

Postleitzahl/Land/Stadt	10557 Berlin
Bezirk	Mitte
Stadtteil	Tiergarten-Hansaviertel
Adresse	Klopstockstraße 2
Wohnungslage (lt. Teilungserklärung)	9. OG westlich
Sondereigentum	Wohnung im 9. OG #06
Miteigentumsanteil	50,89/10.000
Sondernutzungsrecht	Nicht mit dem Sondereigentum verbunden
Grundbuch	Brandenburgertorbezirk
Grundbuchblatt	1114
Flur	10
Flurstück	121/50
Haustyp	Wohnhochhaus
Baujahr Gebäude	1956
Energieausweis	Fernwärme, Energieklasse D
Wohn-/Nutzfläche Gebäude/Anzahl WE	ca. 6.206 m <sup>2</sup> / 168 WE und 1 GE
Grundstücksfläche	4.541 m <sup>2</sup>
Wohnfläche lt. Teilungserklärung	31.66 m <sup>2</sup>
Anzahl Räume	1 Zimmer, Küche, Bad, Flur
Vertragszustand	bezugsfrei
Nettokaltmiete im Monat	0,00 €
Wohngeld, Wirtschaftsplan 2024 (warm)	295,00 €
Zustand Gebäude/Wohnung	schlecht/gut
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	19. Juni 2024
Auftraggeber	Amtsgericht Mitte, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin
Verfahrenszeichen	30 K 61/22

**Verkehrswert (nach § 194 BauGB)**  
**240.000,00 €**

## 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	7
2.5	Gebäudemerkmale	8
2.6	Aktuelle Nutzung und vertragliche Bindung	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
4	ANGABEN FÜR DAS AMTSGERICHT MITTE	21
5	ANLAGEN	22

## 1 AUFTRAGSGRUNDLAGE

### 1.1 Auftraggeber/in

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

### 1.2 Hintergrund der Wertermittlung

Der Auftraggeber führt auf Antrag die Zwangsversteigerung durch. Hierzu soll gemäß § 74 a 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: 19. Juni 2024.

### 1.4 Ortsbesichtigung

Am 19. Juni 2024 um 8.00 Uhr fand ein Ortstermin statt, bei dem der Eigentümer den Zugang ermöglichte. Es konnte ferner das Gemeinschaftseigentum des Hauses Klopstockstraße 2 ohne Keller besichtigt werden.

### 1.5 Bewertungsgrundlagen

Die Wertermittlung erfolgt mit Bezug auf

- "Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.  
die ImmoWertV – "Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

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,
- Grundstücksmarktbericht 2023/2024, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Land Berlin
- IVD Berlin-Brandenburg, Immobilienpreisservice, Bezirksreport Mitte 2023/2024
- Abfrage aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin am 14.08.2024
- die o. a. Ortsbesichtigung.

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 Brandenburgertorbezirk Blatt 1114 – Bestandsverzeichnis  
lfd. Nr. 1 (Auszug):

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1:

Grundstück:	Gebäude und Freifläche Klopstockstraße 2
Flur	10
Flurstück	121/50
Blatt	1114
Grundstücksgröße insgesamt in m <sup>2</sup>	4.541
Sondereigentum	Wohnung im 9. OG #06
Sondernutzungsrecht	Nicht mit dem Sondereigentum verbunden
Miteigentumsanteil	50,89/10.000

### Teilungserklärung und Aufteilungsplan

In der Teilungserklärung vom 7. November, 5. Dezember 1977 werden nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) Wohnungs- und Teileigentume gebildet sowie die Grundbuchblätter 1024 bis 1192 von Brandenburgertorbezirk angelegt.

Erste Abteilung:

Eigentümer/in:

xxxx xxxx,

Zweite Abteilung:

Lfd. Nr. Eintragung	Lfd. Nr. betroffenes Grundstück	Lasten und Beschränkungen
1	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Landes Berlin (Bezirksamt Tiergarten von Berlin-Gartenbauverwaltung-) des Inhalts, dass der jeweilige Eigentümer die auf dem Grundstück im städtebaulichen Interesse geschaffene oder noch zu schaffende Gartenanlage nur mit Zustimmung der Gartenbauverwaltung verändern oder mit Einfriedung aus Holz, Eisen, Draht, Stein oder anderen festen Stoffen versehen darf; er hat das Betreten der Gartenanlage durch die Beauftragten der Gartenbauverwaltung zu dulden hat sie im Einvernehmen mit der Gartenbauverwaltung zu unterhalten und zu pflegen. Eingetragen am 28. August 1956 in Brandenburger Tor Bezirk Blatt 637. Übertragen auf sämtliche Miteigentumsanteile der Grundbücher von Brandenburger Tor Bezirk Leiter 1024-1192
2	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für WE Bankaktiengesellschaft in Berlin betreffen. D das Recht zur Verlegung und zum Betrieb von Fernheizleitungen und des Zugangs dazu oft der aus dem Lageplan des Vermessungsingenieurs soll in Berlin ersichtlichen Grund- und Gebäude Fläche. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 13. Januar 1960
6	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mitte, 30 K 61/22) Eingetragen am 16.01.2023

Dritte Abteilung:

Grundschild ohne Brief

### 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).

Ein Sondernutzungsrecht ist nicht mit dem Sondereigentum verbunden.

Kellerräume sind Gemeinschaftseigentum und werden vom Verwalter zugeordnet. Nach Auskunft des Verwalters besteht eine Warteliste. Dem Bewertungsobjekt ist kein Kellerverschlag zugeordnet.

## 2.2 Räumliche Einordnung

### Siedlungsgeographische Einordnung

Berlin ist eine Metropole mit hoher Urbanität und ist Regierungssitz der Bundesrepublik Deutschland sowie des Landes Berlin. Es gilt international 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 ist schwach entwickelt.

Das Bewertungsobjekt Klopstockstraße 2 mit der Wohnung im 9. OG #06 liegt im Bezirk Mitte, Ortsteil Tiergarten-Hansaviertel von Berlin. Es befindet sich damit im Innenstadtbereich, der durch den S - Bahnring eingefasst wird. Der Bezirk Mitte setzt sich nach der Bezirksreform aus den Teilbezirken Mitte, Tiergarten und Wedding zusammen.

### Zentren

Die Entfernung zur City West (Zoologischer Garten) beträgt ca. 1,2 km und zum „Hauptzentrum Alexanderplatz“ ca. 5,5 km.

Im polyzentrischen Versorgungsangebot von Berlin ist das nächstgelegene Stadtzentrum „Hansaplatz“ fußläufig in 8 Minuten erreichbar.

### Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln

S-Bahnhof:	Tiergarten S3, S5, S7	ca. 200 m
U-Bahnhof:	Hansaplatz U9 Rathaus Steglitz - Osloer Straße	ca. 550 m
Bus:	Tiergarten N9	ca. 200 m

### Erschließung Straße

Übergeordnete Anbindung: A 100 (innerer Autobahnring) mit Anschlüssen an alle überörtlichen Ziele wie z.B. Dresden, Leipzig, Hannover ca. 3,4 km.

Das Verkehrsaufkommen in der Klopstockstraße ist gering. Sie ist trotz ihrer Breite eine Wohnstraße mit mäßigem Ziel- und Quellverkehr. Aufgrund der Baudichte - eine Punkthochhausbebauung dominiert - ist die Kfz Stellplatzsituation angespannt.

### Soziale Infrastruktur

Als traditioneller Wohnstandort mit einer kontinuierlich gewachsenen Siedlungsstruktur verfügt der Stadtteil Moabit über ausreichend Kindertagesstätten. Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in mittelbarer Entfernung zum Bewertungsobjekt.

## Grünversorgung

Freizeit- und Grünanlagen befinden sich in mittelbarer Entfernung:

Parkanlage Tiergarten

0 m

## Siedlungsstruktur/Ortsbild

Das Umfeld des Bewertungsobjektes wird bestimmt durch eine Nachkriegsbebauung anlässlich der Internationalen Bauausstellung Berlin 1957. Die Gesamte Siedlung steht mit ihren Gebäuden und Freiräumen unter Denkmalschutz.

Das Ortsbild ist gepflegt. Einer Instandhaltung wird nachgekommen. Vandalismusschäden sind die Ausnahme.

## Image

Das Hansaviertel als zeithistorisches Zeugnis für einen Wiederaufbau in Deutschland mit Bekenntnis zur Moderne hat ikonischen Charakter. Durch die zentrale Lage in Berlin und gleichzeitigen Bezug zur Parkanlage Tiergarten zählt die Siedlung zu einer begehrten Wohnlage, die auch gegenwärtig den Wohnbedürfnissen gerecht wird. Dabei steht die Siedlung mit ihrer nur auf das Wohnen ausgerichteten Monostruktur auch für die Kritik an der Moderne.

## Mietspiegel/Bezirksreport IVD

Der Mietspiegel 2023 ordnet den Standort als gute Wohnlage ein.

Der IVD-Bezirksreport 2023/2024 geht von einer guten Wohnlage aus.

## Bevölkerung

*„Am 31.12.2023 lebten 3.782.202 Menschen in Berlin. Davon waren 49,2 % männlichen und 50,8 % weiblichen Geschlechts. Berlin erzielte gegenüber dem Vorjahr einen Bevölkerungsgewinn von 26.951 Personen bzw. 0,7 %.*

*Während die Anzahl der Deutschen auf 2.901.363 (-19.539) Menschen sank, stieg die Zahl der ausländischen Bevölkerung auf 880.839 (+46.490) Personen. Der Anteil der deutschen Bevölkerung an der gesamten Berliner Bevölkerung sank damit auf 76,7 %, die der ausländischen Bevölkerung stieg auf 23,3 %. Die 30- bis unter 40-Jährigen bildeten die zahlenmäßig stärkste Altersgruppe.“*

<https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/bevoelkerung/demografie>

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 15.07.2024 folgendes Bild:

### **Sozialatlas Berlin**

Die sozialräumliche Prognose 2021 für den Block wird in einem „Status-Dynamikindex“, der sich auf sechs Indikatoren aus sozialer und wirtschaftlicher Situation des Gebietes bezieht, mit der Stufe 1+/- ausgedrückt. Das Gebiet hat damit einen hohen Status und die Entwicklung ist stabil.

## **2.3 Planungsrecht**

### **Bauleitplanung**

Der Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) von Berlin (Fassung 12. Nov. 2009; Abl. S. 2666) und hier die Arbeitsfassung vom 22. Januar 2024 weist für das Objekt die Kategorie W2 Wohnfläche mit einer Geschossfläche (GFZ) bis 1,5 aus. Im mittelbaren Umfeld werden ein Schulstandort und zwei Kulturstandorte gesichert. Das Grundstück ist dabei Teil der Grünflächenausweisung Tiergarten.

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

Gemäß der Abfrage bei FIS-Broker am 15.07.2024 wird das Maß und die Nutzung für das Umfeld des Bewertungsgrundstückes im Baunutzungsplan (Fassung 28.12.1960, s. ABl.1961 S. 742) in Verbindung mit den bauplanungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung (Fassung vom 21.11.1958; s. GVBl. S.1087/1104) als übergeleiteter Bebauungsplan festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe V,3

Danach sind gemäß § 7 Nr. 8 BauO Berlin 1958 zulässig:

a) Wohngebäude;

b) Ladengeschäfte sowie gewerbliche Kleinbetriebe und Gaststätten, wenn sie keine Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen können, und Fremdenheime.

Gebäude für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke und für die öffentliche Verwaltung können zugelassen werden.

Es können fünf Vollgeschosse bei einer GRZ von 0,3 und GFZ von 1,5 realisiert werden. Damit sind 30 % der Grundstücksfläche überbaubar und 150% der Grundstücksfläche als Geschossfläche herstellbar.

Es sind keine Straßen- und Baufluchtlinien nach dem preußischen Fluchtlinienplan vom 13.05.1903 festgesetzt.

### **Besonderes Städtebaurecht**

Es liegt kein Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet vor.

### **Städtebauliche Erhaltungsverordnung**

Ferner gilt § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB für das Gebiet „Hansaviertel“ im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Moabit, vom 30.01.2020. Die städtebauliche Eigenart soll dabei geschützt werden (umgangssprachlich „Gestaltungssatzung“). Aus der Begründung:

*„Das Gebiet „Hansaviertel“ ist ein bedeutendes städtebauliches Ensemble der Nachkriegsmoderne. Sein geistig-kulturelles sowie sein materielles Entstehen reiht sich ein in einen komplexen und widersprüchlichen Prozess der Auseinandersetzungen und Lösungsfindungen zu den Themen Wohnen, Stadtumbau, Stadtwiederaufbau, Verkehr, Freiraum, also zu allen wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen, der im 20. Jahrhundert international vehement und äußerst engagiert auf verschiedenen Ebenen geführt wird.*

*(...)*

*Ebenen und Aspekte der Schutzwürdigkeit des Gebietes Hansaviertel zeichnen sich durch den ideengeschichtlichen Kontext seiner Entstehung und die daraus erwachsende historische und kulturelle Bedeutung, durch den planungsgeschichtlichen Kontext seiner Entstehung und dem damit verbundenen konkreten Berliner Kontext der Systemauseinsetzung zwischen Ost und West sowie die damit entstehende Leistungsschau international anerkannter Architekten und die dadurch entstehende Internationale Bauausstellung Interbau 57 aus. Weiterhin begründet sich die Schutzwürdigkeit des Gebietes durch die erwachsene politische, städtebauliche, architektonische, technisch/wirtschaftliche, soziale, künstlerische und kulturelle Bedeutung, den bautechnischen und bauwirtschaftlichen Kontext seiner Entstehung sowie in diesem Zusammenhang den städtebaulichen, funktionellen und gestalterischen sowie die bis heute bestehenden Qualitäten als innerstädtischer Wohn- und Lebensraum“*

*Bezirksamtvorlage Mitte Nr. 998 vom 30.12.2019*

### **Informelle Planung**

Qualifizierter Antrag für UNESCO-Welterbe Karl-Marx-Allee / Hansaviertel wird bei der Kultusministerkonferenz Dezember 2021 eingereicht. 2023: Entscheidung der Kultusministerkonferenz über die Aufnahme des Welterbevorschlags Karl-Marx-Allee / Hansaviertel in die Tentativliste.

### **Denkmalschutz**

Eine Eintragung in der Denkmalliste vom 6.12.2023 liegt vor. Das Gebäude Klopstockstraße 2 wurde im Zusammenhang mit der Interbau 1957 von den Architekten K. Müller-Rehm und G. Siegmann errichtet. Der Gebäudename ist „Giraffe“.

### **Baulasten**

Nach Auswertung der Unterlagen im Bauarchiv Mitte liegen keine Baulasten vor.

## **2.4 Grundstücksmerkmale**

### **Zuschnitt und Größe**

Es handelt sich um ein in der Grünanlage Tiergarten freiliegendes Grundstück mit einer Fläche von 4.541 m<sup>2</sup>, das von der Klopstockstraße aus erschlossen wird. Die Straßenfront beträgt ca. 48,00 m, die mittlere Tiefe beträgt ca. 70m. Die Grenzen

verlaufen annähernd orthogonal zu den Straßenbegrenzungslinien. Es ergibt sich an der hinteren Grundstücksgrenze ein Verzug.

Flur; Flurstück	Nutzung	Größe in m <sup>2</sup>
10; 121/50	Gebäude- und Freifläche Klopstockstraße 2	4.541
Summe		4.541,00

### Topographie

Das Grundstück liegt plan zum Straßenraum.

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

### Technische Erschließung

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

### 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 untergeordneten Wohnstraße. Das Verkehrsaufkommen ist gering, sodass von geringen Emissionen auszugehen ist. Im Erdgeschoss wird eine Gastwirtschaft geführt. Geräusch- und Geruchsbelästigung sind nicht auszuschließen, konnten aber beim Ortstermin nicht festgestellt werden, da gegenwärtig die Gaststätte wegen Umbau geschlossen ist.

Weitere Emissionsquellen waren vor Ort nicht ersichtlich.

### Entwicklungsstatus Grundstück

Es handelt sich um ein baureifes, voll erschlossenes Grundstück.

## 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 Berücksichtigung der vorherrschenden Marktsituation berücksichtigt.

### **Funktionalität und Ausstattung**

Das Gebäude Klopstockstraße 2 ist 1956 als Punkthochhaus mit einer Gastronomie im Erdgeschoss anlässlich der Interbau 1957 (unter dem Namen „Giraffe“) errichtet worden. Es verfügt über 18 Geschosse mit Staffelgeschoss und einem herausgezogenen Erdgeschoss für die Gastronomie. Zwei Aufzüge erschließen auf der Südseite jeweils die ungeraden oder die geraden Etagennummern.

Gemäß Bauunterlagen verfügt das Gebäude über 169 Eigentumseinheiten, darunter 1 Gewerbeeinheit als Teileigentum und 168 Wohnungen als Sondereigentum bei einer Wohn-Nutzfläche von 6.206 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von 8.059 m<sup>2</sup> bzw. eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8.

*„Mit dem Anspruch, Stadtwohnungen auf kleinstem Raum zu realisieren, entstand einer der ersten Bauten nur für Singles. Alle Apartments haben nur einen Wohnraum, ein kleines Bad und eine Kochmöglichkeit. Die Nebenräume sind klein zugunsten der Wohnfläche. Pro Etage liegen 10 Wohnungen (acht davon mit 32 qm; die Wohnungen in der nordwestlichen und der südöstlichen Ecke mit 42 qm). Alle Wohnungen haben einen schmalen Balkon und große Fenstertüren, damit man im Wohnraum „wie im Freien“ sitzen kann. Die Apartments im Westtrakt galten als „männlicher Typ“; sie haben dreiteilige, raumhohe Fenster und nur einen Kochschrank. Im Osttrakt liegen die Wohnungen „weiblichen Typs“ mit kleiner Küche und zweiteiligen Fenstertüren. Das zentral angelegte Treppenhaus verbindet beide Trakte. Über dem zurückgesetzten Dachgeschoss liegt das mächtige Flachdach.*

*Das Giraffe-Hochhaus, ein Allbeton-Haus, wurde als erstes Bauprojekt des Hansaviertels 1955 begonnen und war zur Interbau fertiggestellt und bezogen.“*

[www.hansaviertel.berlin.de](http://www.hansaviertel.berlin.de)

Im Folgenden wird die Ausstattung zusammengefasst:

### **Gemeinschaftseigentum**

Fundament	keine Setzungsrisse, funktionstüchtig 240 Holzpfähle, je 4,5 m Länge
Fassade/Außenwände	massiv, Beton unverputzt und Anstrich verwittert, Korrosion Außenwände mit Wärmedämmung Stahlbeton Schottenbauweise, tragende Wände 20cm dick Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: schlecht
Fassadenelemente	Balkone, Wandleuchtreklame „Giraffe“ Brüstung massiv Beton und Metallgitter gestrichen Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Fußboden/Decken	Beton

Nichttragende Innenwände massiv, Beton mit Installationskanälen

Dach	Flachdach Konnte nicht betreten werden Ausstattungsstandard: unbekannt Unterhaltungszustand: unbekannt
Fenster/Balkontüren	Holzverbundfenster ungeteilt, gestrichen Isolierverglasung Oberlicht Küche Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: schlecht
Treppenraum	Betonfertigelemente Metallgeländer gestrichen, Wände Beton /gestrichen Decken Beton, gestrichen Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Haustür	Metall, Drahtglas Ausstattungsstandard: mittel Unterhaltungszustand: normal
Hausflur	Boden mit PVC-Belag Wände und Decke Beton, gestrichen
Heizung	Fernwärme Flächenheizkörper, auch Flur
Wasser	Strangerneuerung unbekannt
Warmwasser	zentral, Fernwärme
Elektrik	Hausanschluss/Verteilung Ausstattungsstandard: Voraussichtlich Unterhaltungszustand: üblich instandgehalten
Anschluss	Kabel-, vorhanden Telefon-, vorhanden Wasser-/Abwasser, vorhanden Strom-, vorhanden
Keller	Boden mit Betonestrich Wände, gestrichen Decke Beton, gestrichen Kellerverschlag (ca. 4,5 m <sup>2</sup> ) mit Latten Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: üblich instandgehalten, trocken
Energiepass	vom 01.03.2018 mit Endenergieverbrauch 103,4kWh/(m <sup>2</sup> a) Energieklasse D Energieverbrauchskennwert über die letzten 3 Jahre
Außenanlagen	gestaltet, Rasenflächen mit Strauchwerk in den Randbereichen Solitäräume Stellplatzflächen und Zuwegung asphaltiert

Betonflächen im Wirtschaftsbereich Erdgeschoss  
Zuwegungen Fußgänger Betonstein

Sonstiges Müllschlucker auf dem Hausflur  
Stromzähler auf dem Hausflur  
Parkplätze für Bewohner verfügbar

### Sondereigentum

Die Wohnung verfügt gemäß Teilungserklärung bei einer Wohnfläche von 31.66 m<sup>2</sup> über 1 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum und Balkon. Die Wohnung ist nach Süden ausgerichtet und ermöglicht im 9. OG einen Blick über Berlin.

Wohnräume	Stäbchenparkett Wände Beton, gestrichen Decke Beton gestrichen Scheinkamin Ausstattungsstandard: gehoben Unterhaltungszustand: gut, neuwertig
Flur/Diele	Stäbchenparkett Wände Beton, gestrichen Decke Beton gestrichen Ausstattungsstandard: gehoben Unterhaltungszustand: gut, neuwertig
Küche	Boden mit Fliesen, schwarz Wände im Nassbereich Anstrich, hell Decke Beton, gestrichen Einbauküche neuwertig, gehobener Standard Backofen mit Cerankochfeld Siemens, Spülmaschine 45 cm Miele, Spülbecken rund mit Hebelmischer Ausstattungsstandard: einfach Unterhaltungszustand: normal
Bad	Boden gefliest schwarz, Wände gestrichen, Nassbereiche gefliest weiß Decke gestrichen Eck-Duschkabine gehobener Standard, Glastüren Wand-WC Waschbecken vorhanden Waschmaschinenanschluss Sonstiges: natürliche Belüftung/Belichtung Ausstattungsstandard: zeitgemäß Unterhaltungszustand: verwohnt
Balkon	nicht vorhanden
Türen	Holzblattdüren, gestrichen Ausstattungsstandard: einfach Unterhaltungszustand: normal
Elektrik	Kabel unter Putz Unterverteilung zeitgemäß
Heizung	Flächenheizkörper mit Thermostat

Belüftung	Wohnung ohne Querlüftungsmöglichkeit
Belichtung	gut, oberste Geschosslage
Ausblick/Einsehbarkeit	nach Süden, über den Kronenbereich Tiergartennach Süden und Westen (teilweise) geringe Einsehbarkeit

### **Fazit**

Insgesamt befindet sich das Gebäude mit Bezug auf seine Fassade in einem renovierungsbedürftigen Bauzustand. Einer Instandhaltung wird regelmäßig nachgekommen und die Modernisierung des Hauses wird vorangetrieben (s. Beschlüsse unten)

Die Wohnung ist hell und ruhig gelegen. Ihr Ausstattungsstandard ist gehoben und sie ist frisch renoviert und in einem gepflegten Zustand.

### **2.6 Aktuelle Nutzung und vertragliche Bindung**

Die Wohnung ist bewohnt. Nach Auskunft des Eigentümers ist die Wohnung nicht vermietet.

### **2.7 Verwaltung**

WEG-Verwaltung ist die MW Immobilien Verwaltungs GmbH, Am Gewerbepark 5 in 12683 Berlin.

Der Instandhaltungsrücklage werden im Wirtschaftsplan 2024 302.963,25 € zugeführt. Der Anteil für das Bewertungsobjekt beträgt dabei 1.999,80 €/Jahr und entspricht mit Bezug auf die Wohnfläche von 31.66 m<sup>2</sup> der Wohnung ca. 5,26 €/m<sup>2</sup>/Monat.

Am 31.12.2022 befanden sich 411.377,95 € in der Erhaltungsrücklage.

Das Wohngeld laut Wirtschaftsplan 2024 beträgt 295,00 €/Monat warm, davon 39,59 € für Heizkosten.

Protokolle der Eigentümerversammlung:

#### **07.10.2022**

- Für die Nutzung von Kellerboxen bestehen lange Wartelisten. Nicht genutzte Kellerboxen sollen durch den Verwalter einer Nutzung zugeführt werden.
- Eine Fassadensanierung soll vorbereitet werden. Hier auch Abstimmung mit der Denkmalpflege. Finanzierung über Sonderumlage geplant.

#### **09.12.2023**

- Vermehrt auftretende Wasserschäden durch unsachgemäße Eingriffe bei Badsanierungen.
- Fassadensanierung für 1,8 Mio. Euro beschlossen. Die Eigentümergemeinschaft beschließt zur Finanzierung die Erhöhung der Rücklage ab dem 1. Januar 2024 um 282.963,25 € und einer Liquiditätsfinanzierung von 782.930,25 €. Die auf die

einzelnen Sondereigentumseinheiten einfallenden Mehrbeträge ergeben sich aus der bei Beschlussfassung vorliegenden Auflistung, die Bestandteil dieses Beschlusses ist. Ein weiterer Betrag zur Finanzierung in Höhe von 500.000 € wird aus der Instandhaltungsrücklage entnommen.

## 2.8 Verwertbarkeit und Marktsituation

Das Bewertungsobjekt ist als Eigentumswohnung sowohl für die Eigennutzung als auch für die Vermietung zu Wohnzwecken geeignet.

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

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

Dokumentiert wird dies u. a. im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses von Berlin 2023/2024, S. 66 ff:

### Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre 1949 - 1970

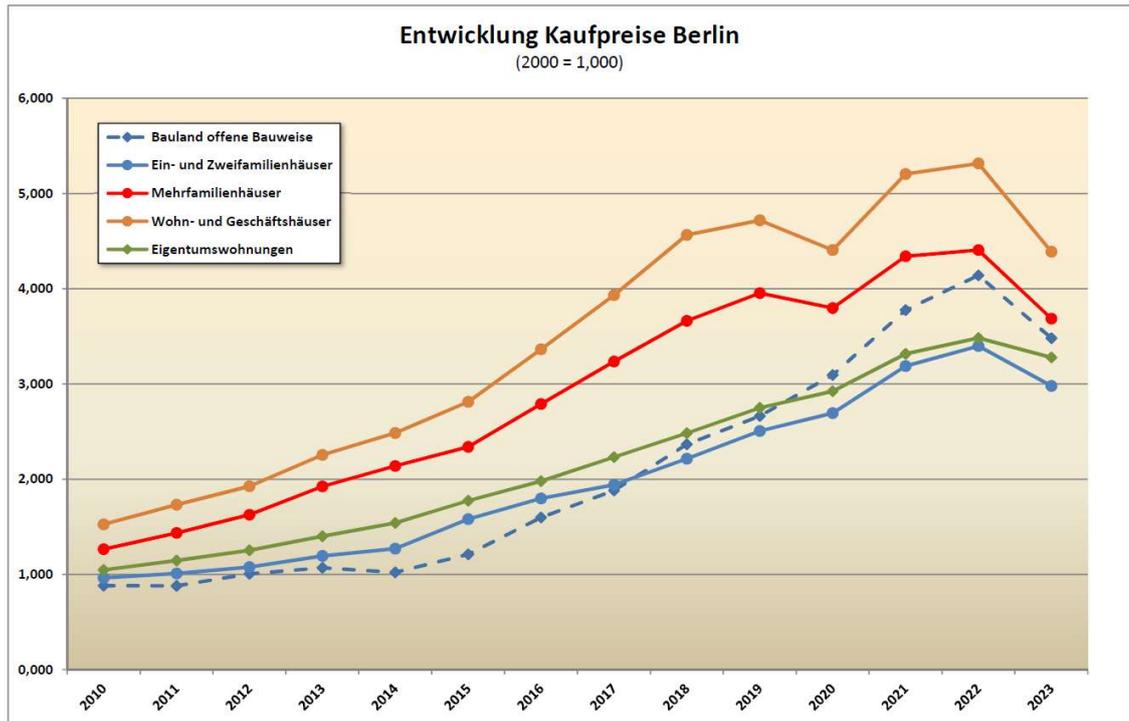
Stadtgebiet, Wohnlage	Anzahl Kauffälle			
	2022		2023	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City, einfach	7	9	1	8
	2.000 bis 5.525	2.707 bis 7.621	--- <sup>1)</sup>	3.653 bis 6.611
	3.222	5.107		4.909
City, gut + sehr gut	23	43	22	39
	3.584 bis 6.563	4.709 bis 7.568	2.829 bis 5.372	4.818 bis 7.388
	4.996	6.197	4.151	6.158

*„Diese Art des Wohnungseigentums besteht im westlichen Stadtgebiet seit den 50er Jahren und im östlichen Stadtgebiet seit etwa 1992. In der weit überwiegenden Zahl der Fälle wurden die Wohnungen modernisiert, bis auf relativ wenige Ausnahmen aber zumindest instandgesetzt und renoviert. Der Durchschnittskaufpreis (arithmetischer*

Mittelwert) aller Erst- und Weiterverkäufe im Jahr 2023 (2022) umgewandelten Mietwohnungen liegt bei 4.966 €/m<sup>2</sup>(5.214 €/m<sup>2</sup>) Wohnfläche. Der absolute, mittlere Durchschnittskaufpreis beträgt im Jahr 2023(2022) 337.476 € (362.693 €). Bezüglich der Umwandlung ehemaliger Mietwohnungen in Wohnungseigentum im Berichtsjahr werden in Kapitel 7, S. 95 weitere Informationen gegeben.“

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

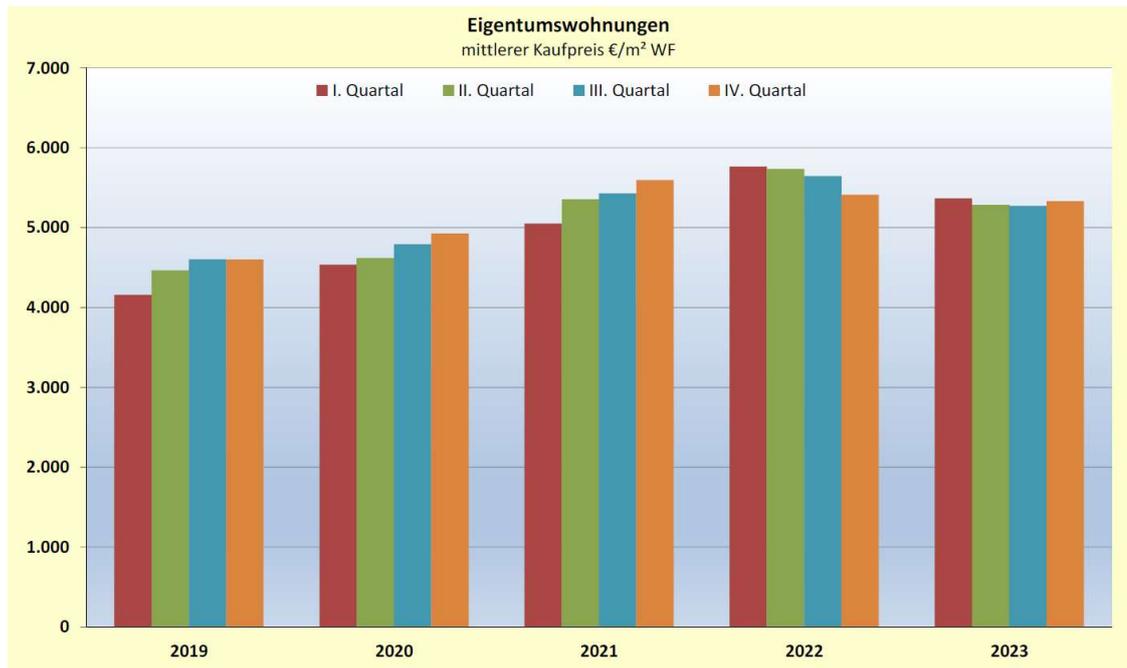
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat mit seiner Geschäftsstelle die Daten aller ihm derzeit vorliegenden, notariell beurkundeten Kaufverträge der vier Quartale 2023 einer ersten Analyse unterzogen (Stand: 05.03.2024):



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

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

Für Eigentumswohnungen liegen folgende Angaben vor:



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

### 3 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

#### 3.1 Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens

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

„Der Verkehrswert 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 konnten nach folgenden Abfragekriterien 11 Kauffälle für ein Vergleichswertverfahren herangezogen werden:

Immobilienart:	Wohnungseigentum
Bezirk:	Mitte
Postleitzahl:	10557
Bodenrichtwertzone:	1581 (s. Anlage)
Vertragsdatum:	ab 01.01.2022
Wohnungsart:	Etagenwohnung
Geschosslage	Obergeschoss
Wohnfläche:	bis 40 m <sup>2</sup>

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. Durch die Eigennutzung ergibt sich eine bezugsfreie Übergabe. Das Ertragswertverfahren ist hier deshalb nicht zielführend.

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

Die Stichprobe zeigt keine Paketverkäufe. Die Kauffälle stammen bis auf die Kauffälle #4 und #9 (Bartningallee 9) aus dem Gebäude des Bewertungsobjektes. Es wird ein Zeitraum vom 25.03.2022 bis 16. Mai 2024 erfasst.

Bei der textlichen Auswertung der Kauffälle gibt es Hinweise über abweichende Eigenschaften, die durch Korrekturen berücksichtigt werden:

#### Hinreichende Übereinstimmung

Eine hinreichende Übereinstimmung ist durch die Eigenschaft als Punkthochhäuser, die im Rahmen der Interbau errichtet wurden gegeben.

#### Extremwerte

Kauffälle die geringer als 5.000 € ausfallen werden hierbei als Extremwerte aus der Stichprobe herausgenommen. Dies betrifft die Kauffälle #4 und #11.

#### Ausstattung

Bei der Auswertung der Kaufpreise wurden gesonderte Vereinbarungen zu Einbauküchen und Inventar getroffen, die berücksichtigt werden müssen. In den Fällen, wo der Betrag nicht genannt wurde, werden pauschal 2.000 € zum Abzug gebracht.

#	Kaufdatum	Anmerkung	Kaufpreis in €*	Wohnfläche in m²	Kaufpreis in €/m²
1	25.03.2022	Einbauküche eingepreist	253.000	31,20	8.109
2	09.04.2022	Inventar 8.000 €	247.000	31,60	7.816
3	13.05.2022		267.500	31,30	8.546
4	13.05.2022		140.000	30,40	4.605
5	20.10.2022	Einbauküche 2.000 €	233.000	31,50	7.397
6	04.01.2023		210.000	31,30	6.709
7	14.02.2023		240.000	31,30	7.668
8	24.02.2023		208.000	31,60	6.582
9	29.11.2023		235.000	30,20	7.781
10	11.01.2024	Inventar eingepreist	283.000	31,50	8.984
11	16.05.2024	Einbauküche eingepreist	130.000	31,20	4.167

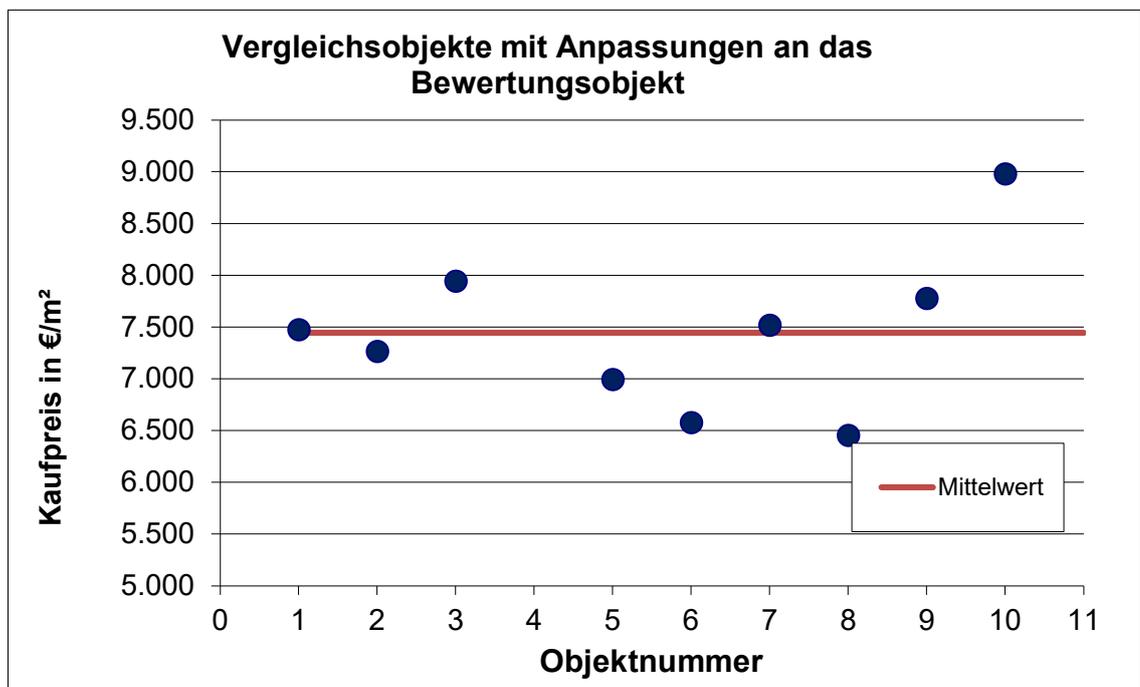
\*der Betrag für Inventar wurde hier bereits abgezogen

#### Konjunkturelle Anpassung

Eine konjunkturelle Anpassung wird bei den Kauffällen bis zum 4. Quartal berücksichtigt. Für den Zeitraum bis zum Bewertungsstichtag wird nach Einschätzung des Sachverständigen von einer Seitwärtsbewegung des Marktes ausgegangen.

Marktanpassung gemäß vorläufiger Immobilienmarktbericht Gutachterausschuss Berlin 05. März 2024												
	2021				2022				2023			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Kaufpreis in €	5.050	5.300	5.400	5.600	5.750	5.700	5.600	5.400	5.400	5.250	5.200	5.300
Differenz absolut zu IV 2023	250	0	-100	-300	-450	-400	-300	-100	-100	50	100	0
prozentuale Veränderung	0,050	0,000	-0,019	-0,054	-0,078	-0,070	-0,054	-0,019	-0,019	0,010	0,019	0,000
Faktor	1,050	1,000	0,981	0,946	0,922	0,930	0,946	0,981	0,981	1,010	1,019	1,000

Nummer	Kaufdatum	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Konjunkturelle Markt Anpassung	Kaufpreis in €/ m <sup>2</sup> Wohnfläche
1	25.03.2022	8.109	0,922	7.476
2	09.04.2022	7.816	0,930	7.269
3	13.05.2022	8.546	0,930	7.948
4				
5	20.10.2022	7.397	0,946	6.998
6	04.01.2023	6.709	0,981	6.582
7	14.02.2023	7.668	0,981	7.522
8	24.02.2023	6.582	0,981	6.457
9	29.11.2023	7.781	1,000	7.781
10	11.01.2024	8.984	1,000	8.984
11				
			<b>Mittelwert(MW):</b>	<b>7.446</b>
			<b>unterer Wert:</b>	6.457
			<b>oberer Wert:</b>	8.984
			Variationskoeffizient:	0,10
			Standardabw.(σ):	766
			Standardabw.(σ)-1:	6.680
			Standardabw.(σ)+1:	8.212
			Standardabw.(σ)-2:	5.914
			Standardabw.(σ)+2:	8.978
			+30% vom MW	9.680
			- 30% vom MW	5.212



Im Ergebnis zeigt sich:

- Der Mittelwert (vorläufige Vergleichswert) liegt bei 7.446 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Bei einem Variationskoeffizienten < 0,2, hier 0,1 ist die Aussagekraft des Mittelwertes bereits sehr gut.
- Die zweifache Standardabweichung zeigt, dass kein Wert außerhalb einer theoretischen Normalverteilung liegt. Eine Herausnahme von Fällen mit einer Abweichung von > +/-30 % vom Mittelwert ist nicht gegeben. Bei Abweichungen von dieser Größe wird allgemein angenommen, dass ein außergewöhnlicher Geschäftsverkehr vorliegen könnte.

### **Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale**

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**

Es steht eine Fassadensanierung an, bei der sowohl eine Sonderumlage als auch eine Kreditaufnahme durch die Gemeinschaft beschlossen ist. Bei einem Sanierungsvolumen von 1.800.000 € ist das Bewertungsobjekt mit einem Betrag von 9.160 € gemäß Miteigentumsanteil von 50,89/10.000 beteiligt. Unter dem Aspekt der anspruchsvollen Aufgabe, dies denkmalgerecht zu bewerkstelligen, wird ein pauschaler Ansatz von 10.000 € für marktgerecht eingeschätzt.

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

keine

### **Bodenverunreinigungen**

keine

### **Bodenschätze**

keine

### **Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen**

#### **Sonstiges**

Die Wohnung wurde bei dem Ortstermin in einem frisch renovierten Zustand vorgefunden. Die Elektrik wurde erneuert, sowie Bad und Küche mit einem gehobenen Standard ausgestattet und der Bodenbelag im Wohnraum neu mit Holzparkett ausgelegt. Hierfür wird ein Aufschlag von 5% auf den vorläufigen Verkehrswert angesetzt.

#### **Marktanpassung**

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

Wohnfläche			31,66	m <sup>2</sup>
Mittelwert			7.446,00	€/m <sup>2</sup>
Vorläufiger marktangepasster Vergleichswert			235.740,36	€
<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>			0,00	
gehobene Ausstattung nach Renovierung Sondereigentum	5,00%		11.787,02	€
Anteil Sanierung Gemeinschaftseigentum	Pauschal		-10.000,00	€
Vergleichswert zum Wertermittlungsstichtag			244.973,38	€
Marktentwicklung 2024	-2,5%		-6.124,33	€
marktangepasster Vergleichswert			238.849,04	€
<b>Vergleichswert gerundet</b>			<b>240.000,00</b>	€
<b>Vergleichswert</b>			<b>7.580,54</b>	€/m <sup>2</sup>

### 3.3 Plausibilisierung

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. Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das Vergleichswertverfahren angewandt:

Vergleichswert	240.000,00 €
Wohnfläche	7.581 €/m <sup>2</sup>

Mit Bezug auf die Stichprobe der Kaufpreise ordnet sich der Verkehrswert knapp oberhalb des Mittelwertes ein.

Der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses stellte in City-Lagen bei bezugsfreien Wohnungen eine Spanne von 4.818 bis 7.388 €/m<sup>2</sup> und einen Mittelwert von 6.158 €/m<sup>2</sup> fest. Unter Berücksichtigung eines Preisrückganges 2024 ordnet sich der Verfahrenswert nahe dem oberen Spannenwert ein. Vor dem Hintergrund der guten Wohnlage und der frisch renovierten Wohnung erscheint dieser Wert plausibel.

### 3.4 Festlegung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert für das Objekt Klopstockstraße 2 in 10557 Berlin mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 9. OG #06 in Mitte, eingetragen im Grundbuch von Brandenburgtorbezirk unter der Blattnummer 1114, wird vom Sachverständigen zum Wertermittlungsstichtag 19. Juni 2024 unter Berücksichtigung der Lage und Merkmale des Objektes sowie der Marktverhältnisse auf

**240.000,00 €**

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 04.09.2024

Dipl.-Ing. Friedrich Stark

## 4 ANGABEN FÜR DAS AMTSGERICHT MITTE

- a) Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) WEG Verwaltung ist die MW Immobilien Verwaltungs GmbH, Am Gewerbepark 5 in 12683 Berlin.
- c) Ein Mietverhältnis besteht nach Auskunft des Eigentümers nicht.
- d) Eine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG besteht nicht.
- e) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- f) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden
- g) Ein Energiepass ist vorhanden (s. Gebäudemerkmale).
- h) Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
- i) Baubehördliche Beschränkungen bestehen hinsichtlich der Lage in einem Gebiet der Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB für den Städtebaulichen Erhalt.