

Postleitzahl/Land/Stadt	10117 Berlin
Bezirk	Mitte
Stadtteil	Mitte
Adresse	Leipziger Straße 49
Wohnungslage	8. Obergeschoss Eckwohnung Nord- und Ostseite
Sondereigentum (Wohnung und Abstellr.)	# 205
Miteigentumsanteil	37/10.000
Sondernutzungsrecht	Nicht vorhanden
Grundbuch	Mitte
Grundbuchblatt	5.604
Flur	720
Flurstück	236
Grundstücksfläche	3.052 m ²
Hautyp	2 Hochhäuser, vollunterkellert
Baujahr Gebäude	1976
Wohnfläche lt. Teilungserklärung	100,18 m ²
Anzahl Zimmer	4 Zimmer, Küche, Bad, Flur und 2 Loggien
Vertragszustand	unvermietet
Miete	0,00 €
Wohngeld warm/Monat	394,00 €
Zustand Gebäude/Sondereigentum	normal/renovierungsbedürftig
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	8. April 2022
Auftraggeber	Amtsgericht Mitte, Littenstr. 12 - 17, 10179 Berlin
Verfahrenszeichen	30 K 83/21

Verkehrswert (§194 BauGB)

630.000,00 €

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	6
2.4	Grundstücksmerkmale	7
2.5	Gebäudemerkmale	8
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 83/21.

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: 8. April 2022.

1.4 Ortsbesichtigung

Es wurde am 8. April 2022 um 12.00 Uhr vom Unterzeichner zu einem Ortstermin eingeladen. Die Wohnung war zugänglich. Es konnte im Beisein der Miteigentümerin das Grundstück von außen und das Mehrfamilienhaus Leipziger Straße 49 mit Treppenhaus ohne Keller von innen besichtigt werden.

1.5 Bewertungsgrundlagen

Die Verkehrswertermittlung erfolgt in der Regel mit Bezug auf

- BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), letztgültige Fassung
- die ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken in der Fassung vom 14.07.2021, BGBl. I 2021 S. 2805 ff und
- 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 2020/2021
- Abfrage aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin 13.06.2022
- 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 Mitte Blatt 5.604 – Bestandsverzeichnis
lfd. Nr. 1 (Auszug):

Verwiesen wird auf die Bewilligungsurkunde vom 18.11.1996 in Verbindung mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 19.04.1996

Jedes Miteigentum im Grundbuch von Mitte Blätter 15.402 N bis 15.749 N ist durch Einräumung der jeweils zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.“

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1:

<i>Grundstück:</i>	<i>Gebäude und Freifläche Leipziger Straße 49 und 48</i>
<i>Flur</i>	720
<i>Flurstück</i>	236
<i>Grundstücksgröße insgesamt in m²</i>	3.052
<i>Sondereigentum</i>	# 205
<i>Sondernutzungsrecht</i>	Nicht vorhanden
<i>Miteigentumsanteil</i>	37/10.000

Erste Abteilung:

Eigentümer xxxx xxxxx zu 3/4
Xxxxx xxx zu 1/4

Zweite Abteilung:

<i>Lfd. Nr. Eintragung</i>	<i>Lfd. Nr. betroffenes Grundstück</i>	<i>Lasten und Beschränkungen</i>
2	1	<i>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet Amtsgericht Mitte 30 K 83/21 Eingetragen am 01.02.2022</i>

Dritte Abteilung: Grundschuld 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 Leipziger Straße 49 liegt im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte, im Innenstadtbereich von Berlin, der vom inneren S - Bahnring eingefasst wird, nahe der City-Ost um den Alexanderplatz.

Zentren

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

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

Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln

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

Erschließung Straße

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

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

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

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

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

Soziale Infrastruktur

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

Grünversorgung

Freizeit- und Grünanlagen befinden sich in mittelbarer Entfernung:

Marion-Gräfin-Dönhoffplatz	ca. 20 m
----------------------------	----------

Spreeuferpromenaden
Tiergarten

ca. 100 m
ca. 2.000 m

Siedlungsstruktur/Ortsbild

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

Der Block des Bewertungsobjektes wird durch die Leipziger und Axel-Springer-Straße sowie einer Parkanlage gebildet. Neben den Hochhäusern Leipziger Straße 48 und 49 ist noch ein Hotelkomplex auf der östlichen Ecke vorhanden.

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

Wohnlageneinordnung

Der Mietspiegel 2021 ordnet den Standort als gute Wohnlage ein.

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

Der Einstufung als gute 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. 3.664.100 Einwohnern Ende 2020. Davon lebten ca. 374.600 (31.12.2020) Einwohner in dem Bezirk Mitte, hier ein Wanderungssaldo von ca. -0,8%, berlinweit von ca. -0,1% an Einwohnern gegenüber 2019 (<https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/regionalstatistiken>). Im Jahr 2022 sind in Berlin ca. 60.000 Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine registriert worden.

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.

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/ 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 wieder, da die Insolvenzantragspflicht für Unternehmen teilweise ausgesetzt war.“

(Grundstücksmarktbericht Berlin 2022. 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 am Spittelmarkt gilt als zentral mit überregionalen/internationalen Angeboten für Wirtschaft, Tourismus Kultur und mit administrativen Einrichtungen. Er gilt mit dieser Gemengelage als ein sehr lebendiger Stadtteil mit hoher Urbanität, der an die West-Ost angrenzt und mit dem Hafen am Spreekanal und der Fischerinsel ein interessantes Umfeld hat.

2.3 Planungsrecht

Vorbereitende Bauleitplanung

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

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

Verbindliche Bauleitplanung

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

Besonderes Städtebaurecht

Ein Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet besteht nicht.

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

Bereichsentwicklungsplanung

Der Bereichsentwicklungsplan wurde am 18.11.2004 samt Dissensplan von der Bezirksverordnetenversammlung Mitte beschlossen. Die BEP ist verwaltungsintern bindend und in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Systematik der neuen Bereichsentwicklungsplanung in Mitte zeigt das Organigramm.

Die Planung sieht für das Gebäude eine Wohnnutzung W1 vor und westlich eine Parkanlage mit Spielplatz.

Denkmalschutz

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

Baulasten

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

2.4 Grundstücksmerkmale

Zuschnitt und Größe

Es handelt sich um ein blockmittiges Grundstück, das über eine Fläche von 3.052 m² sowie einen regelmäßigen Zuschnitt verfügt.

Flur; Flurstück	Nutzung	Größe in m²
720; 236	Gebäude- und Freifläche Leipziger Straße 48 - 49,	3.052
Summe		3.052

Topographie

Das Grundstück liegt plan zum Straßenraum.

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

Technische Erschließung

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

Altlasten

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

Umwelteinflüsse

Das Bewertungsobjekt liegt an einer stark befahrenen Straße.

Weitere Emissionsquellen waren vor Ort nicht ersichtlich.

Entwicklungszustand

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

2.5 Gebäudemerkmale

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

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

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

Funktionalität und Ausstattung

Die Wohnanlage Leipziger Straße 48 -49 wurde 1976 errichtet. Beide Hochhäuser haben eine Höhe von 78,00 m und verfügen über 27 Etagen. Insgesamt befinden sich 348 Wohnungs- und Teileigentumseinheiten auf einer Wohn-Nutzfläche von 23.062 m² in den beiden Gebäuden. Für 1996 ist eine umfassende Sanierung und Modernisierung der Hochhäuser dokumentiert (Anlage Kaufvertrag Eigentumswohnungen):

- Wärmedämmte hinterlüftete Fassadenbekleidung mit 8 cm mineralischer Wärmedämmung und farbigen Aluminiumblechen als Wetterschale

- Verbesserung des Wärmedurchgangskoeffizienten von K gleich 1,3 7W/m² K auf K 0,3 2W/m² K
- Montage neuer Loggiengeländer
- Einbau neuer Loggia Rückwände Aluminiumglaselemente
- Erneuerung des Schallschutzes, Schalldämmwert 39 dB (SSK III)
- neue Brandschutztüren
- neue Plattenheizkörper und Einbau Thermostatventile und Heizkostenverteiler
- Erneuerung der gesamten Heizzentrale einschließlich Regelungstechnik
- Beheizung im Bad mit Elektroheizstrahler
- Austausch der Sanitärobjekte
- Strangsanierung
- Erneuerung der Zuluftanlagen
- Erneuerung des Hauptstromsystems, unter Verteilung
- Erneuerung Blitzschutzanlage
- Montage eines Diesel Aggregates für die Notstromversorgung
- Erneuerung der Aufzüge bereits 1992 vollständig
- Etagenflure malermäßige Instandsetzung und Erneuerungsfußbodenbeläge
- Einbau von Brandschutztüren T-30
- Betoninstandsetzung anwenden Decken und Riegeln
- Neugestaltung eines repräsentativen Hauseingangs
- Betoninstandsetzung im EG und 1. OG unter Berücksichtigung Wärmeschutz

Die gesamten Baukosten 1996 betragen 45.161.674,79 DM.

Der Energie Ausweis vom 3. September 2018 weist für das Mehrfamilienhaus Leipziger Straße 49 in 10117 Berlin bei einer Verbrauchserfassung von Heizung und Warmwasser einen Primärenergieverbrauch von 51 kWh/ (m² a) und einen Endenergieverbrauch von 90 kWh/ (m² a) aus. Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser sind Nah-/Fernwärme. Der Wärmeerzeuger bestand aus dem Jahr 1996.

Das Sondereigentum # 205 liegt im südlich gelegenen Gebäudeteil Leipziger Straße 49 im 8. Obergeschoss in einer Ecklage mit Nord- und vorwiegender Ostorientierung. Der Wohnung wurde eine Abstellkammer auf der gleichen Etage zugeordnet. Der Hauseingang befindet sich auf der Westseite mit einem größeren vollversiegelten Antrittsbereich mit platzartigem Charakter. Insgesamt hat die Wohnung gemäß Anlage der Teilungserklärung eine Größe von 100,18 m² und besitzt vier Zimmer, Küche, Bad und 2 Balkone. Das Bad und Küche sind ein gefangener Raum. Mit Blick auf den Aufteilungsplan erscheint die Wohnfläche plausibel, sodass von dieser Größe bei der Verkehrswertermittlung ausgegangen wird.

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

Fundament	keine Setzungsrisse, funktionstüchtig
Fassade/Außenwände	massiv, Dämmung nach Sanierung 90er Jahre, Putz, Anstrich
Fassadenelemente	Balkone
Fußboden/Decken	Stahlbetondecken KG/EG/OG
Nichttragende Innenwände	Trockenbau
Dach	Flachdach, konnte nicht betreten werden

Treppenraum	Aufzuganlage Betonsteintreppe, Wände verputzt, gestrichen Geländer Metall
Haustür	Metallrahmen/Glas
Wohnungstür	Holzblatt, Metallzargen gestrichen
Fenster	Kunststoffrahmen mit Doppelverglasung (1995)
Küche	Einbauküche älter als 20 Jahre, Cerankochfeld und Ofen kompakte Räumlichkeit, mittlere Ausstattung
Bad	Boden großformatig gefliest, Wände deckenhoch gefliest Waschbecken einfach, Eckduschtasse mit Glaswänden Wand-WC, einfache Ausstattung
Wohnräume	Boden Laminat und Fertigparkett, tlw. Wasserschaden Wände und Decken überwiegend gestrichen bzw. tapeziert
Balkone	nicht breiter als 1,0 m in voller Länge der Wohnungsseiten Balkonbrüstung mit Stahlkonstruktion und vorgehängten Platten, Bodenestrich im guten Zustand
Heizung	Fern-und Nahwärme
Warmwasser	zentral
Trinkwasser	Kaltwasser- und Warmwasserzähler
Elektrik	Unterverteilung voraussichtlich aus dem Baujahr Stromauslässe baujahrstypisch, nicht ganz zeitgemäß
Keller	konnte nicht besichtigt werden
Energiepass	s. o.
Außenanlagen	Vorplatz Hochhäuser, Betonplatten, Fahrradkäfig Wenig Aufenthaltsqualität
Anschlüsse	Telefon-, vorhanden Wasser-/Abwasser, vorhanden Strom-, vorhanden
Sonstiges	Eine Abstellkammer mit ca. 1,5 m ² befindet sich auf dem Flur und

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 hat einen geringfügigen Erhaltungsrückstau, hier Bad, Küche und Bodenbelag.

2.6 Nutzung, Vertragsverhältnisse

Die Wohnung ist nach Auskunft des Eigentümers vertragsfrei.

2.7 Verwaltung

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

Im Wirtschaftsplan 2022 wird von der Verwaltung für das # 205 ein Wohngeld von 4.713,79 € im Jahr bzw. im Monat von 394,00 € abgerechnet. Darin enthalten sind 1.292,49 €/Jahr für die Erhaltung der Wohnanlage. Das entspricht ca. 12,90 €/m² Monat. Vor dem Hintergrund des Gebäudealters und der laufenden Instandhaltung ist dieser Betrag ausreichend. Die Baukostenentwicklung erfordert in Zukunft eine Anpassung der Erhaltungsrücklage.

Der Erhaltungsrücklage werden nach Wirtschaftsplan 2022 ca. 316.500 €/Jahr zugeführt. Am 31.12.2021 betrug die Erhaltungsrücklage 504.253,94 €.

Einnahmen (Wirtschaftsplan 2022) aus Vermietung Gemeinschaftseigentum (Kammern im EG und Reklame Hauswand) 10.000 €/Jahr. Anteil Sondereigentum #205 ca. 39,00 €/Jahr

Protokolle folgender Eigentümerversammlungen lagen vor:

03.06.2019

- Abschluss eines Kabelgestattungsvertrages mit der Telekom
- Ferienwohnungen sollen der Senatsverwaltung gemeldet werden

31.08.2020

- Sanierung Aufzüge ca. 900.000 €, davon je 400.000 € Sonderumlage zum 01.01.2021 und 01.1.2022, ca. 8,61 €/m², Sonderzuführung Erhaltungsrücklage beschlossen
- Kabelanbieter Telekom neu
- Restriktives Vorgehen gegen Ferienwohnungen
- Laufende Instandhaltung 2019: 45.467 € und 2020: 44.082 €
- Wohngeldrückstände zum 31.12.2019: 1.014 € bei 894.000 € Jahreshaushalt
- Mietsonderverwaltung 8,12 €/m² im Durchschnitt
- Verkaufspreise Wohnungen im Haus durch Tochterunternehmen Verwalter
Leerstandwohnungen: 4.500-6.000 €/m²
vermietete Wohnungen: 4.500-5.000 €/m²
-

04.10.2021

- Transponderlösung Hauseingangsbereich
- Instandsetzung Betonsteinköpfe auf dem Dach 125.000 € durch Sonderumlage, fällig am 1.1.2022
- Befestigung und Sicherung der Attikaplatten als Notmaßnahme, 9941 € brutto, Finanzierung aus der Erhaltungsrücklage

- Befestigungen und Sicherung der Attikaplatten 140.000 € brutto zuzüglich Verwalter Kosten 2-4 % der Gesamtkosten, Finanzierung durch Sonderumlage, fällig am 1.11.2021
- Genehmigung von durch im Haus 48/49 vom 1. Obergeschoss ins Erdgeschoss für die Gewerbeeinheiten bitte

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. 67ff:

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten und freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre 1971 – 1990, bezugsfrei in €*						
	2019			2020		
	Anzahl	Spanne	Mittel	Anzahl	Spanne	Mittel
City, gute und sehr gute Lage	15	2.854 bis 7.734	4.953	12	4.405 bis 6.916	5.390
Berlin gesamt			3.660			4.020

* Plattenbauten des ehemaligen komplexen Wohnungsbaus wurden nicht für gute Wohnlagen ausgewertet. Der sanierte Bestand ist nach Einschätzung des Unterzeichners mit der dargestellten Kategorie vergleichbar.

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, §§ 15 ff.
- das Ertragswertverfahren, §§ 17 ff.
- das Sachwertverfahren, §§ 21 ff.

Nach § 8 ImmoWertV sind „die Verfahren nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.“

Bei dem **Vergleichswert** werden die Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke/Gebäude/Wohnungen herangezogen, bei denen die Merkmale hinreichend übereinstimmen. Der Rückgriff auf eine Kaufpreissammlung und ein „aktiver“ Markt lassen in der Regel eine Ermittlung des Vergleichswertes zu. Eine Kaufpreisabfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte zeigt, dass nach folgenden Kriterien 14 Kaufpreise zur Auswertung bereitstehen:

- Sondereigentum
- Bodenrichtwertzone 1810,1327
- Vertragsdatum ab 01.01.2020
- 1960 bis 1990
- bezugsfrei
- 70 bis 130 m²

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

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

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

Bewertungsobjektes und die Herstellungskosten (neuzeitliche 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 14 ausgewertete Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses abgerufen werden, die vorläufig hinreichend übereinstimmen.

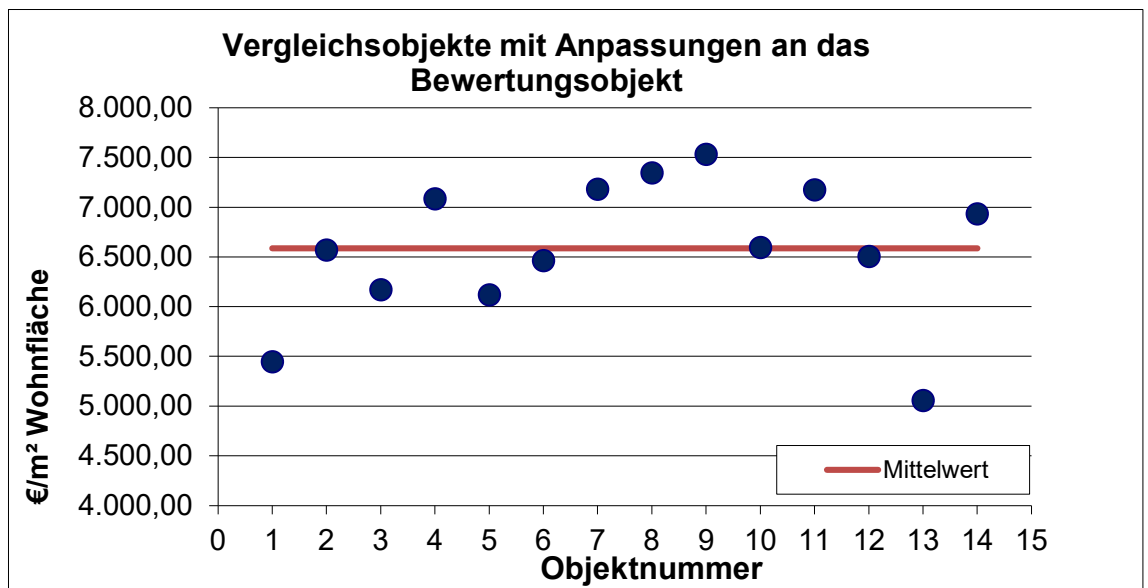
Eine erste Überprüfung zeigt keine ausgeprägten Abweichungen bei den Kaufpreisen. Die Kommentierung der Kaufpreisauswertung macht folgende Anpassungen erforderlich:

Kaufpreisanpassungen

- Die ausgewerteten Kauffälle reichen vom 29.07.2020 bis zum 20.01.2022. Eine konjunkturelle Anpassung ist hier erforderlich, da auf dem Teilmarkt der Sondereigentume im „Coronajahr 2020“ Preissteigerungen feststellbar waren. Für das Jahr 2020 wird deshalb eine Marktanpassung von 20% und für das Jahr 2021 eine Anpassung von 10% vorgenommen
- der Kauffall #11 beinhaltet einen Preis für Inventar. Hierfür werden pauschal 5000 € in Abzug gebracht.

Somit ergibt sich folgende Berechnung:

Nummer	Kaufjahr	Kaufpreis in €	Inventar	Korrigierter Kaufpreis in €	Wohnfläche	Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Konjunkturelle Anpassung	Kaufpreis in €/ m ² Wohnfläche
1	2020	455.000		455.000	100,18	4.541,82	1,20	5.450
2	2020	550.000		550.000	100,38	5.479,18	1,20	6.575
3	2020	520.000		520.000	101,09	5.143,93	1,20	6.173
4	2020	580.000		580.000	98,16	5.908,72	1,20	7.090
5	2020	380.000		380.000	74,48	5.102,04	1,20	6.122
6	2020	540.000		540.000	100,18	5.390,30	1,20	6.468
7	2021	660.000		660.000	101,03	6.532,71	1,10	7.186
8	2021	500.000		500.000	74,84	6.680,92	1,10	7.349
9	2021	675.000		675.000	98,53	6.850,71	1,10	7.536
10	2021	446.400		446.400	74,40	6.000,00	1,10	6.600
11	2021	650.000	-5000	645.000	98,84	6.525,70	1,10	7.178
12	2022	489.000		489.000	75,11	6.510,45	1,00	6.510
13	2022	380.000		380.000	75,11	5.059,25	1,00	5.059
14	2022	695.000		695.000	100,18	6.937,51	1,00	6.938
							Mittelwert(MW):	6.588
							unterer Wert:	5.059
							oberer Wert:	7.536
							Variationskoeffizient:	0,11
							Standardabw.(σ):	713
							Standardabw.(σ)-1:	5.875
							Standardabw.(σ)+1:	7.301
							Standardabw.(σ)-2:	5.163
							Standardabw.(σ)+2:	8.013
							+30% vom MW	8.564
							- 30% vom MW	4.612



Im Ergebnis zeigt sich:

- Der Mittelwert (vorläufige Verfahrenswert) liegt bei 6.588 €/m² Wohnfläche.
- Im Teilsegment des Sondereigentums ergibt sich in der Regel eine homogene Stichprobe. Vor diesem Hintergrund ist bei einem Variationskoeffizienten < 0,2, hier 0,11 die Aussagekraft sehr gut.
- Die zweifache Standardabweichung zeigt, dass kein Wert außerhalb einer statistischen, theoretischen Normalverteilung liegt. Bei einer Abweichung von > +/- 30 % vom Mittelwert liegt ein Kauffall vor. Bei Abweichungen von dieser Größe wird allgemein angenommen, dass ein außergewöhnlicher Geschäftsverkehr vorliegen könnte. Vor diesem Hintergrund eine erneute Berechnung nicht erforderlich.

Zu- oder Abschläge für besondere objektspezifische Merkmale

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

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

wirtschaftliche Überalterung/überdurchschnittliche Erhaltungszustand:

geringfügiger Erhaltungsrückstau Wohnung mit einem Abschlag von 5%.

Baumängel oder Bauschäden:

Erhaltungsmaßnahmen werden durchgeführt. Die Sonderumlagen

Abweichende Erträge von üblicher Marktsituation

Die Umlage der Mieteinnahmen ist mit 39 €/Jahr geringfügig, und wird pauschal mit pauschal 1.000 € berücksichtigt (Kapitalisierung 4%).

Sonstiges

Kein Ansatz

Marktanpassung

Eine weitere Marktanpassung zum Stichtag ist nicht erforderlich, da die Kauffälle nahe an den Stichtag reichen.

Wohnfläche			100,18	m ²
Mittelwert		x	6.588,00	€/m ²
Vorläufiger Verfahrenswert		=	659.985,84	
§ 8 Abs. 3 ImmoWertV, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
wirtschaftliche Überalterung	-5,00%		-32.999,29	€
überdurchschnittliche Ausstattung	0,00%		0,00	€
Baumängel, Bauschäden, hier Tiefgarage	0,00%		0,00	€
von dem Marktüblichen abweichende Erträge	0,00%		1.000,00	€
Sonstiges			0,00	
angepasster Vergleichswert			627.986,55	€
Marktanpassung zum Wertermittlungsstichtag	0,00%		0,00	€
Vergleichswert Markt angepasst			627.986,55	€
Vergleichswert gerundet			630.000,00	€
Wohnfläche	100,18		6.288,68	€/m ²

3.3 Plausibilisierung

Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das Vergleichswertverfahren angewandt:

Vergleichswert gerundet			630.000,00	€
Wohnfläche			6.289,00	€/m²

Für den Teilmarkt der Sondereigentume wird im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses von Berlin 2020/2021, S. 67 für 2020 in einer guten Citylage eine Spanne der Kauffälle von 4.405 bis 6.916 €/m² und ein Mittelwert von 5.390 €/m² festgestellt. Mit 6.289 €/m² würde das Bewertungsobjekt nach einer Marktanpassung von 10% im oberen Spannenbereich liegen. Vor dem Hintergrund der guten Eigenschaften des Bewertungsobjektes und seiner Lage erscheint der Vergleichswert plausibel.

3.4 Festlegung des Verkehrswertes

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

Der Verkehrswert für das Objekt Leipziger Straße 49 mit dem Sondereigentum # 205 in Berlin – Mitte, eingetragen im Grundbuch von Mitte unter der Blattnummer 5.604, wird vom Sachverständigen zum Wertermittlungsstichtag 8. April 2022 unter Berücksichtigung der Lage und Merkmale des Objektes sowie der Marktverhältnisse auf

630.000,00 €

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 Wertermittlung.

Das Gutachten dient ausschließlich dem Auftraggeber und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine anderweitige Verwendung bedarf der Zustimmung des Sachverständigen.

Berlin, den 13.06.2022

Dipl.-Ing. Friedrich Stark

3.5 Angaben für das Amtsgericht

- a) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- c) Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
- d) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nicht.
- e) Anhaltspunkte für ökologische Altlasten bestehen nicht.
- f) Ein Mietverhältnis ist nicht vorhanden.
- g) Eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG liegt nicht vor.
- h) WEG-Verwaltung ist die Gehrung GmbH, Karl-Heinrich- Ulrichs-Straße 24, 10785 Berlin
- i) Der Energie Ausweis vom 3. September 2018 weist für das Mehrfamilienhaus Leipziger Straße 49 in 10117 Berlin bei einer Verbrauchserfassung von Heizung und Warmwasser einen Primärenergieverbrauch von 51 kWh/(m² a) und einen Endenergieverbrauch von 90 kWh/(m² a) aus. Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser sind Nah-/Fernwärme. Der Wärmeerzeuger bestand aus dem Jahr 1996.

4 ANLAGEN