

Postleitzahl/Land/Stadt	10785 Berlin
Bezirk	Mitte
Stadtteil	Tiergarten
Adresse	Lützowstraße 81
Wohnungslage	Gartenhaus 1. OG rechts
Sondereigentum	# 8
Miteigentumsanteil	1.480/100.000
Sondernutzungsrecht	Nicht vorhanden
Grundbuch	Lützowviertel
Grundbuchblatt	2.282
Flur	8
Flurstück	113
Grundstücksfläche	959 m <sup>2</sup>
Haustyp	Wohn- und Geschäftshaus, vollunterkellert
Baujahr Gebäude	1890
Wohnfläche lt. Teilungserklärung	34,21 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	1 Zimmer, Küche, Bad
Vertragszustand	unbekannt
Miete	unbekannt
Wohngeld kalt/Monat	119,10 €
Zustand Gebäude/Sondereigentum	normal/unbekannt
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	4. März 2022
Auftraggeber	Amtsgericht Mitte, Littenstr. 12 - 17, 10179 Berlin
Verfahrenszeichen	30 K 79/21

## Verkehrswert (§194 BauGB)

**166.000,00 €**

## Inhalt

1	AUFTRAGSGRUNDLAGE	2
1.1	Auftraggeber	2
1.2	Hintergrund der Wertermittlung	2
1.3	Stichtage	2
1.4	Ortsbesichtigung	2
1.5	Bewertungsgrundlagen	2
2	GEGENSTAND DER BEWERTUNG	3
2.1	Grundbuch	3
2.2	Räumliche Einordnung	4
2.3	Planungsrecht	7
2.4	Grundstücksmerkmale	8
2.5	Gebäudemerkmale	9
2.6	Nutzung, Vertragsverhältnisse	11
2.7	Verwaltung	11
2.8	Verwertbarkeit und Marktsituation	12
3	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	13
3.1	Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens	13
3.2	Vergleichswertverfahren	14
3.3	Plausibilisierung	17
3.4	Festlegung des Verkehrswertes	18
3.5	Angaben für das Amtsgericht	18
4	ANLAGEN	19

## 1 AUFTRAGSGRUNDLAGE

### 1.1 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Mitte, Littenstr. 12 - 17, 10179 Berlin. Das Verfahrenszeichen lautet: 30 K 79/21.

### 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: 4. März 2022.

### 1.4 Ortsbesichtigung

Es wurde am 4. März 2022 um 7.30 Uhr vom Unterzeichner zu einem Ortstermin eingeladen. Die Wohnung war nicht zugänglich. Es konnte im Beisein des Hausmeisters der Keller und alleine die Treppenhäuser und das Grundstück bis auf den Gartenhof besichtigt werden.

### 1.5 Bewertungsgrundlagen

Die Verkehrswertermittlung erfolgt in der Regel mit Bezug auf

- BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), letztgültige Fassung
- die ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken in der Fassung vom 14.07.2021, BGBl. I 2021 S. 2805 ff
- die WertR 2006 – Wertermittlungs - Richtlinien 2006 in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2006 (BAnz Bundesanzeiger Nr. 108 a, ber. Nr. 121)
- die Sachwertrichtlinie- SW-RL vom 05.09.2012
- die Vergleichswertrichtlinie –VW-RL vom 20.04.2014
- und die Ertragswertrichtlinie –EW-RL vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

Weitere Bewertungsgrundlagen sind

- die vom Auftraggeber bereitgestellten Unterlagen,
- die mündlich und schriftlich erteilten Auskünfte der zuständigen Bezirksverwaltung und sonstigen Auskunftsstellen, wie z.B. Grundbuch-, Planungs-, Denkmalpflege-, Umwelt-, Hoch- und Tiefbauämter u. a.,
- die überschlägige Ermittlung von Flächen oder des umbauten Raumes auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Bauunterlagen und durch Anwendung von Erfahrungswerten,
- Grundstücksmarktbericht 2020/21, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Land Berlin
- IVD Berlin-Brandenburg, Immobilienpreisservice 2021/2022
- Abfrage aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin 04.07.2022
- die o. a. Ortsbesichtigung.
- u. a. weitere Quellennachweise im Text.

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

## 2 GEGENSTAND DER BEWERTUNG

### 2.1 Grundbuch

#### Anmerkung

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

Grundbuch, auszugsweise

Grundbuch von Lützowviertel Blatt 2.282 – Bestandsverzeichnis  
lfd. Nr. 1 (Auszug):

Verwiesen wird auf die Bewilligungsurkunde vom 17. September 1990, 25. November 1992 und 11. November 1992 in Verbindung mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 21. Mai 1985

Jedes Miteigentum im Grundbuch von Lützowviertel Blätter 2.274 N bis 2.304 N ist durch Einräumung der jeweils zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.“

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1:

<i>Grundstück:</i>	<i>Gebäude und Freifläche Lützowstraße 81 und 48</i>
<i>Flur</i>	<i>8</i>
<i>Flurstück</i>	<i>113</i>
<i>Grundstücksgröße insgesamt in m²</i>	<i>959</i>
<i>Sondereigentum</i>	<i># 8</i>
<i>Sondernutzungsrecht</i>	<i>Nicht vorhanden</i>
<i>Miteigentumsanteil</i>	<i>1.480/100.000</i>

*Erste Abteilung:*

*Eigentümer* *xxx xxx*

*Zweite Abteilung:*

<i>Lfd. Nr. Eintragung</i>	<i>Lfd. Nr. betroffenes Grundstück</i>	<i>Lasten und Beschränkungen</i>
<i>2</i>	<i>1</i>	<i>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet Amtsgericht Mitte 30 K 79/21 Eingetragen am 03.01.2022</i>

*Dritte Abteilung:* *Grundschild und Zwangssicherungshypotheken*

## 2.2 Räumliche Einordnung

### Siedlungsgeographische Einordnung

Berlin ist eine Metropole mit hoher Urbanität und ist Regierungssitz der Bundesrepublik Deutschland sowie des Landes Berlin. Es gilt traditionell als bedeutender Wissenschafts- und Forschungsstandort und in den letzten Dekaden auch als bedeutender Kultur- und Medienstandort. Diese Qualität und Vielfalt begünstigte in jüngster Vergangenheit die touristische Attraktivität sowie eine außerordentlich hohe Anzahl an wirtschaftlichen Existenzgründungen („Existenzgründerhauptstadt“). Gleichzeitig gilt für Berlin, dass es einen ausgeprägten tertiären Sektor, hier den „Öffentlichen Dienst“ hat. Der Industrielle und Finanz-Sektor sind schwach entwickelt.

Das Gebäude Lützowstraße 81 liegt im Bezirk Mitte, Ortsteil Tiergarten, im Innenstadtbereich von Berlin, der vom inneren S - Bahnring eingefasst wird, nahe der City-West und dem Potsdamer Platz.

### Zentren

Die Entfernung zur City West (Zoologischer Garten) beträgt ca. 2,5 km, zum „Hauptzentrum Alexanderplatz“ ca. 4,0 km und Potsdamer Platz ca. 1,5 km.

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

### Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln

S-Bahn:	Potsdamer Platz S1, S2, U2	ca. 1.200 m
U-Bahn:	Kurfürstenstraße U1 Ulandstraße - U+S Warschauer Straße	ca. 500 m
Bus:	148 U Alexanderplatz – Zehlendorf  Gedenkstätte Dt. Widerstand M 29 Hermannplatz – Wilmersdorf, Hochmeisterpl.	ca. 300 m

### Erschließung Straße

Die Lützowstraße kann als Untergeordnete Erschließungsstraße bezeichnet werden mit beidseitigem Längsparken, Bürgersteigen, altem Baumbestand und markierten Fahrradwegen auf der Fahrbahn. Sie nimmt nur wenig Durchgangsverkehr auf.

Das Parkaufkommen in der Lützowstraße ist hoch.

Die nächste übergeordnete Straßenverbindung ist der innere Stadtring A 100 mit Anschlüssen nach Hamburg und Dresden (ca. 3.500 m) entfernt

Übergeordnete Anbindung: A100, Innsbrucker Platz ca. 3,5 km.

### Soziale Infrastruktur

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

### **Grünversorgung**

Freizeit- und Grünanlagen befinden sich in mittelbarer Entfernung:

Magdeburger Platz	ca. 50 m
Park am Karlsbad	ca. 600 m
Park am Gleisdreieck	ca. 650 m

### **Siedlungsstruktur/Ortsbild**

das Umfeld des Bewertungsobjektes wird bestimmt durch eine heterogene Bebauung, die von der Gründerzeit bis Gegenwart reicht. Vorherrschend ist der Baustil aus der Gründerzeit. Östlicher Grundstücksnachbar ist die Allegro Grundschule und gegenüber ist auf der anderen Straßenseite ein Krankenhausstandort vorhanden.

Der Block des Bewertungsobjektes wird eingefasst durch die Lützowstraße im Norden, der Potsdamer Straße im Osten, der Pohlstraße im Süden und der Kluckstraße im Westen. Damit sind auch überregionale Angebote wie zum Beispiel das Wintergarten Varieté in der Potsdamer Straße Teil der Blockstruktur.

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

### **Wohnlageneinordnung**

Der Mietspiegel 2021 ordnet den Standort als mittlere Wohnlage ein.

Der IVD Bezirksreport 2020/2021 geht von einer mittleren Wohnlage aus.

„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.“ (Mietspiegel 2021)

Der Einstufung als mittleren Wohnlage kann hier vom Unterzeichner gefolgt werden: Deren Merkmale sind geschlossene und stark verdichtete Bauweise, die teilweise über Gemengelagen verfügt, sowie gute Durchgrünung, mindestens ein mittleres Image im Sinne des Sozialatlas und ein bis zu überdurchschnittliches Versorgungsangebot besitzt.

### **Bevölkerung**

Berlin verzeichnet seit dem Jahr 2011 das stärkste Bevölkerungswachstum seit dem Kriegsende und hatte nach Korrektur durch den Mikrozensus vom 09.05.2011 eine Bevölkerung von ca. 3.677.500 Einwohnern Ende 2021. Davon lebten ca. 377.700 (31.12.2021) Einwohner in dem Bezirk Mitte, hier ein Wanderungssaldo von ca. 0,8%, berlinweit von ca. 0,4 % an Einwohnern gegenüber 2020 (<https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/regionalstatistiken>).

Bei der Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (Januar 2016) wird für 2030 mit einem starken Bevölkerungszuwachs auf 3.828.000 Einwohner gerechnet. Diese mittlere (bevorzugte) Variante sieht hier noch ein Wachstum von 266.000 Einwohnern von 2015 bis 2030 vor. Bedingt durch den Ukrainekrieg verzeichnet Berlin seit dem Frühjahr einen starken Zuwanderungsstrom.

### **Wirtschaftsentwicklung Berlin**

Die Bundesagentur für Arbeit geht für Gesamtberlin von einer offiziellen Arbeitslosenquote von 10,6 % für Januar 2021 aus, bundesweit von 6,3% (<https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur-Nav.html>).

Dabei ist die Entwicklung der Erwerbstätigen in den letzten Jahren, hier in Berlin seit 2012 mit zuletzt 2019 mit + 2,5% gegenüber dem Bund mit +0,9% deutlich höher ([www.berlin.de/sen/wirtschaft/](http://www.berlin.de/sen/wirtschaft/) 2015). Und es wird angenommen, dass Berlin dabei seine wirtschaftliche Strukturschwäche in den letzten 10 Jahren deutlich abgebaut hat. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Gründung von Unternehmen verwiesen (2015: 105 Gewerbeneugründungen auf 10.000 Einwohner) – ein Spitzenwert in Deutschland.

„Nach sieben Jahren mit wirtschaftlichem Wachstum ist das reale Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2020 in Berlin erstmals um -3,3 % auf nominal rd.154,6 Mrd.€ (2019: 156.8 Mrd. €) gesunken. Auslöser war die Corona-Pandemie. Die Zahl der Erwerbstätigen sank auf 2,059 Mio. und verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um -0,4 % (s.Abb.18). Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 % und lag 2020 bei 9,7 %

Die Corona-Pandemie war Auslöser für äußerst starke Verwerfungen u.a.im Tourismus und Gastgewerbe, wobei ein Gästerückgang von -64,6 % mit einem Rückgang bei den Übernachtungszahlen von 64,0 % einherging. Die Fluggastzahlen gingen um drei Viertel zurück. Auch der stationäre Einzelhandel hatte teils deutliche Umsatzeinbußen, während die Branche Information und Kommunikation und auch das Gesundheits- und Sozialwesen stabil blieben.

Das Bauhauptgewerbe zeigte sich gefestigt und konnte die Umsätze gegenüber dem Vorjahr um rd.+5 % steigern (nach +1,1 % im Vorjahr), beim Ausbaugewerbe lag die Umsatzsteigerung bei +3,6 %. Insbesondere der Wohnungsbau, der öffentliche und der gewerbliche Bau verzeichneten eine erhöhte Nachfrage. Die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe gingen im Gesamtjahr jedoch um -21,8 % zurück.

Die Berliner Industrie konnte nach einem Einbruch im zweiten Quartal insgesamt auf das Jahrbezogen ein Umsatzplus von 2,7 % erzielen. Aus Berlin wurden Waren im Wert von rd.14,3 Mrd.€ exportiert (2019: 14,7 Mrd. €). Die Umsatzentwicklung in den einzelnen Industriezweigen verlief recht unterschiedlich; während es in den Branchen Nahrungsmittel, Pharma und elektrische Ausrüstung Umsatzsteigerungen zu verzeichnen gab, sanken beispielsweise die Umsätze in den Branchen Maschinenbau, Kraftwagen und Metall sowie in den Bereichen der Herstellung von DV-Geräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen. Auch bei der Entwicklung der Auftragseingänge sind die Branchen differenziert zu betrachten; gut ein Drittel höheres Orderniveau verzeichnete die Herstellung von elektrischen Ausrüstungen, während der Fahrzeug- und Maschinenbau weniger Auftragseingänge verzeichnete als im Vorjahr.

Das Gründungsgeschehen zeigte sich insgesamt stabil. Im Jahr 2020 gab es in Berlin 37.683 Neugründungen, von denen rd.80 % dem Bereich Dienstleistung zuzurechnen sind. In den Zahlen der Unternehmensinsolvenzen spiegelt sich der wirtschaftliche Einbruch des vergangenen Jahres bisher nicht wider, da die Insolvenzantragspflicht für Unternehmen teilweise ausgesetzt war.“

(Grundstücksmarktbericht Berlin 2021. S. 24f)

### **Sozialatlas Berlin**

Die sozialräumliche Prognose 2019 für den Block wird in einem „Status-Dynamikindex“, der sich auf sechs Indikatoren aus sozialer und wirtschaftlicher Situation des Gebietes bezieht, mit der Stufe 2+/- ausgedrückt. Das Gebiet hat damit einen mittleren Status und dieser Status ist stabil.

## **Image**

Die Lage mittelbar zur Potsdamer Straße und dem Potsdamer Platz gilt als zentral mit überregionalen/internationalen Angeboten für Wirtschaft, Tourismus Kultur und mit administrativen Einrichtungen. Er gilt mit dieser Gemengelage als ein sehr lebendiger Stadtteil mit hoher Urbanität. Das Rotlichtmilieu im Kiez und eine neue Szene in der Potsdamer Straße mit Galerien, Design und Mode machen den Kiez gegenwärtig sehr anziehend.

## **2.3 Planungsrecht**

### **Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (Abl. S. 31) weist für das Objekt die Kategorie Wohnbaufläche W1 (GFZ Über 1,5, d. h., dass der Geschossfläche mehr als 150 % der Grundstücksfläche ausmacht) mit einer gemischten Baufläche M1 entlang der Potsdamer Straße sowie der Ausweisung von einer Konzentration Einzelhandel aus.

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

### **Verbindliche Bauleitplanung**

Es gilt für das Bewertungsobjekt der Baunutzungsplan von 1960. Festgesetzt wird die Baustufe V, 3. d.h. es darf maximal fünfgeschossig gebaut werden und die Grundflächenzahl ist 0,3 (dies bedeutet, dass 30 % des Grundstücks bebaut werden darf). Rechnerisch darf die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,5 (Bruttogeschossfläche ≤ 150 % der Grundstücksfläche) nicht überschritten werden.

Ferner gilt der am 4. Juni 1996 festgesetzte Bebauungsplan II B-3 (einfacher Bebauungsplan), der für die Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ festlegt. Ab dem 1. OG darf nur eine Wohnnutzung genehmigt werden. Gewerbliche Nutzungen beschränken sich bei dieser Klassifizierung auf Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Gewerbebetriebe, wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen.

### **Besonderes Städtebaurecht**

Ein Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet besteht nicht.

### **Erhaltungsverordnung**

Es gilt für das Bewertungsobjekt die Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Gebiet „Tiergarten-Süd“ im Bezirk Mitte von Berlin vom 4. Dezember 2018.

„Soziale Erhaltungsverordnungen sollen verhindern, dass sich die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aufgrund von Verdrängung durch teure Modernisierungsmaßnahmen, Veränderungen der Struktur einer Wohnung, der Umnutzung von Wohnungen in Gewerbe oder der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verändert.

So soll sichergestellt werden, dass die Bewohnerinnen und Bewohner dort bleiben können, wo die Infrastruktur vorhanden ist, die sie im Alltag brauchen (z.B. Kitas, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten oder Grünflächen). Denn die Infrastruktur hat sich über Jahre mit den Bewohnerinnen und Bewohner gemeinsam entwickelt und kann meistens nicht mit einem schnellen Austausch der Wohnbevölkerung mithalten.



Das Erhaltungsrecht bietet keinen Schutz für einzelne Mieterinnen und Mieter, sondern ist ein rein städtebauliches Instrument. Einen wirksamen Schutz bietet das soziale Erhaltungsrecht daher hauptsächlich für bestehende Wohnungen.

Das Bezirksamt prüft, ob die beantragten Maßnahmen die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gefährden. Sofern die Maßnahmen nicht mit dem Schutzziel der Erhaltungsverordnung vereinbar sind, werden sie versagt.

Diese Prüfung erfolgt für folgende Maßnahmen:

- Änderung baulicher Anlagen  
(Modernisierungen (z.B. Sanitäröbekte, Böden, Aufzüge, Balkone), Grundrissänderungen, Wohnungsteilungen und –zusammenlegungen etc.)
- Rückbau baulicher Anlagen  
(insbesondere Abriss von Gebäuden)
- Nutzungsänderung baulicher Anlagen  
(z.B. Umnutzung „klassischer“ Wohnungen zu Ferienwohnungen oder Büros)
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (siehe unten)
- Verkauf von Grundstücken (siehe unten)“

(Quelle <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/staedtebauforderung/erhaltung-sgebiete/milieuschutzgebiete-492487.php#downloads>, Juli 2022)

### Denkmalschutz

Eine Eintragung in der Denkmalliste, Stand 26. November 2021, liegt nicht vor.

### Baulasten

Nach telefonischer Auskunft des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt, besteht keine Eintragung im Baulastenblatt.

## 2.4 Grundstücksmerkmale

### Zuschnitt und Größe

Es handelt sich um ein blockmittiges Grundstück, dass über eine Fläche von 959 m<sup>2</sup> sowie einen regelmäßigen Zuschnitt verfügt. Das Grundstück hat einen Nord-Südausrichtung.

Flur; Flurstück	Nutzung	Größe in m <sup>2</sup>
8; 113	Gebäude- und Freifläche Lützowstraße 48 - 49,	959
Summe		959

### Topographie

Das Grundstück liegt plan zum Straßenraum.

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

### Technische Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen. Sämtliche erforderlichen Medien wie Wasser, Telefon, Strom und Gas sind über das öffentliche Netz vorhanden. Auf eine

Abfrage beim Bezirksamt Mitte wurde auf Grund der Siedlungshistorie verzichtet und eine Freiheit von Erschließungsbeiträgen gegenwärtig unterstellt.

### **Altlasten**

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

### **Umwelteinflüsse**

Das Bewertungsobjekt liegt an einer wenig befahrenen Straße.

Weitere Emissionsquellen waren vor Ort nur mit dem Pausenhof der Grundschule ersichtlich.

### **Entwicklungszustand**

Gemäß § 3 ImmoWertV handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um baureifes Land, dass nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist.

## **2.5 Gebäudemerkmale**

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

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

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

### **Funktionalität und Ausstattung**

Das Gebäude wurde gemäß Gebrauchsabnahmeschein 1890 fertig gestellt. Es setzt sich aus einem Vorder- und Gartenhaus mit jeweils einem Seitenflügel zusammen und verfügt nach dem Dachgeschossausbau 1994 über fünf Geschosse, der 2. Seitenflügel hinter dem Gartenhaus ist eineinhalb geschossiger Seitenflügel. Insgesamt bestehen 33 Wohnungen, 2 Läden/Gewerbe und 2 Lager im Keller.

Gemäß Baugenehmigungsunterlagen vom 1. Juni 1992 des Architekten Voigts wird damit eine GFZ von 2,8 nachgewiesen. Mit dieser Ausnutzung des Grundstücks kann bei einem bestandsorientierten Erhalt des Gebäudes auch von einer nachhaltigen Ausnutzung des Grundstücks ausgegangen werden. Die Wohnebenen werden über drei Treppenhäuser erschlossen. Insgesamt befinden sich 37 Sonder- und Teileigentume in der Wohnanlage.

Die Wohnung # 8 liegt im Gartenhaus 1. OG rechts, hat eine Wohnfläche von 34,21 m<sup>2</sup>, verfügt über ein Zimmer, Küche, Flur und Bad und ist nach Süden ausgerichtet. Das Bad ist ein gefangener Raum. Über den Flur können sämtliche Räume erreicht werden. Die funktionale Aufteilung ist gut.

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

Fundament	keine Setzungsrisse, funktionstüchtig
Fassade/Außenwände	Vorderhaus, Glattputz geschlossen, heller Anstrich, Hoffassaden Glattputz geschlossene Fläche, Brandmauersanierung 2004, neuwertig insgesamt Erscheinungsbild normal
Fassadenelemente	schlichter Stuck Vorderhaus
Fußboden/Decken	Holzbalkendecken KG/EG/OG
Nichttragende Innenwände	massiv
Dach	Berliner Dach, ausgebaut, konnte nicht betreten werden
Treppenraum	Holzsetzstufen mit Linoleumbelag Holzgeländer mit Füllstäben Wände verputzt und gestrichen
Haustür	Aktberliner Holztür mit Glas
Wohnungstür	Holzblatt, Metallzargen gestrichen
Fenster	Kunststoffrahmen mit Doppelverglasung
Küche	keine Innenbesichtigung
Bad	keine Innenbesichtigung
Wohnräume	keine Innenbesichtigung
Balkone	nicht vorhanden
Heizung	Gasetagenheizung
Warmwasser	zentral
Elektrik	keine Innenbesichtigung
Keller	trocken, Mieterverschläge aus Holz
Energiepass	s. o.
Außenanlagen	Hof gestaltet mit Aufstellflächen Müllsammlung und Fahrräder Überwiegend versiegelt Wenig Aufenthaltsqualität

	Hof Gartenhaus nur für Remisenbewohner nutzbar.
Anschlüsse	Telefon-, vorhanden Wasser-/Abwasser, vorhanden Strom-, vorhanden
Energieausweis	der Primärenergieverbrauch für das Gebäude liegt bei 140,9 kWh (m <sup>2</sup> a), Energieausweis vom 11. März 2019
Sonstiges	Eine Abstellkammer befindet sich im Keller

### **Fazit**

Insgesamt befindet sich das Gebäude mit Bezug auf sein Baujahr in einem normalen Zustand, der u.a. durch eine umfangreiche Modernisierung in den 90er Jahren gekennzeichnet ist. Die Anlage ist gepflegt. Vandalismus tritt nicht auf. Die Wohnung konnte nicht betreten werden.

### **2.6 Nutzung, Vertragsverhältnisse**

Zur Nutzung der Wohnung und etwaiger Vertragsverhältnisse liegen keine Informationen vor.

### **2.7 Verwaltung**

WEG-Verwaltung ist die Immobilienverwaltung Kelm e. K., Wilhelmsaue 138, 10715 Berlin.

Der Erhaltungsrücklage werden nach Wirtschaftsplan 2022 im Jahr 21.000 € zugeführt. Am 31.12.2020 betrug die Erhaltungsrücklage 62.680,00 €.

Im Wirtschaftsplan 2022 wird von der Verwaltung für das # 8 ein Wohngeld von 1.429,20 € im Jahr bzw. im Monat von 119,10 € abgerechnet. Darin enthalten sind 310,80 €/Jahr für die Erhaltung der Wohnanlage. Das entspricht ca. 25,90 €/m<sup>2</sup> Monat. Vor dem Hintergrund des Gebäudealters und der laufenden Instandhaltung ist dieser Betrag bei der vorhandenen Erhaltungsrücklage (s.o.) ausreichend. Die Baukostenentwicklung erfordert in Zukunft eine Anpassung der Erhaltungsrücklage.

Protokolle folgender Eigentümerversammlungen lagen vor:

09.11.2019

- Keine besonderen Vorkommnisse

21.12.2020

- Verwalterwechsel
- Sondereigentum #17, aus dem Bad dringt Wasser ins Gemeinschaftseigentum, Einschaltung Rechtsberatung
- Sondereigentum #17 Fristsetzung für Behebung der Mängel, sonst Ersatzvornahme durch Eigentümergemeinschaft

- Laufende Instandhaltung 2019: 45.467 € und 2020: 44.082 €

30. November 2021

- Einbau Kaltwasserzähler für Gewerbe und Garten Remise
- Schadensregulierung Wohnung #17 / Gemeinschaftseigentum offen
- Aktualisierung Kellerplan und Zuweisung
- Hofgestaltung soll erfolgen

## 2.8 Verwertbarkeit und Marktsituation

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

Es herrscht ein sogenannter Vermieter-/Verkäufermarkt, d. h. die Nachfrage ist stärker als das Angebot. Bei dieser Marktsituation werden von der Nachfrageseite Abschläge auf den Kaufpreis für Schäden oder Mängel nicht mit Nachdruck verhandelt oder gar eingefordert. Der Toleranzspielraum wächst in der konkurrierenden Nachfragesituation und Abschläge für negative Bewertungsmerkmale fallen geringer aus.

Für den Teilmarkt des Wohnungseigentums kann festgestellt werden, dass hier ein aktiver Markt vorliegt. Dokumentiert wird dies u.a. im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses von Berlin 2020/2021, S. 65ff:

<b>Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919, bezugsfrei in €</b>						
	2019			2020		
	Anzahl	Spanne	Mittel	Anzahl	Spanne	Mittel
<b>City</b>	1.147	3.386-6.545	4.945	1.214	3.529-7.147	5.288
<b>Berlin gesamt</b>			4.668			4.995

### 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 § 6 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, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.“

Bei dem **Vergleichswert** werden die Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke/Gebäude/Wohnungen herangezogen, bei denen die Merkmale hinreichend übereinstimmen. Der Rückgriff auf eine Kaufpreissammlung und ein „aktiver“ Markt lassen in der Regel eine Ermittlung des Vergleichswertes zu. Eine Kaufpreisabfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte zeigt, dass nach folgenden Kriterien 13 Kaufpreise zur Auswertung bereitstehen:

- Wohnungseigentum
- Tiergarten-Süd, Schöneberg und Friedenau
- Wohnlage einfach und mittel
- Bodenrichtwertzonen 1.867, 2.508 und 2.510
- Vertragsdatum ab 01.01.2020
- Gebäudealter bis 1919
- bezugsfrei
- Wohnfläche bis 50 m<sup>2</sup>
- Lage im Erdgeschoss, Hochparterre und Obergeschoss

Die Auswahl der Bodenrichtwertzonen erfasst einen Raum, der nach Bodenrichtwertkarte über eine typische GFZ von 2,5 und Wohnnutzung verfügt, wobei der Bodenrichtwert am 1.1.2022 5000 €-5500 €/m<sup>2</sup> betragen hat. Dieser Raum reicht von Landwehrkanal im Norden bis zur Grunewaldstraße im Süden, der S-Bahn Trasse nach Zehlendorf im Osten und der Hauptstraße und Straße an der Urania im Westen. Damit kann das Vergleichswertverfahren zur Anwendung kommen.

Der **Ertragswert** wird aus dem anteiligen Bodenwert und dem marktüblichen Ertrag eines Gebäudes/Wohn-, Nutzungsfläche ermittelt. Da das Objekt als Sondereigentum prinzipiell für die Vermietung geeignet ist und ein Mietverhältnis vorliegt, kann auch das Ertragswertverfahren für die Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden. Im Vorliegenden Fall wird dem Vergleichswertverfahren bei Vorliegen hinreichend

übereinstimmender Kauffälle eine stärkere Aussagekraft zugesprochen, da Liegenschaftszinssätze für Sondereigentum vom Gutachterausschuss nicht abgeleitet wurden.

Der **Sachwert** errechnet sich in der Summe aus dem anteiligen Zeitwert des Objektes und dem Bodenwert. Das Sachwertverfahren erfasst die Bruttogrundfläche (BGF) des Bewertungsobjektes und die Herstellungskosten (neuzeitliche Ersatzbeschaffungskosten) unter Berücksichtigung von Anpassungen (Alter, Instandhaltung und sonstige Wert beeinflussende Umstände). Für den Bodenwert kommt das Vergleichswertverfahren oder Zugriff auf den Bodenrichtwertatlas zur Anwendung. Das Verfahren kommt in der Regel bei Einfamilienhäusern zur Anwendung und ist hier nicht von Bedeutung.

### 3.2 Vergleichswertverfahren

#### Ermittlung von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte

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

Eine erste Überprüfung zeigt keine ausgeprägten Abweichungen bei den Kaufpreisen,, dass man hier von Ausreißern sprechen könnte. Somit verbleiben für die Auswertung sämtliche Kaufpreise in der Stichprobe.

Ein Klumpenrisiko, d. h. eine Häufung von Verkäufen in einem Objekt konnte nicht festgestellt werden.

Von den 13 Kaufpreisen befinden sich zwölf in einem Milieuschutzgebiet.

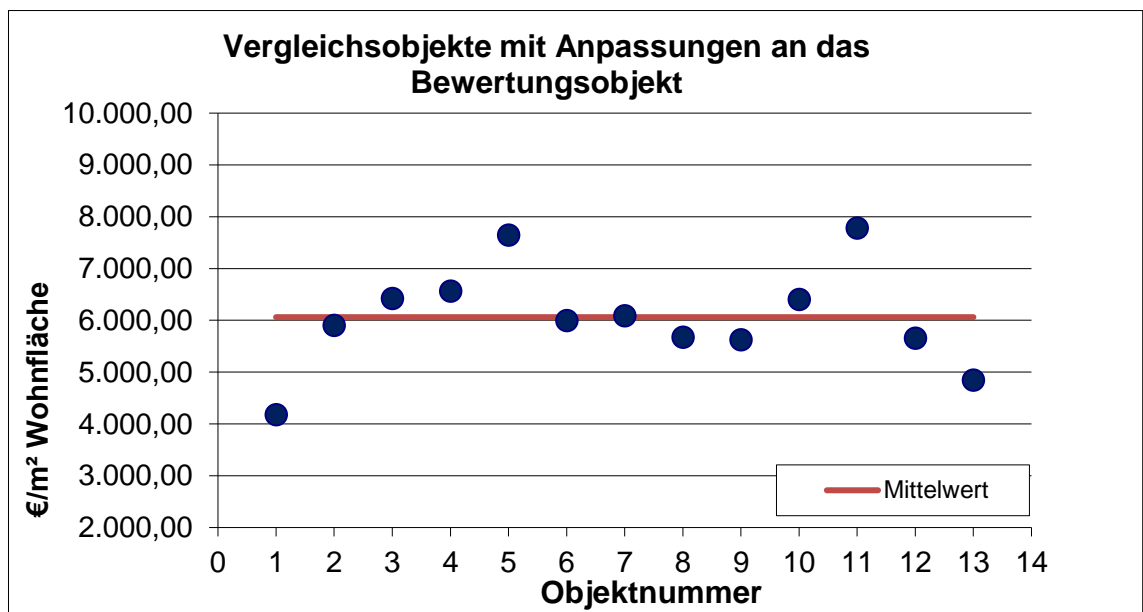
Die Kommentierung der Kaufpreisauswertung macht folgende Anpassungen erforderlich:

#### Kaufpreisanpassungen

- Einige Wohnungen verfügen über eine Lage im Erdgeschoss. Diese benachteiligte Lage wird in der Regel im Marktgeschehen mit einem Abschlag berücksichtigt. Hier wird ein Abschlag von -10 % angesetzt.
- Das Bewertungsobjekt verfügt über keinen Balkon. Bei Kaufpreisen mit dem Ausstattungsmerkmal Balkon wird deshalb ein Abschlag von -10 % vorgenommen. Dies betrifft die Kauffälle #1 und #4.
- Die ausgewerteten Kauffälle reichen vom 4. Januar 2021 bis 3. Mai 2022. Eine konjunkturelle Anpassung ist hier erforderlich, da auf dem Teilmarkt der Sondereigentume im „Coronajahr 2020“ Preissteigerungen feststellbar waren. Für das Jahr 2021 eine Anpassung von 10% vorgenommen.
- Bei einigen Kauffällen ist die Einpreisung für Mobiliar oder Einbauküche im Kaufpreis berücksichtigt. Diese wird vom Kaufpreis

Somit ergibt sich folgende Berechnung:

Nummer	Kaufjahr	Kaufpreis in €	Einbauküche/ Inventar	Korrigierter Kaufpreis in €	Wohnfläche	Kaufpreis ind €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Erdgeschosslage +10%	Balkon -10%	Konjunkturelle Anpassung 10%	Kaufpreis in €/ m <sup>2</sup> Wohnfläche
1	2021	175.000	-1.000	174.000	41,60	4.182,69		-418,27	418,27	4.183
2	2021	220.000		220.000	41,00	5.365,85			536,59	5.902
3	2021	270.000	-11.000	259.000	48,40	5.351,24	535,12		535,12	6.421
4	2022	365.000	-15.000	350.000	48,00	7.291,67		-729,17		6.563
5	2022	207.000	-7.000	200.000	28,76	6.954,10	695,41			7.650
6	2022	180.000	-10.000	170.000	31,19	5.450,46	545,05			5.996
7	2022	159.000	-4.000	155.000	28,00	5.535,71	553,57			6.089
8	2022	269.900	-1.000	268.900	47,40	5.673,00				5.673
9	2022	210.000		210.000	41,07	5.113,22	511,32			5.625
10	2022	221.000		221.000	34,50	6.405,80				6.406
11	2022	249.210		249.210	32,03	7.780,52				7.781
12	2022	250.000		250.000	44,20	5.656,11				5.656
13	2022	160.000		160.000	33,00	4.848,48				4.848
									<b>Mittelwert(MW):</b>	<b>6.061</b>
									<b>unterer Wert:</b>	<b>4.183</b>
									<b>oberer Wert:</b>	<b>7.781</b>
									Variationskoeffizient:	0,16
									Standardabw.(σ):	980
									Standardabw.(σ)-1:	5.081
									Standardabw.(σ)+1:	7.041
									Standardabw.(σ)-2:	4.102
									Standardabw.(σ)+2:	8.020
									+30% vom MW	7.879
									- 30% vom MW	4.243





Im Ergebnis zeigt sich:

- Der Mittelwert (vorläufige Verfahrenswert) liegt bei 6.061 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.
- Im Teilsegment des Sondereigentums ergibt sich in der Regel eine homogene Stichprobe. Vor diesem Hintergrund ist bei einem Variationskoeffizienten  $< 0,2$ , hier 0,16 die Aussagekraft des Mittelwertes gut.
- Die zweifache Standardabweichung zeigt, dass kein Wert, außerhalb einer statistischen, theoretischen Normalverteilung liegt. Bei einer Abweichung von  $> +/- 30\%$  vom Mittelwert liegt ein Kauffall, der Kaufpreis #1, vor. Bei Abweichungen von dieser Größe wird allgemein angenommen, dass ein außergewöhnlicher Geschäftsverkehr vorliegen könnte. Da der Variationskoeffizient den Mittelwert stützt und alle Fälle innerhalb der statistischen Normalverteilung liegen, wird von einer Entfernung des Kaufpreises abgesehen und an der Auswahl der Stichprobe festgehalten.

#### **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 zugrundegelegten 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

#### **Konjunkturelle Marktanpassung**

Nicht erforderlich.

**Sonstiges:**

Die Wohnung war beim Ortstermin nicht zugänglich. Hierfür wird ein Risikoabschlag von -10 % vorgenommen.

Für die Vertragssituation der Wohnung liegen den Unterzeichner keine Unterlagen vor, sodass hierfür ein Risikoabschlag an von -10 % angesetzt wird.

Lützowstraße 81 Sondereigentum #8				
Wohnfläche			34,21	m <sup>2</sup>
Mittelwert		x	6.061,00	€/m <sup>2</sup>
Vorläufiger Verfahrenswert		=	207.346,81	
<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>				
Wohnung unzugänglich	-10,00%		-20.734,68	
Vertragsverhältnisse unbekannt	-10,00%		-20.734,68	
angepasster Vergleichswert			165.877,45	€
Marktanpassung zum Wertermittlungsstichtag	0,00%		0,00	€
<b>Vergleichswert Markt angepasst</b>			<b>165.877,45</b>	€
<b>Vergleichswert gerundet</b>			<b>166.000,00</b>	€
Wohnfläche	34,21		<b>4.852,38</b>	€/m <sup>2</sup>

**3.3 Plausibilisierung**

Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das Vergleichswertverfahren angewandt:

<b>Vergleichswert gerundet</b>			<b>166.000,00</b>	<b>€</b>
<b>Wohnfläche</b>			<b>4.852,00</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>

Für den Teilmarkt der Sondereigentume wird im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses von Berlin 2020/2021, S. 65 für 2020 in einer Citylage eine Spanne der Kauffälle von 3.529 bis 7.147 €/m<sup>2</sup> und ein Mittelwert von 5.288 €/m<sup>2</sup> festgestellt. Mit 6.061 €/m<sup>2</sup> würde das Bewertungsobjekt nach einer Marktanpassung von 10% (3882-7861 €/m<sup>2</sup>; Mittelwert 5817 €/m<sup>2</sup>) im oberen Spannenbereich liegen. Vor dem Hintergrund der mittleren Wohnlage in der City nahe dem Potsdamer Platz und den durchschnittlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes erscheint der Vergleichswert plausibel.

### 3.4 Festlegung des Verkehrswertes

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

Der Verkehrswert für das Objekt Lützowstraße 81 mit dem Sondereigentum # 8 in Berlin – Mitte, eingetragen im Grundbuch von Lützowviertel unter der Blattnummer 2.282, wird vom Sachverständigen zum Wertermittlungsstichtag 4. März 2022 unter Berücksichtigung der Lage und Merkmale des Objektes sowie der Marktverhältnisse auf

**166.000,00 €**

**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.

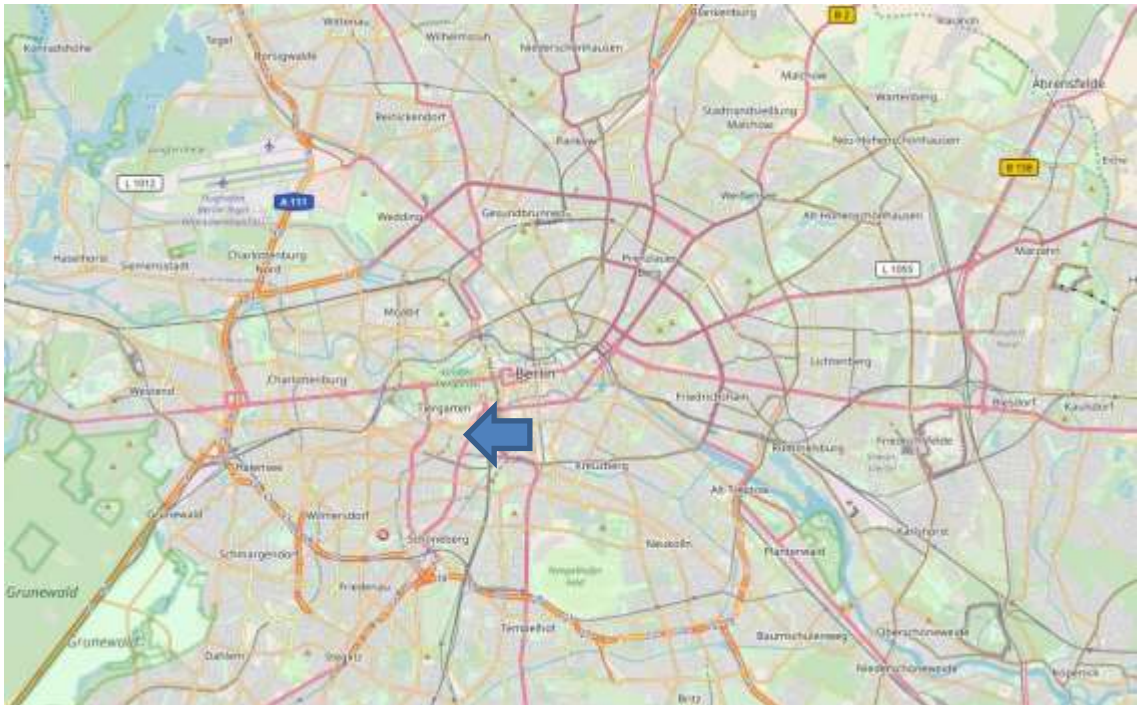
Berlin, den 07.07.2022

Dipl.-Ing. Friedrich Stark

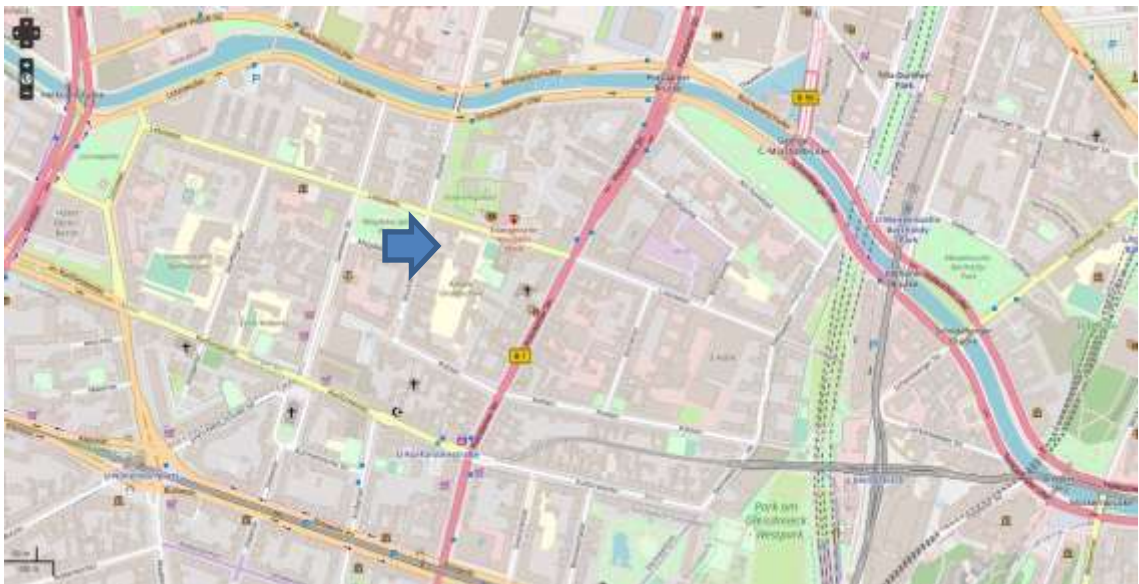
### 3.5 Angaben für das Amtsgericht

- a) Die Vertragsverhältnisse und das Vorhandensein eines Mietverhältnisses sind unbekannt.
- b) Ein Gewerbe wird voraussichtlich nicht geführt.
- c) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind voraussichtlich nicht vorhanden.
- d) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nicht.
- e) Baubehördliche Beschränkungen bestehen hinsichtlich der Ausweisung eines Milieuschutzgebietes nach Paragraf 172 BauGB, Beanstandungen sind nicht vorhanden.

#### **4 ANLAGEN**



Open Data Commons, Open Database License (ODbL)  
Abbildung ohne Maßstab, 07.07.2022



Open Data Commons, Open Database License (ODbL)  
Abbildung ohne Maßstab, 07.07.2022



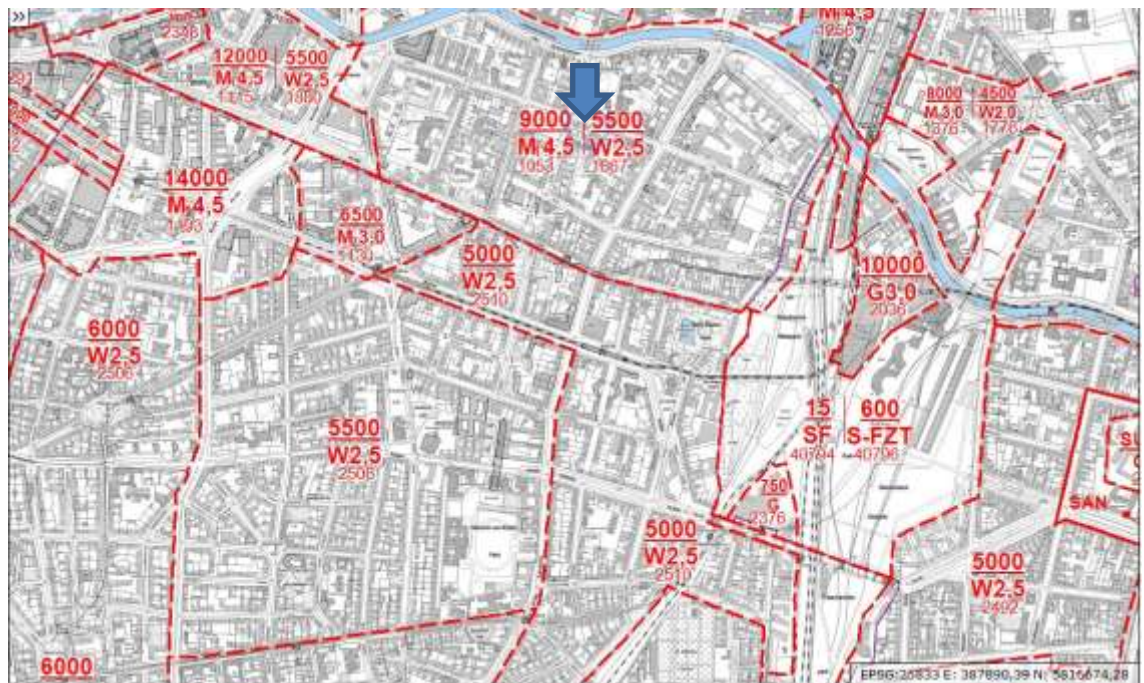
Flurkarte aus dem Liegenschaftskataster, hier Flurstück 966/113

07.07.2022

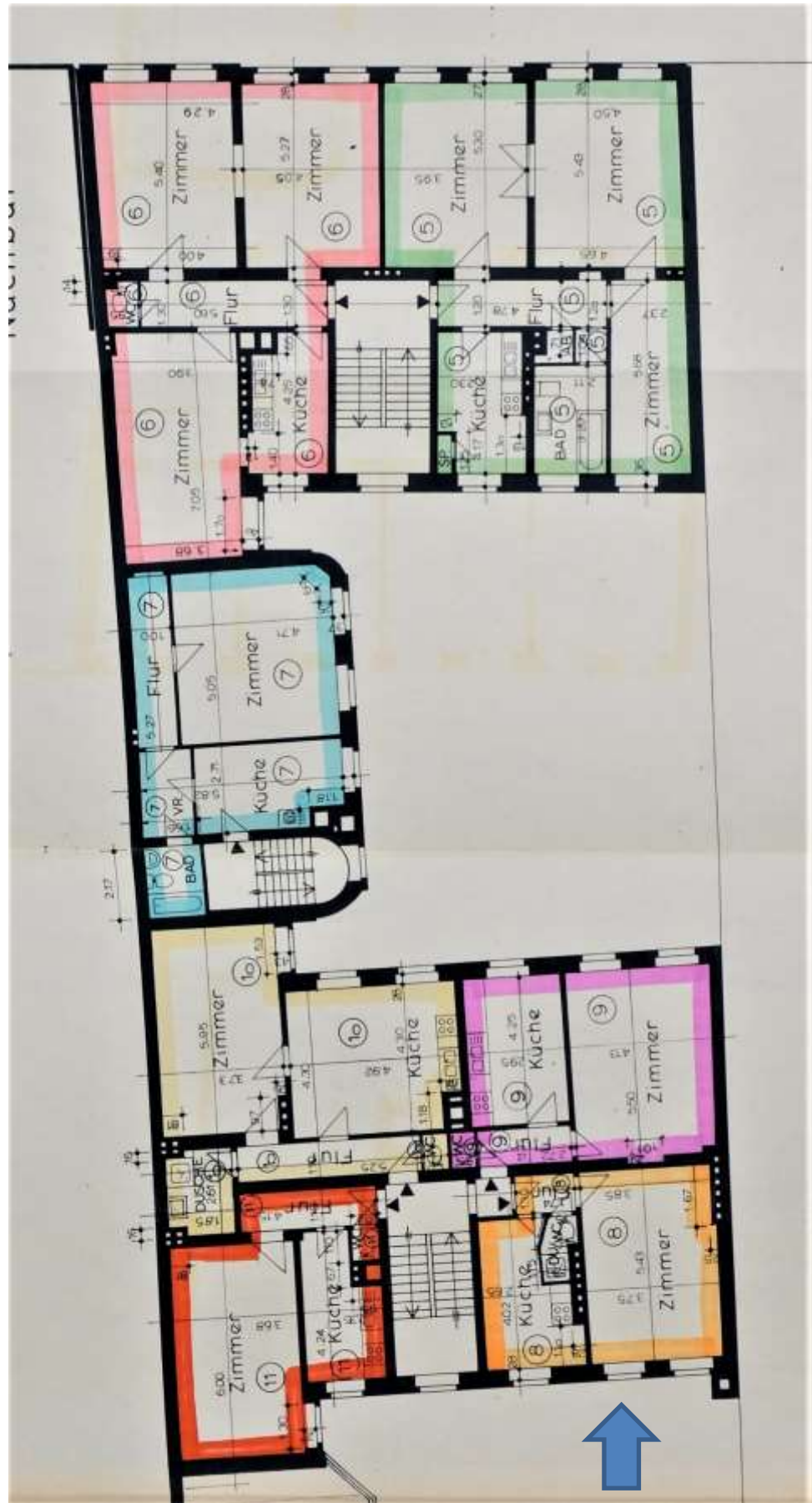
Abbildung ohne Maßstab



Milieuschutzgebiet Tiergarten-Süd  
 (Berlin.de/Mitte, 07.07.2022)



Bodenrichtwertkarte 01.01.2022  
 (Fis-Broker Berlin 07.07.2022)



Wohnung im 1. Obergeschoss, Aufteilungsplan zur Teilungserklärung vom 17. September 1990



**Straßenfassade**



**Straßenfassade und Hausdurchgang nicht**



**Hof und Eingang Gartenhaus**



Fassaden Gartenhaus



GartenhausDurchgang und Treppenhaus



**Wohnungseingangssituation**



**Kellersituation**

