



Von der Industrie- und Handelskammer
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken



Kurfürstendamm 49
10707 Berlin



Fon: +49 (0) 30 - 881 89 08

Fax: +49 (0) 30 - 88 70 16 09

E-Mail: info@gleser-dalhoefer.de

Web: www.gleser-dalhoefer.de

GUTACHTEN

Nr. 6233-22

Ermittlung des **Verkehrswertes (Marktwertes)** (i. S. d. §
194 BauGB) für den 103/10.000 Miteigentumsanteil an
dem Grundstück

Berlin, den 25.05.2023

| | |
|--------------------------------------|---|
| Ort | 10115 Berlin-Mitte |
| Straße | Torstraße 224, 228 |
| Bebauung/Nutzung | Wohnungseigentum im Rohbau- zustand in einem Wohn- und Geschäftshaus |
| Wertermittlungs- stichtag | 30.11.2022 |
| Qualitätsstichtag | 30.11.2022 |
| Geschäftszeichen | 30 K 107/20 |

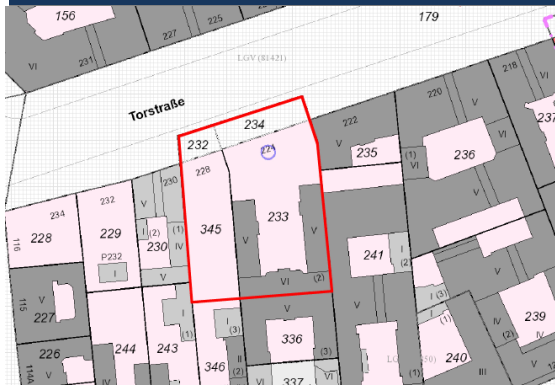
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auftei-
lungsplan mit Nr. 56 bezeichneten Wohnung

Verkehrswert: 176.000,00 €

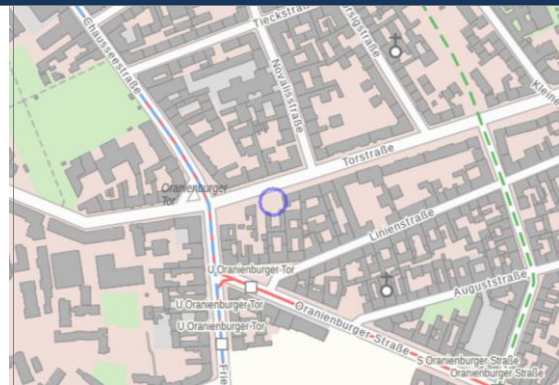


1 Zusammenfassung und Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

| | |
|---------------------------|---|
| Auftraggeber | Amtsgericht Mitte, Abteilung für Zwangsversteigerungen und Zwangsverwaltungen |
| Miteigentumsanteil | 103/10.000 |
| Adresse | Torstraße 224, 228, 10115 Berlin |



Quelle: Geoportal Berlin / ALKIS Berlin, (<http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>)



Quelle Geoportal Berlin / WebAtlas Berlin

Lageplan

Stadtplan



straßenseitige Objektansicht



Ansicht Wohnung Nr. 56 (Neubau)

| | | | |
|--|---|-----------------------|-----------------------|
| Wohnungsgrundbuch | | Blatt | lfd. Nr. |
| Amtsgericht Mitte, Grundbuch von Mitte | | 31050N | 1 |
| | | | |
| Gemarkung | Flur | Flurstücke | Fläche insges. |
| Mitte | 21 | 232, 233, 234 und 345 | 1.909 m² |
| | | | |
| Gebäude | Wohn- und Geschäftshaus, Baujahr Altbau ca. 1900, Baujahr Neubau im Rohbauzustand: 2019 6-7-geschossig, voll unterkellert Anzahl der Wohneinheiten: 74 Anzahl der Gewerbeeinheiten: 2 Anzahl der Tiefgaragenstellplätze: 15 | | |
| | | | |
| Wohnungseigentum | 2 Zimmer, Garderobe, Bad, Balkon Wohnfläche: 56,65 m² | | |
| Lage im Gebäude | 4. OG, Neubau | | |
| Vermietungszustand | bezugsfrei | | |
| | | | |
| Wertermittlungsstichtag | 30.11.2022 | | |
| Qualitätsstichtag | 30.11.2022 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag) | | |
| | | | |
| Verkehrswert | 176.000,00 € | | |
| | | | |
| Das entspricht einem Preis von rd. 3.107 €/m² Wohnfläche. | | | |



Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|-----|--|-------|
| 1 | Zusammenfassung und Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts | 2 |
| 2 | Allgemeine Angaben zum Auftrag | 5 |
| 2.1 | Auftraggeber | 5 |
| 2.2 | Auftrag und Auftragsabwicklung | 5 |
| 3 | Allgemeine Angaben zum Grundstück | 8 |
| 3.1 | Bewertungsobjekt..... | 8 |
| 3.2 | Lage | 8 |
| 3.3 | Rahmendaten..... | 11 |
| 3.4 | Gestalt und Form | 12 |
| 3.5 | Erschließung, Beeinträchtigungen, Baugrund etc. | 12 |
| 3.6 | Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen | 14 |
| 3.7 | Planungsrecht | 16 |
| 3.8 | Entwicklungszustand | 19 |
| 4 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen | 20 |
| 4.1 | Wohn- und Geschäftshaus | 20 |
| 4.2 | Rohbau..... | 20 |
| 4.3 | Technischer Ausbau | 21 |
| 4.4 | Innenausbau Gemeinschaftsflächen..... | 21 |
| 4.5 | Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes | 21 |
| 4.6 | Beurteilung der Gesamtanlage | 22 |
| 4.7 | Garagen und Stellplätze | 22 |
| 4.8 | Außenanlagen..... | 22 |
| 4.9 | Basisdaten zu Gebäude und Grundstück | 23 |
| 5 | Sondereigentum an der Wohnung Nr. 56 | 24 |
| 5.1 | Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung | 24 |
| 5.2 | Grundriss Wohnung Nr. 56 | 24 |
| 5.3 | Innenausbau | 24 |
| 5.4 | Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen | 25 |

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|-----|---|-------|
| 6 | Grundstücksdaten und Verfahrenswahl..... | 27 |
| 6.1 | Grundstücksdaten | 27 |
| 6.2 | Verfahrenswahl | 27 |
| 7 | Vergleichswertermittlung für eine Musterwohnung | 28 |
| 7.1 | Vergleichswertberechnung im direkten Vergleichswertverfahren..... | 28 |
| 8 | Verkehrswert | 35 |



2 Allgemeine Angaben zum Auftrag

2.1 Auftraggeber

| | |
|--------------|--|
| Auftraggeber | Amtsgericht Mitte Abteilung für Zwangsversteigerungen und Zwangsverwaltungen 10174 Berlin Auftrag vom 28.10.2022 (Datum des Auftragsschreibens) |
|--------------|--|

2.2 Auftrag und Auftragsabwicklung

| | |
|--|--|
| Grund der Gutachtenerstellung | Verkehrswert zum Zweck der Zwangsversteigerung |
| Gutachtenverfasser | <ul style="list-style-type: none"> Dr. Philip Gleser <p>von der IHK zu Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken; zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter Zert (DAkKS); Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS), REV-Recognised European Valuer</p> |
| Wertermittlungstichtag | 30.11.2022 (Stichtag der allgemeinen Wertverhältnisse / Tag der Ortsbesichtigung) |
| Qualitätstichtag | 30.11.2022 (Stichtag für den Grundstückszustand / entspricht dem Wertermittlungstichtag) |
| Tag der Ortsbesichtigung | 30.11.2022 |
| Teilnehmer am Ortstermin | <ul style="list-style-type: none"> Dr. Philip Gleser (Dr. Gleaser & Dalhoefer) Till Hoffmann (Dr. Gleaser & Dalhoefer) |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen | <p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.10.2022 <p>Von den Sachverständigen wurden im Wesentlichen folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"> Auszug aus dem ALKIS Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stand: 01.01.2021 Erschließungsbeitragsauskunft vom 07.12.2022 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.11.2022 planungsrechtliche Auskunft vom 17.11.2022 telefonische planungsrechtliche Auskunft vom 17.03.2023 Baugenehmigung Nr. 2015 / 6296 gemäß § 64 BauO Bln (Altbau) vom 05.07.2016 zzgl. Bescheid Nr. 2015 / 6297 (Zulassung von Abweichungen nach § 68 BauO Bln) vom 05.07.2016, 1.Nachtrag (Nr. 2017 / 1854) vom 01.11.2017 und 2. Nachtrag (Nr. 2019 / 673) vom 12.07.2019 |

- Baugenehmigung Nr. 2013 / 2069 gemäß § 64 BauO Bln (Neubau) vom 16.12.2013 zzgl. Bescheid Nr. 2013 / 2070 (Zulassung von Abweichungen nach § 68 BauO Bln) vom 16.12.2013, 1. Nachtrag (Nr. 2017 / 1853) vom 28.07.2017, 2. Nachtrag (Nr. 2017 / 6677) vom 23.04.2018 und 3. Nachtrag (Nr. 2018 / 1904) vom 21.09.2018
- Teilungserklärung (Urkundenrolle Nr. JB 498/2013) vom 19.11.2013 zzgl. Nachtrag JB 45 / 2014 vom 17.02.2014, Nachtrag JB 138 / 2014 vom 08.05.2014 und Teilungserklärung (Urkundenrolle Nr. 113 / 2018) vom 19.01.2018
- Gutachterliche Stellungnahme – Torstraße 224, 228, Altbau – der Beratenden Ingenieurgesellschaft Dworok Bau-Plan-Constult mbH vom 14.05.2020
- Gutachterliche Stellungnahme – Torstraße 224, 228, Neubau – der Beratenden Ingenieurgesellschaft Dworok Bau-Plan-Constult mbH vom 18.05.2020

Gutachtenerstellung unter
Mitwirkung von

Der Sachverständige Till Hoffmann hat folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen
- Überprüfen bzw. Durchführen der Aufstellungen bzw. Berechnungen der Geschossfläche und der Wohn-/Nutzflächen
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch die Unterzeichneten auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, ggf. ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

Besichtigung

Das Objekt wurde stichprobenartig von innen und außen besichtigt. Es konnte Zugang zu den Räumen der Wohnung Nr. 56, den Treppenhäusern und den Außenanlagen ermöglicht werden.

Dieses Gutachten kann nicht Ersatz sein für Architektenleistung, Angebotseinholung o. ä.

Alle ausgewiesenen Kosten bezüglich eventueller Instandsetzungen, Umnutzungen und Modernisierungen, die als wertbeeinflussende Umstände berücksichtigt werden, sind als überschlägige Schätzwerte zu betrachten.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien (z. B. Holzschutzmittel) und Altlasten i. S. BBodSchG wurden nicht durchgeführt.

Untersuchungen auf Kampfmittel wurden nicht durchgeführt.

Schwamm- und Schädlingsbefall ist auf Grund des Alters der Bebauungen nicht auszuschließen.

Es wurde nicht geprüft, ob das Objekt den Anforderungen des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) genügt.

Abgebildete Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) können von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.

Die COVID-19-Pandemie kann zu Veränderungen in nahezu allen Lebensbereichen und damit auch zu komplexen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt führen. Die konkreten Effekte auf die wertbestimmenden Merkmale werden hier aufgrund der derzeit vorliegenden Informationen über diese Effekte beurteilt. Schlussfolgerungen zu aktuellen damit verbundenen Wertinflüssen auf den Grundstücksmarkt sind mit größeren Unsicherheiten verbunden.

Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Stadtplan, Übersichtsplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist und Lizenzgebühren, die durch eine Veröffentlichung entstehen, von demjenigen getragen werden müssen, der das Gutachten veröffentlicht hat. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

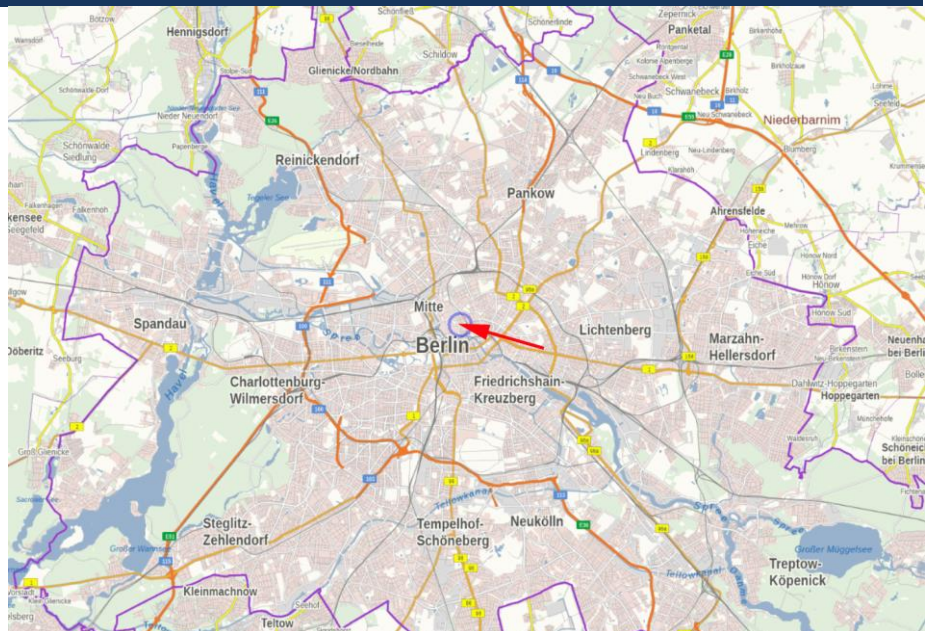
3 Allgemeine Angaben zum Grundstück

3.1 Bewertungsobjekt

| | |
|--------------------------|--|
| Art der Nutzung | Wohnungseigentum im Rohbauzustand in einem Wohn- und Geschäftshaus |
| Objektadresse | Torstraße 224, 228, 10115 Berlin |
| Wohnungsgrundbuchangaben | Amtsgericht Mitte, Grundbuch von Mitte, Blatt 31050N, lfd. Nr. 1 |
| Katasterangaben | Gemarkung Mitte, Flur 21, Flurstück 232 (82 m ²), Flurstück 233 (1.123 m ²), Flurstück 234 (181 m ²) und Flurstück 345 (523 m ²), Fläche insgesamt: 1.909 m ² |

3.2 Lage

Bundesland



Quelle: Geoportal Berlin / WebAtlas Berlin

Berlin

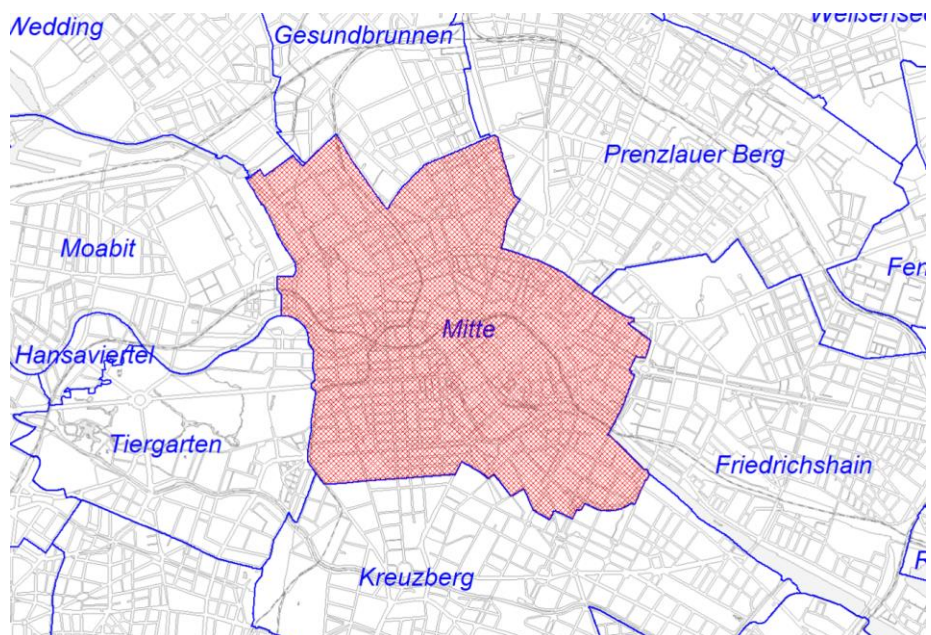
innerörtliche Lage



Quelle: Geoportal Berlin / WebAtlas Berlin

Berliner Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Ortsteil Mitte



Quelle: Geoportal Berlin / Ortsteile von Berlin

Flächengröße: rd. 1.068 ha

Bauwerke und Einrichtungen: Berliner Fernsehturm, Rotes Rathaus, Schlossbrücke, Unter den Linden, Kronprinzenpalais, Staatsoper, Neue Wache, Humboldt-Universität, Brandenburger Tor, Museumsinsel, Gendarmenmarkt mit dem Deutschen und Französischen Dom, Friedrichstadt-Palast, Neue Synagoge, Hackesche Höfe, Berliner Dom, Nikolaikirche, Sankt-Hedwigs-Kathedrale, Berliner Ensemble, Deutsches Theater, Volksbühne, Komische Oper, Charité, Nikolaiviertel, Scheunenviertel, Alexanderplatz, Potsdamer Platz Arcaden, Sony Center, Bundesrat, verschiedene Bundesministerien (z.B. der Finanzen, für Verbraucherschutz, Frauen und Jugend, Bau- und Wohnungswesen etc.), Teile des Regierungsviertels

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Baublock, der eingegrenzt wird von der Friedrichstraße im Westen, der Torstraße im Norden, der Tucholskystraße im Osten und der Linienstraße und der Oranienburger Straße im Süden

Entfernung zum Alexanderplatz beträgt ca. 3,1 km, zum Breitscheidplatz ca. 5,5 km und zum Potsdamer Platz ca. 2,7 km

Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung ca. 200 m entfernt

Geschäfte zur Deckung des weiterführenden Bedarfs sowie soziale, kulturelle Einrichtungen und Naherholungsmöglichkeiten in ausreichender Anzahl im Umkreis von ca. 1 km vorhanden

Wohnlagenkarte Berliner Mietspiegel 2021

- einfache Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage



Quelle: Geoportal Berlin / Wohnlagenkarte nach Adressen zum Berliner Mietspiegel 2021

gemäß Straßenverzeichnis zum aktuellen Berliner Mietspiegel mittlere Wohnlage mit hoher Lärmbelastung, sachverständig wird die Wohnlage aber als gut beurteilt

Anschluss im ÖPNV

guter Anschluss:

öffentliche Verkehrsmittel in fußläufiger Entfernung: Bushaltestelle direkt am Objekt, U-Bahnstation ca. 250 m entfernt

Anschluss im Individualverkehr

mittlerer bis guter Anschluss:

Hauptverkehrsstraßen Torstraße und Friedrichstraße direkt am Objekt
Zufahrt zur Berliner Stadtautobahn A 100 ca. 5,3 km entfernt.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil

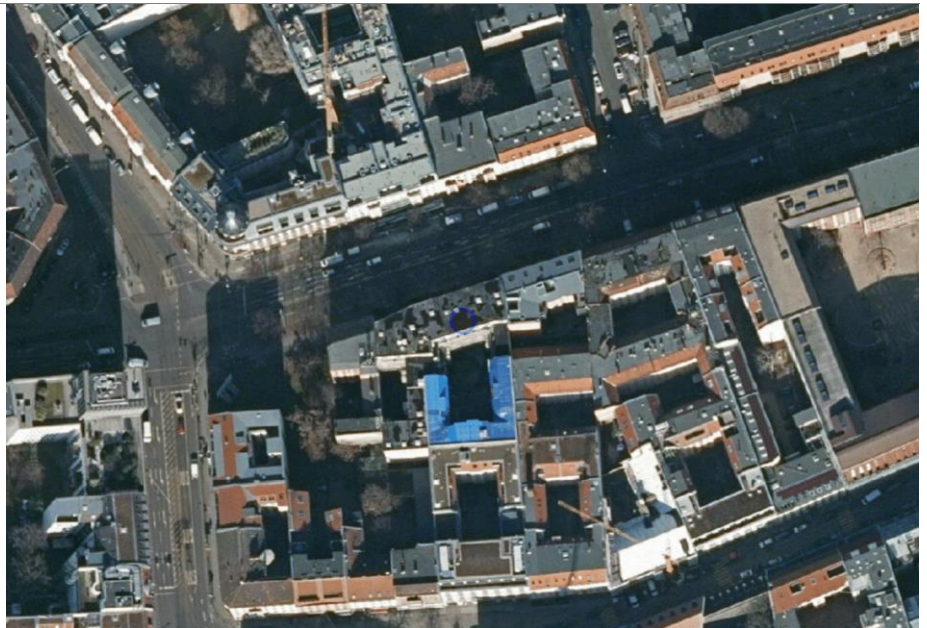
gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen

geschlossene Bauweise, Blockrandbebauung, 5- bis 7-geschossig

Topografie

eben

Luftbild



Quelle: Geoportal Berlin / Digitale farbige Orthophotos 2021 (DOP20RGB)

3.3 Rahmendaten

Einwohnerzahl

Einwohnerzahl Berlin (30.06.2022): 3.821.881

Einwohner Bezirk Mitte (30.06.2022): 391.831

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

Arbeitslosenquote

Die Arbeitslosenquote in Berlin beträgt zum Oktober 2022 9,2 % und liegt damit über dem bundesdeutschen Schnitt mit 6,0%.

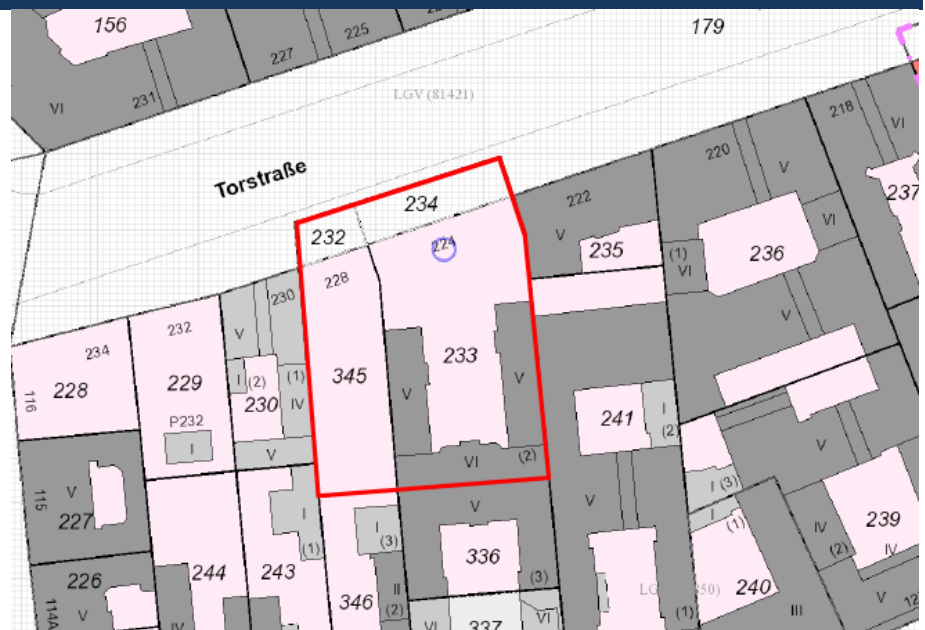
Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur-Nav.html>

Bevölkerungsentwicklung

Nach Angaben von wegweiser-kommune.de der Bertelsmann Stiftung betrug die relative Bevölkerungsentwicklung zwischen 2011 und 2016 +7,5 %. Die relative Bevölkerungsentwicklung zwischen 2012 und 2030 wird auf +10,3 % geschätzt. Berlin ist demnach durch einen starken Bevölkerungszuwachs gekennzeichnet, der zusammen mit anderen Faktoren einen stark angespannten Wohnungsmarkt bedingt.

3.4 Gestalt und Form

Grundstück



Quelle: Geoportal Berlin / ALKIS Berlin, (<http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>)

Straßenfront des Baugrundstücks

ca. 38 m, mittlere Tiefe ca. 43 m

Grundstücksgröße

1.909 m², davon 263 m² Verkehrsfläche

Bemerkungen

unregelmäßige Grundstücksform

3.5 Erschließung, Beeinträchtigungen, Baugrund etc.

Straßenart

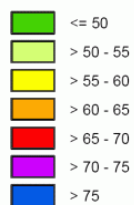
Wohn- und Geschäftsstraße

Beeinträchtigungen

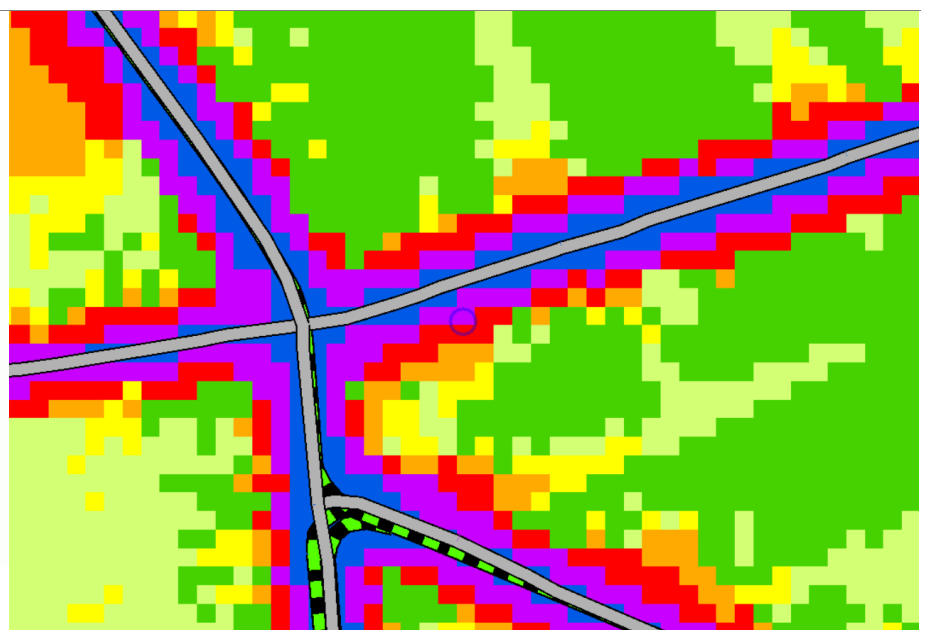
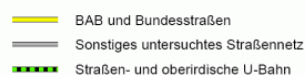
starker Straßen-Durchgangsverkehr mit hoher Lärmbelastung

Rasterkarte Lärmindex
Tag-Abend-Nacht

L_{DEN} in dB(A)



Lärmquellen:



Quelle: Umweltatlas Berlin / Strat. Lärmkarte Gesamtlärmindex L_{DEN} (Tag-Abend-Nacht)
Raster 2017 (UA), (<http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>)

Rasterkarte Lärmindex Nacht

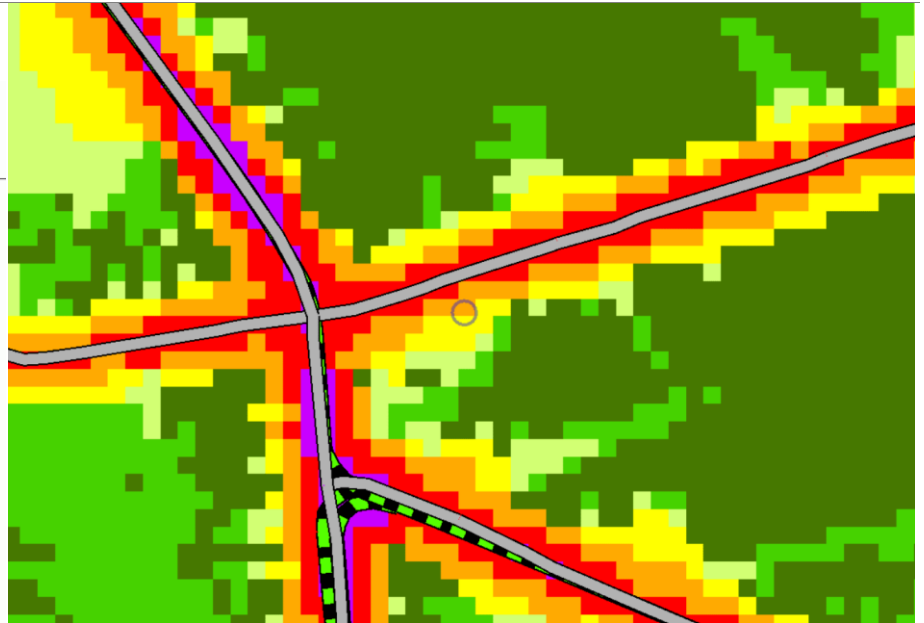
Rasterkarte L_N (Nacht-Lärmindex) Gesamtlärm Summe Verkehr

L_N in dB(A)

| | |
|--|-----------|
| | <= 45 |
| | > 45 - 50 |
| | > 50 - 55 |
| | > 55 - 60 |
| | > 60 - 65 |
| | > 65 - 70 |
| | > 70 |

Lärmquellen:

| | |
|--|------------------------------------|
| | BAB und Bundesstraßen |
| | Sonstiges untersuchtes Straßennetz |
| | Straßen- und oberirdische U-Bahn |



Quelle: Umweltatlas Berlin / Strat. Lärmkarte Gesamtlärmindex L_N (Nacht) Raster 2017 (UA), (<http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>)

Straßenausbau

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, zweispurig je Fahrtrichtung

befestigte Gehwege, Straßenbeleuchtung und Baumbestand beidseitig vorhanden

keine Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum am Objekt, stark angespannte Stellplatzsituation, Parkraumbewirtschaftung vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung

ortsüblich erschlossen (u.a. elektrischer Strom, Wasser, Gas, Kanalschluss, Fernsehkabelanschluss, Telefonanschluss)

Baugrunderkennung

Tragfähiger Baugrund für normale Belastung in einer Tiefe von (m):

| | |
|--|---|
| | 0 - 2 |
| | 2 - 3 |
| | 3 - 4 |
| | 4 - 6 |
| | 6 - 8 |
| | > 8 |
| | durch Auffüllung und Ausschachtung vollkommen verändertes Gelände |



Quelle: Geoportal Berlin / Baugrunderkennung, (<http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>)

Gemäß Berliner Baugrunderkennung handelt es sich um normal tragfähigen Baugrund in einer Tiefe von 0 bis 2 m.



Grundwasserkarte

Flurabstand (m)

| | | | |
|--|-----------|--|---------|
| | < 0,5 | | 4 - 7 |
| | 0,5 - 1,0 | | 7 - 10 |
| | 1,0 - 1,5 | | 10 - 15 |
| | 1,5 - 2,0 | | 15 - 20 |
| | 2,0 - 2,5 | | 20 - 30 |
| | 2,5 - 3,0 | | 30 - 40 |
| | 3,0 - 4,0 | | > 40 |



Hauptgrundwasserleiter gespannt



Gespannte Gebiete mit nur isoliert vorkommendem quartärem Hauptgrundwasserleiter



Verbreitungsgebiet des Panketalgrundwasserleiters

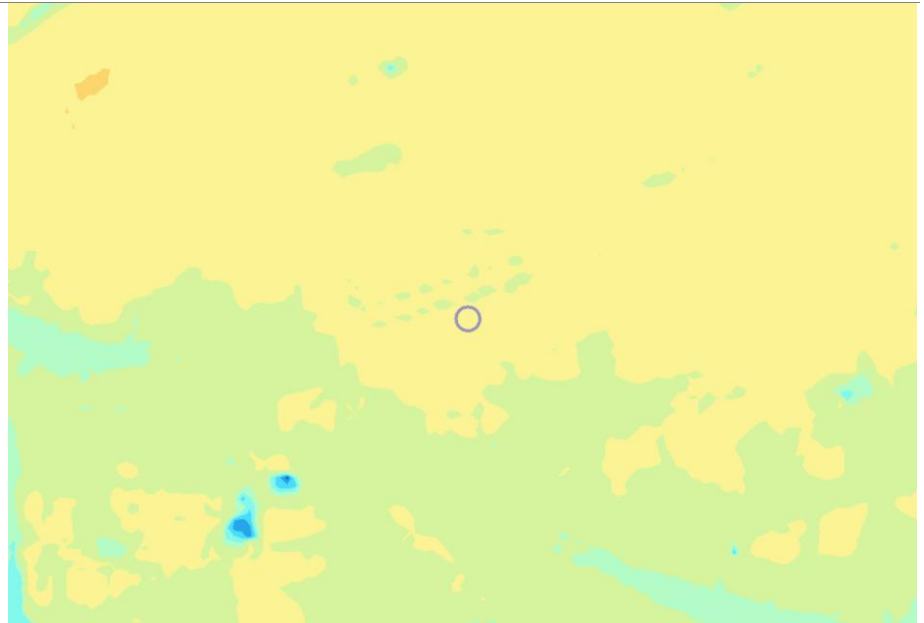
Oberflächengewässer



Gewässer (als Fläche dargestellt)



Gewässer (als Linie dargestellt)



Quelle: Umweltatlas Berlin / Flurabstand des Grundwassers 2009 differenziert (Umweltatlas), (<http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>)

Der Flurabstand des vorherrschenden Grundwassers beträgt gemäß Berliner Grundwasserkartierung etwa 4 bis 7 m.

3.6 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

grundbuchlich gesicherte Lasten und Beschränkungen

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Wohnungseigentumsgrundbuchauszug vom 02.11.2022 vor.

Hiernach bestehen Abteilung II des Grundbuchs Amtsgericht Mitte, Grundbuch von Mitte, Blatt 31050N die folgenden Eintragungen:

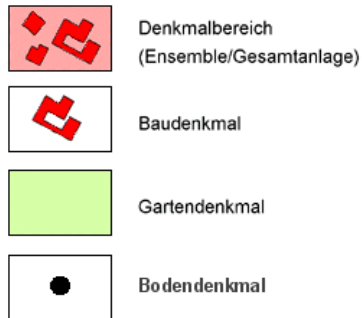
| | | |
|---|---|--|
| 1 | 1 | Eigentumsübertragungsvormerkung für Dr. Dr. Jörg Schlieper, geb. 04.10.1963. Rang vor Abt. III Nr. 1 aufgrund Ausnutzung des Rangvorbehalts. Abtretungs- und Verpfändungsbeschränkung. Gemäß Bewilligung vom 04.03.2016 (UR-Nr. N 121/2016, Notar Klaus-Günter Neumann in Berlin) eingetragen am 18.03.2016. |
| 2 | 1 | Eigentumsübertragungsvormerkung; auflösend bedingt; für die Ferox Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Wuppertal - HRA 19225, Amtsgericht Wuppertal. Gemäß Bewilligung vom 18.06.2021 (UR-Nr. JB 758/2021, Notar Jens Bock in Berlin) eingetragen am 16.09.2021. |
| 3 | 1 | Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mitte, 30 K 107/20). Eingetragen am 08.11.2021. |

Aufgrund der beauftragten Verkehrswertermittlung im Rahmen des vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahrens sind die bestehenden Eintragungen nicht wertrelevant.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden etc.) des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden vom Auftraggeber gesondert berücksichtigt werden.

Baulasten

Laut vorliegender Baulastenauskunft des Bezirksamts Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, vom 29.11.2022 ist für das Bewertungsobjekt keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen. Es wird von Baulastfreiheit ausgegangen.

Denkmalschutz

Quelle: Geoportal Berlin / Denkmalkarte Berlin, (<http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>)

Gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft des Landesdenkmalamtes Berlin vom 18.11.2022 besteht Denkmalschutz kraft Gesetzes gemäß § 2 Abs. 3 des Berliner Denkmalschutzgesetzes. Das Grundstück befindet sich innerhalb des Denkmalbereiches (Ensemble) „Spandauer Vorstadt“ (Nr. 09011331). Beim Objekt Torstraße 224 handelt es sich darüber hinaus um einen konstituierenden Ensemblebestandteil (Nr. 09080121). Der Denkmalschutz erstreckt auf das Mietshaus Torstraße 224 mit Seitenflügeln, Frei- und Grünflächen sowie die baufesten Ausstattungen und Zubehör, soweit sie mit diesem eine Einheit von Denkmalwert bilden. Veränderungen an und in dem Gebäude sowie auf den Grundstücksflächen unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt der zuständigen denkmalrechtlichen Ordnungs- und Genehmigungsbehörde.

Die Belange des Denkmalschutzes sind/waren daher bei der vorliegenden Projektentwicklung zu berücksichtigen.

Die Aufnahme von baulichen Anlagen in eine Denkmalliste stellt eine zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums dar. Daher gehört der Denkmalstatus zu den tatsächlichen Eigenschaften und weiteren Grundstücksmerkmalen, die den Verkehrswert beeinflussen können und gemäß § 4 bzw. § 6 ImmoWertV zu berücksichtigen sind.

Jedoch führt die Unterschutzstellung der baulichen Anlagen nicht zwangsläufig zu einer Wertminderung oder Werterhöhung des Grundstückes. Vielmehr müssen Vor- und Nachteile der bestehenden Unterschutzstellung entsprechend der Anschauung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs miteinander ins Verhältnis gesetzt werden. Im Ergebnis kann sich der Denkmalschutz daher auch wertneutral auswirken.

Vorteile, die sich aus dem Status eines Denkmals ergeben können, sind insbesondere Steuereinsparungen, Fördermöglichkeiten und eine möglicherweise höhere Miete aufgrund eines repräsentativen Gebäudestandards. Nachteilig können sich hingegen beispielsweise Rückbau- und Abrissgebote und höhere Bewirtschaftungs- und Baukosten auswirken.

Im vorliegenden Fall wird von Wertneutralität ausgegangen.

Altlasten (Bodenverunreinigungen, Immissionen)

Laut vorliegender Auskunft des Bezirksamts Mitte von Berlin, Abteilung Ordnung, Umwelt, Natur, Straßen und Grünflächen, Umwelt- und Naturschutzamt, vom 18.11.2022 ist Flurstück 233 unter der Nummer 15386 als altlastenverdächtige Fläche und Flurstück 345 als schädliche Bodenveränderung unter der Nummer 7021 im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin (BKK) verzeichnet. Die Flurstücke 232 und 234 sind nicht eingetragen. Boden- und Grundwasserverunreinigungen insbesondere aus den Auffüllungsschichten des Bodens, sind demnach nicht auszuschließen. Dies trifft jedoch auf jegliche derartige Standorte zu, unabhängig davon, ob die Böden saniert wurden, da ein Restrisiko nie ausgeschlossen werden kann. Die Flurstücke wurden im vorliegenden Fall saniert und vollständig vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten befreit. Eine derartige Vorgeschichte trifft auf viele innerstädtische Grundstücke in Berlin zu. Es besteht kein signifikanter Werteinfluss aufgrund des Restrisikos. Daher werden die Eintragungen im vorliegenden Fall als nicht wertrelevant angesehen.

Kampfmittel

Untersuchung und Bewertung des Objekts hinsichtlich „Kampfmittelfreiheit“ gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden vereinbarungsgemäß nicht vorgenommen. Im Rahmen der Wertermittlung wird kampfmittelfreier Objektzustand unterstellt.

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.









sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Mietbindungen o.ä. sind nach auftraggeberseitiger Auskunft nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

3.7 Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Bauflächen

-  Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5)
-  Wohnbaufläche, W2 (GFZ bis 1,5)
-  Wohnbaufläche, W3 (GFZ bis 0,8)
-  Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4)
-  Sonderbaufläche Hauptstadtfunktionen (H)
-  Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter
-  Gemischte Baufläche, M1
-  Gemischte Baufläche, M2
-  Gewerbliche Baufläche
-  Einzelhandelskonzentration
-  Sonderbaufläche
-  Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil



Quelle: Geoportal Berlin / FNP (Flächennutzungsplan Berlin), Stand Neubekanntmachung 2015, (<http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>)

Nach vorliegender schriftlicher Auskunft des Bezirksamts Mitte von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management, vom 17.11.2022 stellt der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung

vom 16.01.2015 (Abl. S. 2666) den Bereich des Bewertungsobjekts als Gemischte Baufläche M1 mit Einzelhandelskonzentration dar.

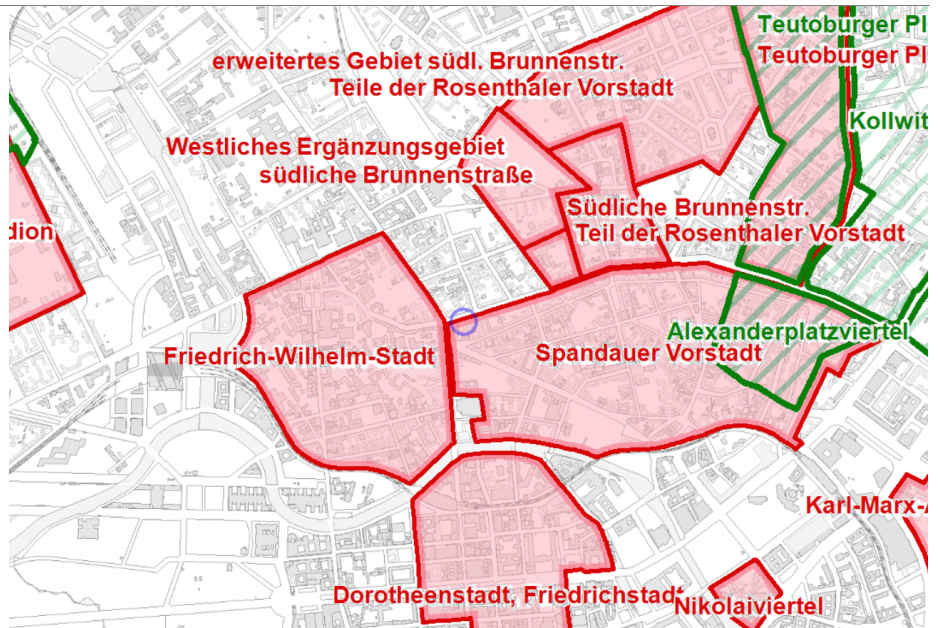
Bebauungsplan

Nach vorliegender schriftlicher Auskunft des Bezirksamts Mitte von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management, vom 17.11.2022 ist für den Bereich des Bewertungsobjektes kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Nach telefonischer Auskunft des Stadtentwicklungsamtes Mitte von Berlin vom 17.03.2023 sind die Baugenehmigungen zum Stichtag erloschen. Es wird für die vorliegende Bewertung von der Fertigstellung gemäß der vorliegenden, genehmigten Planungen ausgegangen. Informationen zu beabsichtigten Änderungen liegen nicht vor. Die formelle und materielle Legalität der Bebauung und Nutzung nach Fertigstellung vorausgesetzt.

Verordnungen

- **Erhaltung der städtebaulichen Eigenart**
(§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB)
- **Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung**
(§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB)



Quelle: Geoportal Berlin / Erhaltungsverordnungsgebiete § 172 BauGB, (<http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>)

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Sanierungsverordnung. Nach vorliegender schriftlicher Auskunft des Bezirksamts Mitte von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management, vom 17.11.2022 liegt es jedoch im Bereich der Erhaltungsverordnung „Spandauer Vorstadt“ nach § 172 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt). Demnach bedürfen der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Diese kann nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage von städtebaulicher Bedeutung oder eine neu zu errichtende Anlage die städtebauliche Gestalt des Gebietes beeinträchtigt. Bei dem Verkauf eines in einem Erhaltungsgebiet gelegenen Grundstücks (nicht bei Wohnungs- oder Teileigentum) steht dem jeweiligen Bezirk ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB zu. Dieses kann bereits ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit es rechtfertigt.

Für die vorliegende Wertermittlung wird die Einhaltung ggfs. aus der Verordnung resultierender Auflagen vorausgesetzt und im vorliegenden Fall keine Wertrelevanz beigemessen.

Nach vorliegender schriftlicher Auskunft des Bezirksamts Mitte von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management, vom 17.11.2022 bestehen keine weiteren planungsrechtlichen Verordnungen. Im Planungsrecht verankerte Bodenordnungsverfahren werden derzeit nicht durchgeführt.



3.8 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität)

Das Grundstück ist erschlossen und nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit zureichend gestaltet. Es ist bebaut und liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB).

Es handelt sich somit um baureifes Land i. S. d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

Beitrags- und
Abgabenzustand

Nach vorliegender schriftlicher Auskunft des Bezirksamts Mitte von Berlin, Abt. Ordnung, Umwelt, Natur, Straßen und Grünflächen, vom 07.12.2022 wird bescheinigt, dass das Bewertungsgrundstück durch die Erschließungsanlage Torstraße erschlossen ist. Für diese ist nach § 242 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 15a EBG kein Erschließungsbeitrag mehr zu erheben. Planungen hinsichtlich beitragspflichtiger Baumaßnahmen sind nicht bekannt. Straßenbaubeiträge werden im Land Berlin nicht erhoben. Eine Notwendigkeit zur Abtretung von Straßenland ist nach der Behörde überdies nicht zu erkennen.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Wohn- und Geschäftshaus

Gebäudeart



Wohn- und Geschäftshaus
mehrsseitig angebaut

| | |
|----------------------|--|
| Baujahr | Altbau ca. 1900 (gemäß Schätzung des Sachverständigen), der Neubau befindet sich im Rohbauzustand, die Baumaßnahmen wurden Mitte 2019 eingestellt. |
| Nutzung | überwiegend zu Wohnzwecken |
| Anzahl der Geschosse | Neubau 7-geschossig, Altbau 6-geschossig inkl. ausgebautes Dachgeschoss Vollständig unterkellert (nicht ausgebaut) zzgl. Tiefgarage |

4.2 Rohbau

| | |
|------------------|--|
| Fassade | Altbau: verputzt und gestrichen Neubau: Beton-Fassadenplatten, glatt verputztes und gestrichenes WDVS zum Hof |
| Konstruktionsart | Massivbau |
| Fundamente | vermutlich Einzel-/Streifenfundamente, Bodenplatte |
| Außenwände | Altbau: Mauerwerk Neubau: Mauerwerk mit Stahlbetonbauteilen |
| Innenwände | Mauerwerk und Leichtbauwände |
| Fenster | Altbau: mehrflügelige, isolierverglaste Holzfenster Neubau: Wärmeschutz-Festverglasungen mit Lüftungskappen, isolierverglaste Aluminiumfenster mit Dreh-Kippvorrichtung, tlw. textiler Sonnenschutz, zum Hof bodentiefe Fenster, im Erdgeschoss Rollläden |
| Türen | Haustür: Neubau: Aluminiumtüren mit Glaseinsatz, Altbau: Holztür mit Glaseinsatz Wohnungstüren: Neubau: Holztüren, Altbau: Holz-Füllungstüren |
| Geschossdecken | Altbau: Holzbalken, Neubau: Stahlbeton mit schwimmendem Estrich (geeignet für Fußbodenheizung) |



| | |
|-------------|---|
| Kellerdecke | Neubau: Stahlbeton, Altbau: Massivdecke |
| Treppen | Neubau: Stahlbetonkonstruktion mit Stahlgeländer und Fliesenbelag, Altbau: Stahl mit hölzernen Tritt- und Setzstufen, Holzgeländer |
| Keller | nicht ausgebaut |
| Dach | Dachkonstruktion: Holzdach Dachform: Altbau: Mansarddach mit Dachziegeln und Abdichtungsbahnen, Neubau: Flachdach Dacheindeckung: Neubau: harte Bedachung mit Gründach und Lichtkuppeln, Altbau: Dachziegel im Steildachbereich, Bitumenbahnen im Flachdachbereich Regenfallrohre aus Zinkblech außen liegende Entwässerung |

4.3 Technischer Ausbau

| | |
|------------------------|--|
| Wasserinstallationen | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz |
| Elektroinstallation | technisch überaltert im Altbau, im Neubau, sofern vorhanden zeitgemäß, aber ggf. mangelbehaftet Türöffner, Klingelanlage, Gegensprechanlage, Telefonanschluss, Fernsehkabel, Fernsehantenne |
| Heizung | Altbau: derzeit Gas-Etagenheizungen, Neubau: nicht bekannt, Angaben hierzu liegen nicht vor |
| Lüftung | nicht bekannt, Angaben hierzu liegen nicht vor |
| Warmwasserversorgung | nicht bekannt, Angaben hierzu liegen nicht vor |

4.4 Innenausbau Gemeinschaftsflächen

| | |
|------------------------------|--|
| Bodenbeläge | nicht mehr vorhanden im Altbau derzeit, im Neubau noch nicht installiert, Planungen nicht bekannt, Angaben hierzu liegen nicht vor |
| Wand- und Deckenbekleidungen | Altbau: Tapete, im Neubau noch nicht installiert, Planungen nicht bekannt, Angaben hierzu liegen nicht vor |

4.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

| | |
|--------------------------|---|
| besondere Bauteile | Balkone Dachgauben, Dachterrassen |
| besondere Einrichtungen | Personenaufzüge (ein neuer Aufzug wird auch in den Altbau integriert) |
| Besonnung und Belichtung | ausreichend bis gut, tlw. eingeschränkt |

| | |
|---------------------------------|--|
| Baumängel und Bauschäden | <p>Altbau: Das Altbaugebäude ist stark sanierungsbedürftig und baufällig. Es war geplant, das Gebäude zu kernsanieren und das Dachgeschoss auszubauen. Der Dachstuhl und die oberste Geschossdecke wurden bereits neu hergestellt (jedoch undichte OSB-Platten-Abdeckung). Ansonsten wurde außer vereinzelten Abrissmaßnahmen jedoch noch nichts durchgeführt. Der Bautenstand im Frühjahr 2020 inkl. Berücksichtigung von Mängeln und Schäden wurde im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme der Beratenden Ingenieurgesellschaft Dworok Bau-Plan-Consult mbH vom 14.05.2020 auf 2 bis 8 % der für die Fertigstellung erforderlichen Bauleistungen geschätzt.</p> <p>Neubau: Das Neubaugebäude befindet sich im Rohbauzustand. Teilweise sind Fenster eingebaut, Innenputz und Trockenbauwände hergestellt, Schmutz- und Trinkwasserinstallationen tlw. eingebaut sowie Vorbereitungen für die Elektroinstallation erfolgt. Der Bautenstand im Frühjahr 2020 inkl. Berücksichtigung von Mängeln und Schäden wurde im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme der Beratenden Ingenieurgesellschaft Dworok Bau-Plan-Consult mbH vom 18.05.2020 auf 20 bis 30 % der für die Fertigstellung erforderlichen Bauleistungen geschätzt.</p> <p>Tiefgarage: Die Tiefgarage ist als Stahlbetonkonstruktion im Rohbau hergestellt. Sie konnte nur teilweise besichtigt werden aufgrund eingedrungene n Wassers. Es sind u.a. an Trennwänden starke Feuchtigkeitsschäden vorhanden.</p> |
| wirtschaftliche Wertminderungen | keine |

4.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die vorstehenden Angaben beruhen auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen und der Ortsbesichtigung. Diverse Merkmale der geplanten Bebauung sind nicht bekannt. Darüber hinaus gab es augenscheinlich Änderungen in der Bauausführung im Vergleich zu den vorhandenen Plänen. Es wird von einem geplanten gehobenen Standard aller Einheiten ausgegangen.

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem schlechten Zustand (Altbau) bzw. mangel- und schadenbehafteten Rohbauzustand (Neubau).

4.7 Garagen und Stellplätze

Tiefgarage mit 15 Stellplätzen

4.8 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlage vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

Wegbefestigung, Fahrradstellplätze und Pflanzungen geplant

Einfriedung durch Nachbarbebauung und Brandmauern



4.9 Basisdaten zu Gebäude und Grundstück

| | Wohn- und Geschäftshaus |
|--|-------------------------|
| Grundstücksfläche | 1.909 m ² |
| davon Bauland | 1.646 m ² |
| davon Verkehrsfläche | 263 m ² |
| Geschosse inkl. KG/DG | 7 bis 8 |
| Vollgeschosse | 6 bis 7 |
| Wohn-/Nutzfläche Gesamtobjekt | 5.338,16 m ² |
| Wohn-/Nutzflächen-Faktor (ohne KG/DG) | 0,72 |
| Geschossfläche | 7.438,95 m ² |
| GFZ | 4,5 |

Die Flächenermittlungen wurden auf der Grundlage von Grundrissplänen der vorliegenden Baugenehmigungen und eigenen Messungen (FIS-Broker) durchgeführt.

Die Berechnung der Wohn- bzw. Nutzflächen wurde nicht vom Sachverständigen durchgeführt. Die in diesem Gutachten verwendeten Daten zu den Wohn- bzw. Nutzflächen wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen und vom Sachverständigen überschlägig geprüft. Sie sind plausibel. Die zu Grunde liegenden Berechnungen weichen möglicherweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, II. BV, DIN 283) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Ein Aufmaß wurde nicht vorgenommen, da dies außerhalb der Wertermittlung liegt und gesondert in Auftrag gegeben werden muss.

Die Geschossfläche und die GFZ des Bewertungsgrundstücks wurden überschlägig anhand vorliegender Unterlagen und eigener Messungen ermittelt. Sie sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Ein Aufmaß wurde nicht vorgenommen.

5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 56

5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

| | |
|-------------------------------------|--|
| Lage des Sondereigentums im Gebäude | Das Sondereigentum liegt im 4. OG des Neubaus (Ausrichtung zum kleinen Hof). |
| Raumaufteilung / Wohnfläche | <p>2 Zimmer, Garderobe, Bad, Balkon</p> <p>Die Wohnfläche beträgt gemäß den vorliegenden Grundrissplänen der vorliegenden Baugenehmigungen rd. 56,65 m²;</p> <p>die Wohnflächenberechnung wurde ohne erneutes Aufmaß rechnerisch überprüft</p> |
| Besonnung/Belichtung | normal |

5.2 Grundriss Wohnung Nr. 56



5.3 Innenausbau

Geplante Merkmale wie Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen oder die sanitäre Installation sind nicht bekannt. Es wird von einem geplanten gehobenen Ausstattungsstandard ausgegangen.

| | |
|--|--|
| Küchenausstattung | nicht in Wertermittlung enthalten |
| Besondere Einrichtungen | keine vorhanden |
| Besondere Bauteile | keine vorhanden |
| Wirtschaftliche Wertminderungen | keine |
| Baumängel/Bauschäden/Beurteilung des Sondereigentums | Der bauliche Zustand des Sondereigentums nach Abschluss der Restbaumaßnahmen ist neuwertig. Zum aktuellen baulichen Zustand s. Punkte 4.5 und 4.6. |



5.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

| | |
|---|--|
| Sondernutzungsrecht | nicht vorhanden |
| Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum | keine |
| Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) | Eine Überprüfung durch den Sachverständigen wurde anhand eines Vergleichs der Miteigentumsanteile aus der Teilungserklärung zu den einzelnen Wohn-/Nutzflächenanteilen an der Gesamt-Wohn-/Nutzfläche durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass tlw. geringfügige Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) bestehen. Im Rahmen der Bewertung werden die Abweichungen nicht berücksichtigt. |

Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum

Gemäß Teilungserklärung (Urkundenrolle Nr. 113 / 2018) vom 19.01.2018 tragen die Eigentümer die Kosten und Lasten der Gemeinschaft im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile mit Ausnahme folgender Lasten:

- a) Verbrauchsabhängige Betriebskosten sind, soweit technisch möglich und gesetzlich zulässig, entsprechend dem tatsächlichen Verbrauch abzurechnen.
- b) Die Kosten von Heizung und Warmwasser werden im Verhältnis der beheizten Flächen zueinander verteilt, soweit sie nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden können.
- c) Die Kosten der Tiefgarage tragen allein die Teileigentümer der Stellplätze im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.
- d) Die Kosten der Rundfunk- und Fernsehempfangsanlage werden nach der Zahl der Anschlüsse abgerechnet.
- e) Die Kosten der Fahrstühle tragen alle Eigentümer, die nicht im Erdgeschoss wohnen nach ihren Miteigentumsanteilen.
- f) Die Verwaltergebühr wird nach der Anzahl der Wohnungs- und Teileigentume aufgeteilt.



6 Grundstücksdaten und Verfahrenswahl

6.1 Grundstücksdaten

| | |
|--------------------------|--|
| Art der Nutzung | Wohnungseigentum im Rohbauzustand in einem Wohn- und Geschäftshaus |
| Objektadresse | Torstraße 224, 228, 10115 Berlin |
| Wohnungsgrundbuchangaben | Amtsgericht Mitte, Grundbuch von Mitte, Blatt 31050N, lfd. Nr. 1 |
| Katasterangaben | Gemarkung Mitte, Flur 21, Flurstück 232 (82 m²), Flurstück 233 (1.123 m²), Flurstück 234 (181 m²) und Flurstück 345 (523 m²), Fläche insgesamt: 1.909 m² |

6.2 Verfahrenswahl

Wohnungs- und Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Die Kaufpreise der Vergleichs-Eigentumswohnungen bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert (- und preis)bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (gem. § 7 Abs. 1 Nr.1 i. V. m. § 24 Absatz 3 ImmoWertV ImmoWertV). Insbesondere für Eigentumswohnungen existiert üblicherweise ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z. B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Bei der Vergleichswertermittlung sind alle die Sondereigentume betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Umstände sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu können u. a. zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks bzw. des Gemeinschaftseigentums für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße (Gemeinschaftseigentums), wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.



7 Vergleichswertermittlung für eine Musterwohnung

7.1 Vergleichswertberechnung im direkten Vergleichsverfahren

Es wird eine Vergleichswertermittlung im direkten Vergleichsverfahren durchgeführt. Dabei wurde am 30.11.2022 eine Abfrage an das Automatisierte Abrufverfahren für die Daten der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin formuliert. Es wurden folgende Abfragekriterien zugrunde gelegt:

- Status: 7 (Kennzeichnung zum Stand der Auswertung; Status 7 gibt den erfolgreichen Abschluss der Vertragsauswertung gemäß den Mindestanforderungen an)
- Vertragsart: 1, 2 (Vertragsart 1 gibt privatrechtliche Übereignung einer Immobilie durch einen notariell beurkundeten Kaufvertrag an; Vertragsart 2 gibt privatrechtliche Übereignung einer Immobilie durch getrennt voneinander notariell beurkundete Angebots- und Annahmeverträge, Annahme kann auch durch Benennung eines Dritten als Käufer erfolgen)
- Vertragsgegenstand: W (WE-Einheit; Vertragsgegenstand WE-Einheit stellt sicher, dass nur vollständige, rechtlich selbstständige WE-Einheiten in Recherche einbezogen werden)
- Ortsteil: Mitte
- Typische Nutzungsart: Mischgebietscharakter, Wohnbebauung
- Wohnungsart: Etagenwohnung
- Wohnlage: mittel, gut
- Typische GFZ: 2,5 oder mehr
- Vertragsdatum: 30.11.2021 bis 30.11.2022
- Verfügbarkeit: bezugsfrei
- Geschosslage: OG
- Baujahr: ab 2019
- Wohnfläche: 40 bis 90 m²

Es wurden insgesamt 10 Kauffälle recherchiert, welche die vorstehenden Kriterien erfüllen. Den textlichen Ergänzungen waren keine Umstände zu entnehmen, die eine Bereinigung erfordern

| lfd. Nr. | Datum | Straßenname | Ausstattung | Geschosslage | Wohnfläche in m ² | Balkon/Loggia/Terrasse | Kaufpreis in € | Kaufpreis in €/m ² | Anpassungsfaktor gesamt | Angepasster Kaufpreis in €/m ² |
|----------|------------|----------------------|-------------|--------------|------------------------------|------------------------|----------------|-------------------------------|-------------------------|---|
| 1 | 06.12.2021 | Am Köllnischen Park | gehoben | 4 | 81,27 | ja | 755.000 | 9.290 | 0,991 | 9.206 |
| 2 | 06.12.2021 | Am Köllnischen Park | gehoben | 5 | 50,30 | ja | 455.000 | 9.046 | 0,934 | 8.449 |
| 3 | 15.12.2021 | Am Köllnischen Park | gehoben | 2 | 81,27 | ja | 757.800 | 9.324 | 1,03 | 9.604 |
| 4 | 16.12.2021 | Stallschreiberstraße | gehoben | 1 | 65,80 | ja | 540.000 | 8.207 | 1,086 | 8.913 |
| 5 | 01.02.2022 | Am Köllnischen Park | gehoben | 1 | 48,74 | ja | 438.500 | 8.997 | 0,99 | 8.907 |
| 6 | 10.02.2022 | Am Köllnischen Park | gehoben | 2 | 57,50 | ja | 512.500 | 8.913 | 0,989 | 8.815 |
| 7 | 21.02.2022 | Am Köllnischen Park | gehoben | 6 | 73,40 | ja | 765.000 | 10.422 | 0,971 | 10.120 |
| 8 | 01.03.2022 | Am Köllnischen Park | gehoben | 3 | 57,50 | ja | 520.000 | 9.043 | 0,97 | 8.772 |
| 9 | 09.03.2022 | Am Köllnischen Park | gehoben | 1 | 81,27 | ja | 705.000 | 8.675 | 1,051 | 9.117 |
| 10 | 07.04.2022 | Am Köllnischen Park | gehoben | 3 | 47,62 | ja | 434.042 | 9.115 | 0,952 | 8.677 |

Vorbemerkungen zur Ermittlung der Anpassungsfaktoren für die betrachteten Merkmale

Im Folgenden werden die wichtigsten Merkmale aufgeführt, die bei der Anpassung der Vergleichsobjekte an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts zu beachten sind. Dabei werden den unterschiedlichen Merkmalsausprägungen jeweils Umrechnungskoeffizienten zugewiesen, die höher sind, desto besser die Eigenschaft des Objekts ist.

Zur Ermittlung des jeweiligen Anpassungsfaktors (hier als Beispiel AF_{M1}) für ein bestimmtes Merkmal (hier als Beispiel Merkmal M1) aus den jeweiligen Umrechnungskoeffizienten (hier als Beispiel UR_{M1}) ist dabei von folgender Formel auszugehen:

$$\frac{UR_{M1} - \text{Bewertungsobjekt}}{UR_{M1} - \text{Vergleichsobjekt x}} = AF_{M1}$$

Ermittelt wird so der Anpassungsfaktor AF_{M1} für das Merkmal M1 für das Vergleichsobjekt x.

Sofern kein Umrechnungskoeffizient des Bewertungsobjekts explizit aufgeführt wird, beträgt dieser 1,000. Soweit die Notwendigkeit besteht bzw. soweit es markt- und sachgerecht ist, können Zwischenwerte für die Umrechnungskoeffizienten linear interpoliert werden. Auch eine lineare Extrapolation kann in Einzelfällen sinnvoll sein.

Anpassungen der Kaufpreise an die wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts

Anpassungsfaktor konjunkturelle Entwicklung

Die Kaufobjekte wurden im Zeitraum innerhalb eines Jahres vor dem Wertermittlungsstichtag erworben. Anhand der vorliegenden Kauffälle lässt sich keine signifikante konjunkturelle Abhängigkeit gegenüber dem Wertermittlungsstichtag nachweisen.

Seit dem 3. Quartal 2022 gab es jedoch deutlich weniger Transaktionen. Das wirtschaftliche Umfeld ist seitdem durch große Unsicherheiten und eine uneindeutige Zinslandschaft geprägt, was zur Folge hat, dass Marktteilnehmer stark verunsichert sind. In den letzten Monaten sind die Zinsen um ca. 400 % gestiegen. Nach Informationen von verschiedenen Marktteilnehmern wie Maklern, Banken oder Investoren wird kurz bis mittelfristig von einer starken Preiskorrektur von bis zu 30% bei Renditeobjekten ausgegangen. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um Eigentumswohnungen, die an Endkunden überwiegend zur Eigennutzung verkauft werden dürften, jedoch mit einem Projektentwickler als Zwischenerwerber. Gleichwohl sind auch in diesem Marktsegment Preisvereinbarungen nach unten zu erwarten, allerdings nicht in dem gleichen Ausmaß wie bei Renditeobjekten. Bei der derzeitigen Marktlage wird ein Anpassungsfaktor von 0,950 für sachgerecht gehalten. Dieser wird auf alle Vergleichskauffälle angewendet.

Anpassungsfaktor Mikrolage (ohne Lärmbelastung)

Bei der Mikrolage der Vergleichsobjekte sind teilweise qualitative Unterschiede im Vergleich zum Bewertungsobjekt vorhanden. Es werden die folgenden Umrechnungskoeffizienten zugeordnet:

- vergleichbare Mikrolage: 1,000
- etwas bessere Mikrolage: 1,050
- bessere Mikrolage: 1,100
- deutlich bessere Mikrolage: 1,150
- etwas schlechtere Mikrolage: 0,950
- schlechtere Mikrolage: 0,900
- deutlich schlechtere Mikrolage: 0,850

Die meisten Vergleichskauffälle werden als etwas schlechter angesehen und mit dem Umrechnungskoeffizienten 0,950 versehen. Ein Vergleichskauffall wird als schlechter angesehen (Umrechnungskoeffizient 0,900).

Anpassungsfaktor Lärmbelastung

Die Lärmbelastung wird neben der Mikrolage separat berücksichtigt. Die Lärmbelastung des Bewertungsobjekts ist hoch. Bei allen Vergleichskauffällen ist die Lärmbelastung jedoch normal. Sie werden daher mit dem Umrechnungskoeffizienten 1,050 versehen.

Anpassungsfaktor Wohnfläche

Zur Anpassung an die Wohnfläche werden die diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen gem. Kleiber (Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage 2019) verwendet. Diese sind nachfolgend aufgelistet:



Wohnfläche

| m ² | UK _{WF} |
|----------------|------------------|
| 20 | 1,15 |
| 30 | 1,10 |
| 40 | 1,06 |
| 50 | 1,04 |
| 60 | 1,02 |
| 70 | 1,00 |
| 80 | 0,98 |
| 90 | 0,96 |
| 100 | 0,95 |
| 110 | 0,94 |
| 120 | 0,93 |
| 130 | 0,92 |
| 140 | 0,91 |
| 150 | 0,90 |
| 160 | 0,90 |
| 170 | 0,89 |
| 180 | 0,89 |
| 190 | - |
| 200 | - |

Die Kauffälle werden an die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung angepasst.

Anpassungsfaktor Geschosslage

Zur Anpassung an die Geschosslage werden die diesbezüglichen Anpassungsfaktoren für Eigentumswohnungen gem. Kleiber (Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage 2019) verwendet. Diese sind nachfolgend aufgelistet:

| Geschoss | UK _{Geschoss} | |
|----------|------------------------|-------------|
| UG | 0,95 | |
| EG | 0,98 | |
| 1. OG | 1,00 | |
| 2. OG | 1,02 | |
| 3. OG | 1,04 | |
| 4. OG | 1,06 | mit Aufzug |
| 4. OG | 1,00 | ohne Aufzug |
| 5. OG | 1,06 | mit Aufzug |
| 5. OG | 0,95 | ohne Aufzug |
| 6. OG | 1,06 | mit Aufzug |

Die Kauffälle werden an die Geschosslage der zu bewertenden Wohnung angepasst.

Anpassungsfaktor Balkon/Loggia/Terrasse

Für die Anpassung an das Vorhandensein von Balkonen, Loggien oder Terrassen existieren keine Anpassungsfaktoren. Dennoch werden am Markt die Wohnungen mit einer derartigen Ausstattung zu höheren Preisen gehandelt als ohne. Das Bewertungsobjekt verfügt über eine derartige Ausstattung. Den Vergleichskauffällen mit vergleichbarer Ausstattung wird der Umrechnungskoeffizient 1,000 zugeordnet, denen die über keinen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse verfügen der Umrechnungskoeffizient 0,950. Nach Internetrecherchen wird für alle Vergleichsobjekte das Vorhan-



densein eines Balkons, einer Loggia oder einer Terrasse angenommen.

Anpassungsfaktor Ausstattungsstandard

Anhand der Adressen der Vergleichskauffälle konnte für jedes Objekt das zugehörige Wohnbauprojekt ermittelt und der diesbezügliche Ausstattungsstandard grob ermittelt werden (ohne Berücksichtigung von Balkonen, Loggien und Terrassen, da diese bereits separat berücksichtigt wurden). Der Ausstattungsstandard wird bei allen Vergleichsobjekten als ungefähr vergleichbar eingeschätzt. Daher beträgt der Umrechnungskoeffizient durchweg 1,000.

Anpassungsfaktor Zustand:

Bei allen Vergleichsobjekten wird, da es sich um Neubauprojekte handelt, ein vergleichbarer Erstbezugszustand nach Errichtung angenommen. Der Umrechnungskoeffizienten wird daher durchweg mit 1,000 angesetzt.

Anpassungsfaktor Belichtung/Ausrichtung:

Durch die enge Bauweise der Gebäude um einen Hof (insbesondere den kleinen Innenhof) verbunden mit jeweiligen Geschosslage und der Ausrichtung der Wohnungen ist die Belichtung der Einheiten in den Gebäuden des Bewertungsobjekts und im Vergleich zu den Vergleichskauffällen stark unterschiedlich. Die genaue Lage und Ausrichtung der Vergleichskauffälle ist jedoch nicht bekannt. Im vorliegenden Fall wird aufgrund der Lage im 4. OG mit Blick auf den kleinen Hof eine vergleichbare Belichtung im Vergleich zum Durchschnitt der Vergleichskauffälle angenommen und allen Vergleichsobjekten der Umrechnungskoeffizient 1,000 zugeordnet.

Der angepasste Mittelwert der 10 flächenbezogenen Vergleichskaufpreise ergibt 9.046 €/m² Wohnfläche. Zur Untersuchung der Qualität des Mittelwertes und der Streuung der einzelnen Kauffälle wird der Variationskoeffizient genutzt. Dieser errechnet sich aus dem Quotienten der Standardabweichung und dem arithmetischen Mittel:

$$V = \frac{s}{y_M}$$

Im vorliegenden Fall beträgt der Variationskoeffizient $V = 0,051$ [Standardabweichung (s) = 464 €/m² Wohnfläche / arithmetisches Mittel (y_M) = 9.046 €/m² Wohnfläche].

Auf dem Immobilienmarkt gelten hinsichtlich der Qualität der Kaufpreisstichprobe folgende übliche Genauigkeitsabstufungen:

- $V < 0,200$ (hohe bis ausreichende Genauigkeit)
- $V = 0,200$ bis $0,300$ (nur ausreichend, wenn es sich um einen Grundstücksteilmarkt handelt, bei dem Kaufpreise erfahrungsgemäß stark schwanken)
- $V > 0,300$ (in der Regel nicht nutzbare Streuung der Kauffälle, ein Ausreißertest ist durchzuführen)

Aufgrund des Variationskoeffizienten $< 0,200$ wird eine Ausreißerbereinigung nicht für notwendig gehalten. Der angepasste Mittelwert der 10 flächenbezogenen Vergleichskaufpreise wird somit als Ausgangswert der Vergleichswertermittlung herangezogen

vorläufiger Vergleichswert

Für die Wohnung Nr. 56 ergibt sich somit ein **vorläufiger Vergleichswert** von:

56,65 m² x 9.046,00 €/m² Wohnfläche = rd. 512.456,00 €.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Ansätzen des Wertermittlungsverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die Wohnung befindet sich im Neubaugebäude und ist im Rohbauzustand (s. Punkt 4.5). Der Bautenstand wurde im Frühjahr 2020 inkl. Berücksichtigung von Mängeln und Schäden im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme der Beratenden Ingenieurgesellschaft Dworok Bau-Plan-Consult mbH vom 14.05.2020 auf 20 bis 30 % der für die Fertigstellung erforderlichen Bauleistungen geschätzt. Durch seitdem zum Wertermittlungstichtag zusätzlich entstandenen Verschleiß und Vandalismus wird der Bautenstand auf 20 % geschätzt.

In den BKI 2022 wird für Mehrfamilienhäuser mit 20 oder mehr WE und hohem Standard folgende Spanne an üblichen Baukosten (Kostengruppen 300 und 400) genannt (regionalisiert mit dem Regionalfaktor für Berlin in Höhe von 1,100):

2.948 bis 4.142 €/m² Wfl., i.M. 3.520 €/m² Wfl.

Als übliche Spanne der Baunebenkosten werden 15,4 bis 18,9%, i. M. 17,2 % der Baukosten genannt, für die Kosten der Außenanlagen 2,4 bis 7,2 %, i. M. 4,2 %.

Aufgrund der zuletzt weiter stark gestiegenen Baukosten für eine Neubauwohnung werden diese im vorliegenden Fall (inkl. anteilige Gemeinschaftsflächen ohne die Tiefgarage, ohne Baunebenkosten und MwSt.) auf 3.800 €/m² Wfl. zzgl. 17 % Baunebenkosten und 4 % Außenanlagen geschätzt (gesamt 4.598 €/m² Wfl., rd. 4.600 €/m² Wfl.).

Die gesamten Baukosten der Maßnahmen betragen somit:

4.600,00 €/m² Wfl. x 56,65 m² Wfl. = rd. 260.590,00 €

Als Restbaukosten ergeben sich somit:

260.590,00 x 0,80 (20 %) = rd. 208.472,00 €.

Die Kosten werden im vorliegenden Fall aufgrund der speziellen Situation in voller Höhe als Wertminderung eingeschätzt und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Alle Kostenansätze sind wegen der großen Unsicherheit hinsichtlich der Details des Bautenstandes und der bestehenden und geplanten Merkmale der Einheiten vorbehaltlich einer detaillierten Baukosten- und Schadensschätzung durch einen Bausachverständigen zu verstehen. Sollten sich genauere Daten zu einem späteren Zeitpunkt ergeben ist das Gutachten ggf. anzupassen.

Neben den Restbaukosten zzgl. vorhandener Baumängel ist ein Risikoabschlag sachgerecht.

Es herrscht eine erhebliche Unsicherheit hinsichtlich der Baumängel und dem etwaigen Fertigstellungsdatum. Für die notwendige umfangreiche Neuentwicklung bzw. Fertigstellung ist der Umstand problematisch, dass bereits Wohnungen verkauft wurden, dadurch viele Mitspracherechte existieren und eine konzertierte Weiterentwicklung der Immobilie einen großen Abstimmungsbedarf erfordert. Die Fertigstellung kann somit noch in weiter Ferne liegen und dies auch nur, wenn eine Einigung der Eigentümer erzielt werden.

Überdies wird es schwierig, einen Bauträger und eine finanzierende Bank zu finden, die die Haftung und die Risiken übernehmen bzw. werden diese in ihre Kalkulationen hohe Risikoabschläge einpreisen.

Bei der derzeitigen Ausgangslage kommen überdies keine Eigennutzer oder Anleger als Käufer in Frage, sondern Projektentwickler, die die Einheiten aufkaufen, zu Ende entwickeln und anschließend verkaufen wollen. Diese Käufergruppe kalkuliert einen Unternehmergewinn ein, der den Kaufpreis schmälert. Diese müssen außerdem die baulichen Anlagen ohne Gewährleistung übernehmen.

Es wird eine Wertminderung in Höhe von 25 % des vorläufigen Vergleichswerts für angesetzt. Die Höhe des Risikoabschlags ist vor dem Hintergrund der dargestellten Probleme und Unsicherheiten jedoch im Prinzip nicht klar zu definieren, worauf explizit hingewiesen wird.

Es ergibt sich somit die folgende Wertminderung:

$512.456,00 \text{ €} \times 0,25 = \text{rd. } 128.114,00 \text{ €}.$

Vergleichswert

Für die bezugsfreie Eigentumswohnung Nr. 56 ergibt sich abschließend ein **Vergleichswert von:**

$512.456,00 \text{ €} - 208.472,00 \text{ €} - 128.114,00 \text{ €} = 175.870,00 \text{ €, rd. } 176.000 \text{ €}$
(rd. 3.107 €/m²).



8 Verkehrswert

| | |
|--------------------------|--|
| Art der Nutzung | Wohnungseigentum in einem Wohn- und Geschäftshaus |
| Objektadresse | Torstraße 224, 228, 10115 Berlin |
| Wohnungsgrundbuchangaben | Amtsgericht Mitte, Grundbuch von Mitte, Blatt 31050N, lfd. Nr. 1 |
| Katasterangaben | Gemarkung Mitte, Flur 21, Flurstück 232 (82 m²), Flurstück 233 (1.123 m²), Flurstück 234 (181 m²) und Flurstück 345 (523 m²), Fläche insgesamt: 1.909 m² |
| Wertermittlungstichtag | 30.11.2022 |
| Qualitätsstichtag | 30.11.2022 (entspricht dem Wertermittlungstichtag) |
| Vergleichswert | 176.000,00 € |

Der Verkehrswert für das Wohnungseigentum Nr. 56 auf dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück wird zum Wertermittlungstichtag 30.11.2022 auf

176.000,00 €

(in Worten: einhundertsechundsiebzigttausend Euro)

geschätzt.

Das entspricht einem Preis von rd. 3.107 €/m² Wohnfläche.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Berlin, den 25.05.2023

Sachverständiger Dr. P. Gleser