichnerin der Aufgang zu der zu bewertenden Wohnung, Teilbereiche des dortigen Kellergeschosses und die Außenanlagen besichtigt. Ein Zugang zu der Wohnung und dem Kellerraum Nr.29 bestand nicht.

## 2. BEWERTUNGSOBJEKT

### 2.1 Grundbuch, auszugsweise

*(Stand 20.11.2023)*

Amtsgericht Mitte  
Grundbuch von Moabit, Blatt 8977  
Wohnungsgrundbuch

#### **Bestandsverzeichnis:**

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil: 12/1.000

Grundstück: Gebäude- und Freifläche, Ufnaustraße 1, Huttenstraße 26A,26B

Flur: 39

Flurstück: 81

Größe: 1.159m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerraum Nr. 29...

Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 28. Juni 1984 Bezug genommen...

...Der hier eingetragene Anteil ist nunmehr auch beschränkt durch die Eintragung eines Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, im Aufteilungsplan mit Nr.31 bezeichnet... Gemäß Bewilligungen vom 25. Oktober und 21. Dezember 1990...

#### **Erste Abteilung:**

Eigentümer:

*Auf die 1.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.*

#### **Zweite Abteilung:**

Lasten und Beschränkungen:

*Auf die 2.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.*

#### **Dritte Abteilung:**

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

*Auf die 3.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.*

## 2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Berlin-Mitte, Ortsteil Moabit.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2023“ der Berlin Hyp, CBRE war in Mitte in den Jahren zwischen 2021 und 2022 ein Wanderungsgewinn von 2,5% zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +5,9%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 10553 liegt laut Angabe im WohnmarktReport 2023 der BerlinHyp, CBRE mit 2.857,00 €/mtl. deutlich unter dem Berliner Durchschnitt von 3.508,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Mitte beträgt laut Online-Angabe der Bundesagentur für Arbeit 11,5% im Berichtsmonat Februar 2024 und beläuft sich unterhalb des Berliner Mittels von 9,7%.

Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2023/24 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Mitte mit 2,0% angegeben ist. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angabe ist nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet die Zahl im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.

Das Grundstück des Bewertungsobjekts ist im Berliner Mietspiegel 2023 als „einfache“ Lage ausgewiesen.

Die unmittelbare Umgebung ist von einer sehr inhomogenen Bauweise geprägt. Dabei sind im unmittelbaren Umfeld Baukörper verschiedenster Baujahre, Baustile, Geschossigkeiten und Nutzungen vorzufinden.

Während die Gesamtanlage des Bewertungsobjekts an mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser angrenzt, befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Huttenstraße ein eingeschossiger Supermarkt mit einem größeren, offenen Parkplatz. Jenseits jener Parkfläche befindet sich ein historisches Industriegebäude in Backsteinbauweise, während sich östlich entlang der Huttenstraße Bürogebäude anschließen. Auch im weiteren Umfeld sind eine Vielzahl gewerblich genutzter Grundstücke vorhanden.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die innerstädtische Lage als gut zu bezeichnen.

Nächstgelegene Erholungsfläche ist ein Grünstreifen entlang der Wasserfläche des Charlottenburger Verbindungskanals, der nach ca. 200m zu erreichen ist. Sportplätze mit einer zusätzlichen Angrenzung an die Spree befinden sich in einer Entfernung von ca. 600m.

Im Übrigen ist der Durchgrünungsgrad des Gebiets aufgrund der dortigen, stark verdichteten Bauweise gering.

Die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr stellt sich wie folgt dar:

Bus	Huttenstraße	ca. 150 m
U-Bahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts
S-Bahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind tageszeitabhängig nur sehr begrenzt verfügbar.

Das Verkehrsaufkommen in der Huttenstraße mit ihrem erheblichen Anteil von Durchgangsverkehr ist hoch. Bei der ebenfalls an das Grundstück angrenzenden Ufnaustraße handelt es sich indes um eine weniger befahrene Anliegerstraße.

Im Übrigen waren außer dem Fahrzeugverkehr keine anderweitigen Emissionen beim Ortstermin erkennbar.

## 2.3 Objektbeschreibung

Nachstehende Aussagen zum Erhaltungszustand und zu Baumängeln sind nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin erfolgt. Gesonderte Funktionsprüfungen sowie Bauteiluntersuchungen zur Feststellung von nicht unmittelbar sichtbaren Mängeln und Schäden sind nicht ausgeführt worden. Für eine vollumfängliche Aussage hierzu wäre ein gesondertes Bauzustands- beziehungsweise Bauschadensgutachten anzufertigen, das nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen ist.

### Die Gesamtanlage

Das Grundstück, auf dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist unregelmäßig geschnitten und als Eckgrundstück von der Ufnaustraße aus erschlossen.

Aufgrund der aufstehenden Bebauungen wird von einer hinreichenden Tragfähigkeit des Bodens ausgegangen.

Auf dem Grundstück wurde mit Fertigstellung in 1956 ein 6-geschossiges Wohnhaus zuzüglich Kellergeschoss erstellt.

Ferner befinden sich auf der Fläche ein nachträglich errichtetes, ebenfalls 6-geschossiges Hotel zuzüglich Staffelgeschoss und Keller sowie eine hierzu gehörige Tiefgarage. Das Hotel stellt ein selbstständiges Sondereigentum dar.

Bei dem Wohnhaus, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, handelt es sich baujahrsbedingt um einen Massivbau mit einem Putzbelag im Fassadenbereich. Ein Vollwärmeschutz, das heißt, eine Fassadendämmung mit Deckschicht, wurde nicht aufgebracht.

Die Erschließung erfolgt über insgesamt 2 Treppenräume, die jeweils vom Hof aus zu erreichen sind und an die eine Aufzugsanlage angeschlossen ist.

Die Wärmeversorgung erfolgt laut Auskunft der WEG-Verwaltung sowie gemäß Angabe im Energiepass über eine Ölzentralheizungsanlage.

In dem besichtigten Bereich des Kellergeschosses befinden sich im Wesentlichen Verschläge, die von den Nutzern zu Lagerzwecken genutzt werden.

Insgesamt befindet sich die Anlage des Wohnhauses in einem offensichtlich hinreichend gepflegten Zustand. Wände und Böden weisen, soweit diese besichtigt wurden, altersbedingte Gebrauchsspuren auf.

Gemäß einem Schreiben der WEG-Verwaltung vom 05.02.2024 „könnten“ Sonderumlagen „für Strangsanierungen als auch energetische Maßnahmen in den nächsten Jahren zum Thema werden...“.

### Wohnungseigentum und Keller Nr.29

Die zu bewertende Wohnung Nr.29 befindet sich im 5. und obersten Geschoss des Aufgangs der Huttenstraße 26B, vom Ausgang aus betrachtet in der Mitte. Diese ist vom Hof aus über den dortigen Treppenraum beziehungsweise eine Aufzugsanlage zu erreichen.

Es handelt sich laut Aufteilungsplan um eine 2-Zimmer-Wohnung mit einer separaten, kleineren Küche, einem innenliegenden Badezimmer, Flur und einem Balkon. Auf den Grundriss, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.

Die Räumlichkeiten orientieren sich ausschließlich nach Süden zur Huttenstraße.

Deren Belichtung dürfte aufgrund deren Fensterflächenanteils, der Ausrichtung nach Süden sowie dem von dieser aus möglichen, relativen Weitblick gut sein.

Gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 05.02.2024 wurde Feuchtigkeit im Bereich des WCs der darunterliegenden Einheit festgestellt. Die Ursache des Umstandes ist nicht bekannt. Im Übrigen sind mangels Zutritt zur Einheit keine weiteren Angaben möglich.

Der Kellerraum Nr. 29 ist von dem gleichen Ausgang aus zu erreichen, über den auch die zu bewertende Wohnung erschlossen ist.

Es handelt sich um einen räumlich abgetrennten sowie verschließbaren Raum, der im Übrigen keine Besonderheiten aufweist.

Der Keller stellte sich bei der Besichtigung trocken sowie vergleichsweise staubarm dar und eignet sich insofern auch zur Einlagerung empfindlicherer Gegenstände.

## 2.4 Objektdaten

### Baujahr

#### Wohnhaus

**1956**

gemäß Angabe im Energiepass sowie der Plakette an der Fassade des Gebäudes als Jahr des Aufbauprogramms

### Grundstücksgröße

gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 04.03.2024

**1.159 m<sup>2</sup>**

<b>Wohnfläche</b>	
gemäß Angabe aus der Teilungserklärung vom 28.06.1984 <i>sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“</i>	<b>38,53m<sup>2</sup></b>
<b>Vertragszustand</b>	
als Annahme <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	<b>unvermietet / eigengenutzt</b>
<b>Mieteinnahmen, monatlich</b>	
mithin, als Annahme <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	<b>keine</b>
<b>Wohngeld, monatlich</b>	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 05.02.2024	<b>257,26 €</b>
<b>Instandhaltungsrücklage</b>	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 05.02.2024 per 31.12.2023	<b>rd. 177.000,00 €</b>
<b>Sonderumlage</b>	
gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 30.10.2023	<b>keine beschlossen</b>
<b>Heizsystem</b>	
gemäß Angabe im Energiepass sowie schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 05.02.2024	<b>Ölzentral</b>
<b>Energiepass</b>	
verbrauchsorientiert	<b>liegt vor</b>

## 2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung vom 28.06.1984 sowie die Ergänzungsbewilligungen hierzu vom 25.10.1990 und 21.12.1990 wurden eingesehen.

Hiernach ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 05.06.1984 maßgeblich für die Aufteilung der Anlage.

Diese weist insgesamt 30 Wohnungseigentume aus.

Die Kellerabstellräume sind im Wesentlichen den jeweiligen Wohnungseigentümern als Bestandteil deren Sondereigentums zugeordnet. Zu dem zu bewertenden Wohnungseigentums Nr.29 gehört hiernach der Kellerraum Nr.29.

Nachträglich, im Jahr 1990, wurde die Teilungserklärung um zwei Ergänzungsbewilligungen erweitert, die im Wesentlichen die Errichtung eines Hotels mit Tiefgarage regeln. Die Anlage ist als Teileigentum Nr.31 erfasst.

Im Übrigen regeln die Bewilligungen das Sondernutzungsrecht an der Hoffläche zugunsten des Hotels.

„Die Verwaltung des Sondereigentums 31 wird ausschließlich von dem Eigentümer Nr.31 vorgenommen, wobei insbesondere die Maßnahmen der Instandhaltung des Gebäudes Nr.31 ohne Abstimmung mit dem Verwalter der Wohnungen 1 bis 30 zu erfolgen hat. Sämtliche Kosten für Wasser, Strom, Versicherung, Schneebeseitigung etc. sind gesondert von dem Eigentümer des Sondereigentums 31 aufzubringen...“.

Wegen aller weiteren Details wird auf die vorgenannte Teilungserklärung sowie die Ergänzungsbewilligungen verwiesen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben werden.

## 2.6 Mietverhältnisse

Der Eigentümer der zu bewertenden Wohnung wurde vom Amtsgericht unter der Adresse Huttenstraße 26B benannt.

Dieser wurde unter eben jener Adresse angeschrieben und es ist offensichtlich eine Zustellung erfolgt. Ferner wurde dessen Nachname am Klingelschild der Wohnung vorgefunden, sodass eine Eigennutzung unterstellt wird.

Vom Eigentümer sind trotz schriftlicher Nachfrage keine Informationen hierzu erfolgt.

## 2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß telefonischer Angabe der WEG-Verwaltung vom 05.03.2024 bestehen keine Förderungen oder Wohnungsbindungen.

## 2.8 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdatei“ genannte Wohnfläche von 38,53m<sup>2</sup> wurde einer Angabe aus der Teilungserklärung entnommen.

Diese ist dort explizit als „Wohnfläche“ benannt. Ferner stimmt der Wert, zumindest der Größenordnung nach, mit den Angaben im Aufteilungsplan unter anteiliger Anrechnung des Balkons überein.

Die Angabe aus der Teilungserklärung wird insofern nachfolgend als richtig unterstellt.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht vorgenommen, zumal die zu bewertende Wohnung nicht zur Besichtigung zugänglich war. Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten beziehungsweise eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich aufmerksam gemacht.

## 2.9 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 04.03.2024 befindet sich das Bewertungsgrundstück im Bereich des am 31.08.1999 festgesetzten Bebauungsplan II-B4, der für das zu bewertende Grundstück als Art der Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ vorsieht.

Zudem liegt das Bewertungsobjekt innerhalb des Erhaltungsgebiets „Huttenkiez“ zur „Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets“. Mithin bedürfen bauliche Änderungen einer behördlichen Genehmigung, auch wenn es sich originär um genehmigungsfreie Maßnahmen nach Landesbauordnung handelt.

Im Übrigen wird dem Bewertungsobjekt ein Bestandsschutz unterstellt.

Ferner befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich eines Sanierungsgebiets.

## 2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 04.03.2024 aus der Berliner Denkmalkarte steht die bauliche Anlage des Bewertungsobjekts nicht unter Denkmalschutz. Theoretisch ließe sich aus den auf der gegenüberliegenden Seite der Huttenstraße befindlichen Denkmalobjekten der Hausnummern 42-45 ein so genannter Umgebungsschutz ableiten, der einen Einfluss auf die äußere Gestaltung der Gesamtanlage des Bewertungsobjekts haben könnte. Eine unmittelbare Wertrelevanz wird hieraus jedoch nicht abgeleitet.

## 2.11 Bauordnungsrechtliche Situation

Das Bezirksamt Mitte, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, wurde am 08.01.2024 zu baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen befragt. Hierzu ist trotz schriftlicher und telefonischer Nachfrage keine Antwort ergangen.

Gemäß telefonischer Angabe der WEG-Verwaltung vom 05.03.2024 sind dieser keine baubehördlichen Beschränkungen bekannt.

## 2.12 Baulasten

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 09.01.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Baulastkataster der Behörde geführt.

## 2.13 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen.

Das Bewertungsgrundstück grenzt sowohl an die Ufnau- als auch die Huttenstraße an. Der Zugang erfolgt jedoch ausschließlich über die Ufnaustraße.

Sämtliche erforderlichen Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden.

## 2.14 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Kontaminationen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde im Zusammenhang mit dieser Gutachtenerstellung nicht ausgeführt. Augenscheinlich liegen keine Hinweise auf Boden- oder Grundwasserverunreinigungen vor. Allerdings können diese ohne weitere Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 09.01.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Bodenbelastungskataster der Behörde geführt.

Bei der Bewertung wird insofern von einer Belastungsfreiheit ausgegangen. Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, wäre das Gutachten gegebenenfalls zu überarbeiten.

## 2.15 Objektverwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist die Promeda Hausverwaltung GmbH, Berliner Str.83, 13189 Berlin.

# 3. WERTERMITTLUNG

## 3.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt 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“.

## 3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) stehen 3 Verfahren zur Erarbeitung des Verkehrswertes zur Verfügung:

- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

**Der Sachwert** wird in diesem Fall nicht ermittelt. Er spielt im Bereich des Sondereigentums eine untergeordnete Rolle. Typische im Sachwertverfahren zu bewertende Objekte sind z.B. selbstgenutzte Einfamilienhäuser, bei denen ein direkter Bezug der Baukosten zum Kaufpreis besteht. Die Herstellungskosten sind bei Sondereigentumseinheiten von untergeordnetem Interesse für einen Erwerber.

**Der Ertragswert** wird für den Fall ermittelt, dass ein Erwerber das Bewertungsobjekt vermietet und insofern vorrangig seine Renditeerwartung im Vordergrund steht.

**Der Vergleichswert** spiegelt das Marktgeschehen jedoch in der Regel am realistischsten wider, da seine Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Durch eine Kaufpreisauskunft des Berliner Gutachterausschusses liegen diese Daten in hinreichendem Umfang und Qualität vor, sodass das Vergleichswertverfahren angewendet werden kann und vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswertes dient.

### 3.3 Vergleichswertverfahren

Bei den Vergleichswerten wird, wie bereits erwähnt, auf die Daten aus einer Kaufpreisabfrage des Berliner Gutachterausschusses zurückgegriffen.

Die Abfrage ist auf Grundlage folgender Parameter erfolgt:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses		
	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	22.02.2023 – 22.02.2024	22.02.2024
Ortsteil	Moabit	Moabit
Wohnlage	einfach	einfach
Baujahr	1945-1969	1956
Art der Wohnung	Etagenwohnung (keine Maisonette, Dachgeschoss-, Penthousewohnung)	Etagenwohnung
Etage	Obergeschoss (kein Erdgeschoss, Hochparterre, Souterrain, Dachgeschoss)	1.Obergeschoss
Vertragszustand	unvermietet	unvermietet

Die sich so ergebenden Kauffälle liegen in nicht anonymisierter Form, mithin auch unter Angabe des genauen Verkaufsdatums sowie deren Adresse vor. Aus Datenschutzgründen sind Detailangaben, die einen Rückschluss auf das genaue Vergleichsobjekt zulassen, hier jedoch nicht genannt.

Die Kauffälle werden nachfolgend durch Zu- beziehungsweise Abschläge an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

#### Lageanpassung

Die zu bewertende Wohnung befindet sich in einer vergleichsweise stark befahrenen Durchgangsstraße, während der Großteil der Vergleichskauffälle an ruhigen Nebenstraßen gelegen ist.

Auf jene Kauffälle wird insofern ein Abschlag zur Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts vorgenommen, da unterstellt wird, dass für diese ein höherer Kaufpreis gezahlt wurde.

Keine der Vergleichswohnungen befindet sich an einer öffentlichen Grün- oder Wasserfläche, sodass diesbezüglich keine Anpassungen erfolgen.

#### Konjunkturelle Anpassung

Allerdings ist eine konjunkturelle Entwicklung zu berücksichtigen.

In der Vergangenheit sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen innerhalb des Berliner Stadtgebiets stetig gestiegen.

Einerseits sind eine Reihe struktureller Rahmenbedingungen seitdem unverändert geblieben. Hierzu gehört unter anderem der weiterhin außerordentliche Druck am Berliner Wohnungsmarkt. Das Angebot von Eigentumswohnungen kann die Nachfrage nicht im Ansatz befriedigen und es sind in absehbarer Zeit keine Bautätigkeiten in einem Umfang zu erwarten, die eine Entspannung des Marktes zur Folge haben könnten. Dazu tragen neben einem Mangel an Baumaterialien unter anderem auch ungünstige Konditionen bei der Beschaffung von Fremdkapital bei.

Dem steht jedoch gegenüber, dass sich die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse seit Anfang des Jahres 2022 eingetrübt haben, was die Kaufpreise von Eigentumswohnungen vermindert hat. Die Sparquote privater Haushalte hat sich deutlich verringert und auch die erhöhten Wohnnebenkosten schränken den finanziellen Spielraum privater Investoren weiter ein.

Ferner hat sich seit Beginn des Jahres 2022 das Zinsniveau deutlich erhöht, was so genannte Baufinanzierungen mit Fremdkapital erheblich verteuert.



Der Berliner Gutachterausschuss hat in seiner Veröffentlichung „Die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im 1.-3. Quartal 2023“ einen Kaufpreistrückgang im Marktsegment der Eigentumswohnungen von ca. -7% ermittelt. Nachfolgend wird von einer Fortsetzung des Trends sinkender Kaufpreise bis zum Stichtag ausgegangen, sodass die konjunkturelle Anpassung der Vergleichskaufpreise auf Grundlage einer unterstellten, pauschalen 7%igen Kaufpreisminderung pro Jahr beziehungsweise einem anteiligen Rückgang pro Monat basiert. Dabei wird von einer idealisierten, linearen Entwicklung während des Auswertezitraums ausgegangen und die Abschläge entsprechend des Kaufzeitpunktes anteilig berücksichtigt.

### **Ausreißerbereinigung**

Im Übrigen sind die so angepassten Vergleichspreise um Ausreißer zu bereinigen.

Dabei fallen jene Kauffälle aus der Auswertung heraus, die außerhalb der so genannten 1-fachen Standardabweichung liegen.

Wie es zu jenen besonders hohen beziehungsweise niedrigen Kaufpreisen gekommen ist, ob gegebenenfalls persönliche Umstände oder auch der Zustand beziehungsweise die Ausstattung der betreffenden Objekte hierzu geführt haben, ist nicht bekannt. Bei der Ermittlung des Vergleichswertes gehen diese nicht in die Bewertung ein.

Der Vergleichswert ergibt sich mithin aus dem bereinigten Mittelwert der Kauffälle, multipliziert mit der Wohnfläche des Bewertungsobjekts.

### **Fehlende Informationen zur Wohnung**

Wie bereits erwähnt, war die zu bewertende Wohnung nicht zur Besichtigung zugänglich. Insofern kann über einen möglicherweise vom Aufteilungsplan abweichenden Schnitt, die Ausstattung und den Zustand derselben keine Angabe gemacht werden.

Unter dem Punkt „Objektbeschreibung“ wurde bereits auf Wasserflecken in der darunterliegenden Wohnung hingewiesen.

Im Übrigen liegen keine verbindlichen Angaben zum Vermietungsstand vor, wenngleich eine Reihe von Erkenntnissen auf eine Eigennutzung hinweisen.

Die fehlenden Informationen zur Wohnung gehen mit einem pauschalen Abschlag in die Bewertung ein, der die Reaktion des Marktes hierauf abbildet.

### **Berechnung des Vergleichswertes**

Der Vergleichswert der Wohnung Nr.29 ergibt sich auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen entsprechend der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Tabelle.

## **3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes**

Gemäß den vorgenommenen Berechnungen ergibt sich ein

---

**Vergleichswert von 140.000,00 €**

---

Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen in der Regel am realistischsten wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen.

Da diese Daten in hinreichender Qualität und Anzahl zur Verfügung stehen und die Kauffälle gut mit den Eigenschaften des Bewertungsobjekts korrespondieren, wird das Vergleichswertverfahren vorrangig für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Für Erwerber dürfte sich die weiterhin starke Nachfrage nach Wohnobjekten im Berliner Stadtgebiet positiv darstellen. Hierbei steht ein nur begrenztes Angebot einer großen Zahl potenzieller Käufer gegenüber, ohne dass aktuell eine Entspannung des Marktes in Aussicht steht.

Das Bewertungsobjekt ist gut erschlossen sowie versorgt und profitiert von seiner zentralen Lage. Wertmindernd ist indes das stark erhöhte Zinsniveau im Zusammenhang mit stark gestiegenen Darlehenskosten sowie Wohnnebenkosten zu berücksichtigen, die zu einer zusätzlichen Belastung fiktiver Käufer geführt haben. Der Umstand hat seit geraumer Zeit zu deutlichen Kaufpreistrückgängen im Marktsegment des Bewertungsobjekts geführt.

Ferner war die zu bewertende Wohnung nicht zur Besichtigung zugänglich, sodass über deren tatsächlichen Schnitt, deren Ausstattung und Zustand keine Angaben gemacht werden können. Bekannt sind laut Angabe der WEG-Verwaltung lediglich feuchtigkeitsbedingte Schädigungen im Bereich der darunterliegenden Einheit. Der Sachverhalt der fehlenden Informationen zum Objekt geht in Form eines gesonderten Abschlags in die Vergleichswertermittlung ein. Das Bewertungsobjekt wird somit unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren auf Grundlage des angepassten Vergleichswertes auf einen gerundeten

---

**Verkehrswert von 140.000,00 €**

---

geschätzt.

### 3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist die Promeda Hausverwaltung GmbH, Berliner Str.83, 13189 Berlin. Die Wohngeldhöhe beläuft sich auf 257,26 €/mtl.
- c) Es wird vermutet, dass die zu bewertende Wohnung weder vermietet noch verpachtet ist.
- d) Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG besteht nicht.
- e) Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass ein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt wird.
- f) Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass sich Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts befinden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- g) Es liegt ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 8. März 2024

Dipl.-Ing. U. Schäfer

