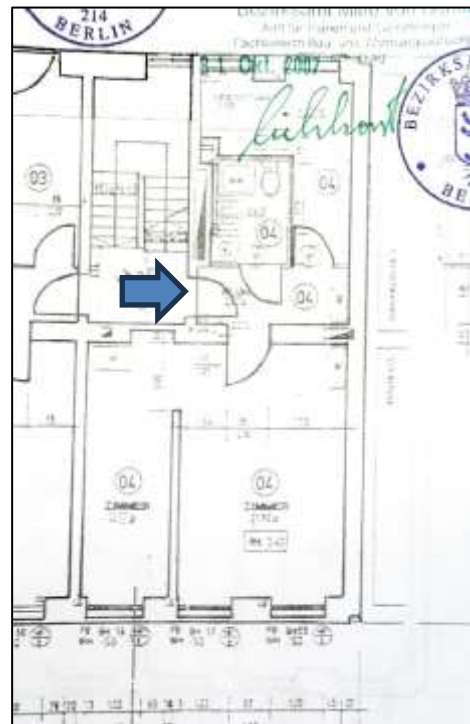


# Friedrich Stark

Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplaner  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken



Postleitzahl/Land/Stadt	10119 Berlin
Bezirk	Mitte
Stadtteil	Mitte
Adresse	Zionskirchstraße 36
Wohnungslage	Vorderhaus, 1. Obergeschoss links
Sondereigentum	Wohnung # 4
Miteigentumsanteil	620,24/10.000
Sondernutzungsrecht	nicht zugeordnet
Grundbuch	Mitte
Grundbuchblatt	23015
Flur	119
Flurstück	44
Hautyp	vollunterkellertes Mehrfamilienhaus
Baujahr Gebäude	ca. 1900
Wohnfläche/Anzahl WE	831,76 m <sup>2</sup> / 12 WE
Grundstücksfläche	427,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche lt. Fremdaufmaß	54,67 m <sup>2</sup>
Anzahl Räume	2 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Balkon
Vertragszustand	vertragsfrei
Nettokaltmiete im Monat	0,00 €
Wohngeld lt. Wpl. 2023, warm	200,00 €
Zustand Gebäude/Wohnung	normal, unbekannt
Energieausweis	Kategorie „D“
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	06. März 2025
Auftraggeber	Amtsgericht Mitte, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin
Verfahrenszeichen	30 K 108/24

**Verkehrswert (nach § 194 BauGB)**  
**360.000,00 €**

## Inhalt

1	AUFTRAGSGRUNDLAGE	2
1.1	Auftraggeber/in	2
1.2	Hintergrund der Wertermittlung	2
1.3	Stichtage	2
1.4	Ortsbesichtigung	2
1.5	Bewertungsgrundlagen	2
2	GEGENSTAND DER BEWERTUNG	3
2.1	Grundbuch	3
2.2	Räumliche Einordnung	4
2.3	Planungsrecht	6
2.4	Grundstücksmerkmale	6
2.5	Gebäudemerkmale	7
2.6	Wohnungsmerkmale	9
2.7	Mietverhältnis	9
2.8	Verwaltung	9
2.9	Verwertbarkeit und Marktsituation	10
3	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	12
3.1	Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens	12
3.2	Vergleichswertverfahren	12
3.3	Plausibilisierung	16
3.4	Festlegung des Verkehrswertes	17
4	ANGABEN FÜR DAS AMTSGERICHT MITTE	17
5	ANLAGEN	18

## **1 AUFTRAGSGRUNDLAGE**

### **1.1 Auftraggeber/in**

Auftraggeber ist das Amtsgericht Mitte, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin. Das Verfahrenszeichen lautet 30 K 108/24.

### **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: 06. März 2025.

### **1.4 Ortsbesichtigung**

Am 06. März 2025 um 9.00 Uhr wurde ein Ortstermin durchgeführt, bei dem kein Zugang zur Wohnung und zu dem Keller gewährt wurden.

### **1.5 Bewertungsgrundlagen**

Die Verkehrswertermittlung erfolgt in der Regel mit Bezug auf

- BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) in der letztgültigen 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

Weitere Bewertungsgrundlagen sind

- die vom Auftraggeber und der WEG-Verwaltung bereitgestellten Unterlagen,
- die mündlich und schriftlich erteilten Auskünfte der zuständigen Bezirksverwaltung und sonstigen Auskunftsstellen, wie z.B. Grundbuch-, Planungs-, Denkmalpflege-, Umwelt-, Hoch- und Tiefbauämter u. a.,
- die überschlägige Ermittlung von Flächen oder des umbauten Raumes auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Bauunterlagen und durch Anwendung von Erfahrungswerten,
- Grundstücksmarktbericht 2023/2024, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Land Berlin
- Abfrage aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin am 14.05.2025
- die o. a. Ortsbesichtigung.
- auf den Quellennachweis im Text wird hingewiesen.

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

#### Anmerkungen

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

Grundbuch, auszugsweise

Grundbuch von Mitte Blatt 23015 – Bestandsverzeichnis  
lfd. Nr. 1 (Auszug):

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1:

<i>Grundstück:</i>	<i>Gebäude und Freifläche</i>
	<i>Zionskirchstraße 36</i>
<i>Flur</i>	<i>119</i>
<i>Flurstück</i>	<i>44</i>
<i>Blatt</i>	<i>23015</i>
<i>Grundstücksgröße insgesamt in m<sup>2</sup></i>	<i>427,00</i>
<i>Sondereigentum</i>	<i># 4</i>
<i>Sondernutzungsrecht</i>	<i>nicht zugeordnet</i>
<i>Miteigentumsanteil</i>	<i>620,24/10.000</i>

*Erste Abteilung:*

*Eigentümer/in:* *xxxx xxxx,*  
*xxx yyyy*

*Zweite Abteilung:*

<i>Lfd. Nr. Eintragung</i>	<i>Lfd. Nr. betroffenes Grundstück</i>	<i>Lasten und Beschränkungen</i>
<i>3</i>	<i>1</i>	<i>Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Mitte, 30 K 108/24) Eingetragen am 26.11.2024</i>

*Dritte Abteilung:* *Grundschild ohne Brief*

### Teilungserklärung vom 22.11.2007, Nutzungsregelung

**§ 3 Nutzungen**

1. Wohnungseigentum darf grundsätzlich nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Eine Nutzung als Büro, Atelier, Praxen, z.B. für Rechtsanwälte, Ärzte ist ohne Zustimmung der Verwaltung zulässig.

2. Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufs ist ein Wohnungseigentümer im Übrigen grundsätzlich nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters berechtigt. Diese Zustimmung kann von der Erfüllung von Auflagen abhängig gemacht und auch unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs erteilt werden. § 3 Abs. 1 der Gemeinschaftsordnung geht dieser Regelung jedoch vor. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grunde verweigert werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung des Berufs oder Gewerbes eine erhebliche Beeinträchtigung anderer Raumeigentümer oder Hausbewohner oder eine übermäßige Abnutzung der in gemeinschaftlicher Benutzung stehenden Gebäudeteile mit sich bringt oder befürchten lässt, oder wenn durch die gewerbliche oder berufliche Nutzung der Wohnung der Charakter des Hauses beeinträchtigt oder auch nur verändert wird.

3. Eine etwa erteilte Verwalterzustimmung hebt nicht die Beschränkungen auf, die sich möglicherweise aus der Anerkennung oder aus anderen gesetzlichen Bestimmungen ergeben.

## 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 neuerdings auch als bedeutender Kultur- und Medienstandort. Diese Qualität und Vielfalt begünstigte in jüngster Vergangenheit die touristische Attraktivität sowie eine außerordentlich hohe Anzahl an wirtschaftliche Existenzgründungen („Existenzgründerhauptstadt“). Gleichzeitig gilt für Berlin, dass es einen ausgeprägten tertiären Sektor, hier den „Öffentlichen Dienst“ hat. Der Industrie- und Finanzsektor sind schwach entwickelt.

Das Bewertungsobjekt Zionskirchstraße 36 mit dem Sondereigentum # 4 liegt im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte von Berlin und hier auf der südlichen Platzseite des Zionskirchplatzes mit Blick auf das Portal der Kirche. Es befindet sich damit im geografischen Zentrum und Innenstadtbereich.

### Zentren

Die Entfernung zur City West (Zoologischer Garten) beträgt ca. 7,5 km und zum „Hauptzentrum Alexanderplatz“ ca. 2,2 km.

Im polyzentrischen Versorgungsangebot von Berlin ist das nächstgelegene Stadtteilzentrum „Kastanienallee“ fußläufig, unmittelbar erreichbar. Ferner besteht entlang der Schönhauser Allee ein dichter Besatz mit Einzelhandel.

### Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln

S-Bahnhof:	Greifswalder Straße	ca. 1,5 km
U-Bahnhof:	Eberswalder Straße U2	ca. 0,6 km
Bus/Straßenbahn:	Schwedter Straße M1	ca. 0 m

### Erschließung Straße

Das Verkehrsaufkommen in der Zionskirchstraße ist für eine Durchgangsstraße gering. Die Straße ist zweispurig und mit Straßenbahngleisen, abschnittsweise mit beidseitigem Parken und mit einem Betonplattenbelag ausgestattet. Die Gehwege sind mit Berliner Platte, Betonstein und Kleinmosaik belegt. Ein alter Straßenbaumbestand lockert das Erscheinungsbild der Straße auf. Es ist eine Parkraumbewirtschaftung vorhanden.

Übergeordnete Anbindung: A 100 (Westhafen) ca. 6,5 km.

### Soziale Infrastruktur

Als traditioneller Wohnstandort mit einer kontinuierlich gewachsenen Siedlungsstruktur verfügt Mitte über Kindertagesstätten. Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in mittelbarer Entfernung zum Bewertungsobjekt. Es ist eine hohe Auslastung durch das starke Bevölkerungswachstum des Bezirkes gegeben.

### Grünversorgung

Freizeit- und Grünanlagen befinden sich in mittelbarer Entfernung:

Arkonaplatz	ca. 200 m
Zionskirchplatz	ca. 0 m
Weinbergspark	ca. 100 m

**Siedlungsstruktur/Ortsbild**

Das Umfeld des Bewertungsobjektes wird bestimmt durch eine geschlossene Blockrandbebauung um ca. 1900. Vandalismus tritt stellenweise in Erscheinung. Einer Instandhaltung wird nachgekommen.

**Image**

Der Zionskirchplatz ist als Ursprungsort der DDR-Wendezeit historisch, örtlich sowie touristisch eine Attraktion.

Die angrenzende Kastanienallee verfügt als Wohn- und Geschäftsstraße über eine lebendige und kleinteilige Kultur- und Gastronomieszene, die touristisch von großer Bedeutung ist. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich der „Arkona – Kiez“, der historisch trüchtige Zionskirchplatz, der Teutoburger Kiez u.a. Hier ist man mitten im Szenestadtteil Mitte und Prenzlauer Berg.

**Mietspiegel/Bezirksreport IVD**

Der Mietspiegel 2024 ordnet den Standort als gute Wohnlage ein.

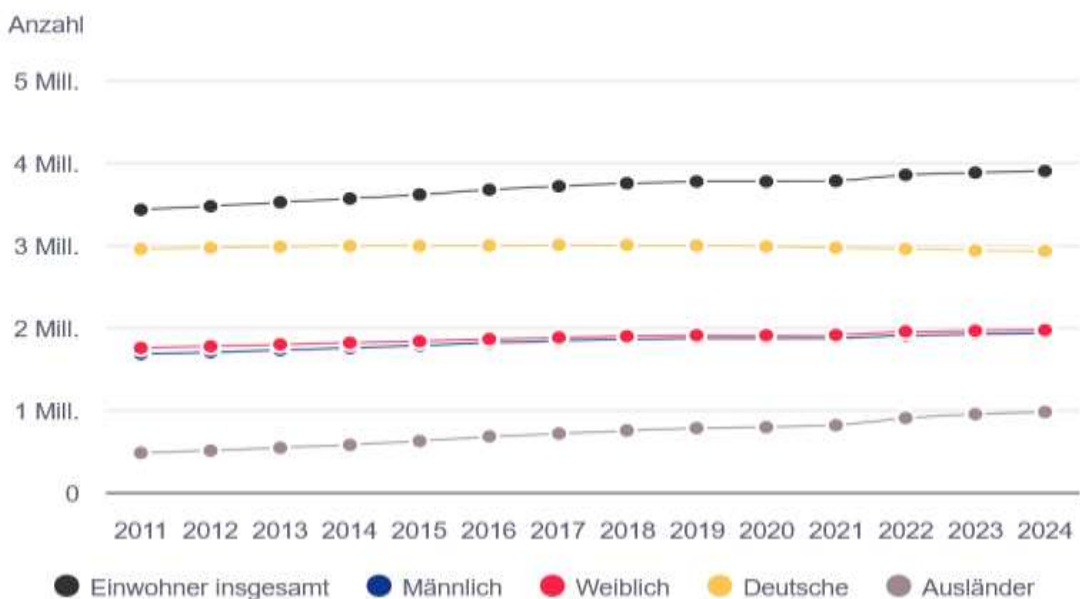
„Gute Wohnlage: Die guten Wohnlagen befinden sich meist in der Nähe zu den Zentrums-kernen oder den Subzentren und den damit verbundenen typischen Beeinflussungen. Darüber hinaus ist die Lage meist durch eine eher hohe Durchgrünung und ein gutes bis sehr gutes Image im Sinne des Statusindex des Monitoring Soziale Stadt gekennzeichnet. Umgebungslärm ist selten vorhanden. Die Versorgungsangebote für den täglichen Bedarf sind gut, die Bodenrichtwerte sind überdurchschnittlich hoch.“ (Grundstücksmarktbericht Land Berlin 2023/2024)

**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. 3.900.000 Einwohnern Ende 2024. Davon lebten ca. 365.000 Einwohner in dem Bezirk Mitte. Es ist von einem stetigen Zuwachs auszugehen, wobei der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund zunimmt (<https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/regionalstatistiken>).

Einwohnerbestand 2011 bis 2024

**Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin**



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.

### **Sozialatlas Berlin**

Eine Abfrage der Sozialdaten unter FIS-Broker (Quelle: <http://fbinter.stadt-berlin.de>) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ergibt mit Stand vom 09.02.2023 folgendes Bild:

Die sozialräumliche Prognose 2017 für den Block wird in einem „Status-Dynamikindex“, der sich auf sechs Indikatoren aus sozialer und wirtschaftlicher Situation des Gebietes bezieht, mit der Stufe 1+/- ausgedrückt. Das Gebiet hat damit einen hohen Status und die Entwicklung ist stabil.

## **2.3 Planungsrecht**

### **Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5.1.2015 (Abl. S. 31) weist für das Objekt die Kategorie W1 Wohnbaufläche mit einer Geschossfläche (GFZ) über 1,5 aus.

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

### **Verbindliche Bauleitplanung**

Bauvorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt. Genehmigungsfähig sind sie, wenn sie sich nach Art und Maß der Bebauung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

### **Besonderes Städtebaurecht**

Es liegt nach § 172 BauGB Abs. 1 S. 1 Nr. 1 eine städtebauliche Erhaltungsverordnung vor: „Südliche Brunnenstraße Teile der Rosenthaler Vorstadt“ – seit dem 10.12.1995 in Kraft)

Ein Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet besteht nicht.

### **Denkmalschutz**

Eine Eintragung in der Denkmalliste vom 24. März 2025 liegt nicht vor. Im unmittelbaren Umfeld befindet sich die Zionskirche, die einen Umgebungsschutz als Restriktion für das Bewertungsobjekt darstellen kann.

### **Baulasten**

Im Bauarchiv Mitte haben sich keinerlei Vorgänge oder Hinweise bezüglich Baulasten gefunden. Eine Baulastenauskunft wurde nicht eingeholt. Im Marktsegment des Wohnungseigentums ist die Auswirkung einer Baulast auf das Sondereigentum in der Regel nicht nachweisbar, sodass auf eine Abfrage hier verzichtet werden konnte.

## **2.4 Grundstücksmerkmale**

### **Zuschnitt und Größe**

Es handelt sich um ein blockmittiges Grundstück mit einer Fläche von 427,00 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksseiten betragen ca. 15,00 m x ca. 28,00 m. Die Grundstückskanten verlaufen parallel zueinander mit einem Grundstücksversatz im hinteren Bereich. Unwirtschaftliche Verhältnisse entstehen nicht.

Flur; Flurstück	Nutzung	Größe in m <sup>2</sup>
119; 44	Gebäude- und Freifläche Zionskirchstraße 36	427,00
Summe		427,00

### Topographie

Das Grundstück liegt plan zum Straßenraum.

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

### Technische Erschließung

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

### Altlasten/Umwelteinflüsse

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

Das Bewertungsobjekt liegt an einer Wohn- und Geschäftsstraße. Das Verkehrsaufkommen ist mit Autos gering, sodass straßenseitig von geringen Emissionen auszugehen ist. Weitere Emissionsquellen waren vor Ort nicht ersichtlich.

### Entwicklungszustand

Gemäß § 5 ImmoWertV handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um baureifes Land, dass nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist.

## 2.5 Gebäudemerkmale

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

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

In der folgenden Verkehrswertermittlung werden unter besonderen objektspezifischen Merkmalen Bauschäden und Baumängel zum Stichtag pauschal auf Grund von

Erfahrungswerten, ggf. überschlägig mit Bauteiltabellen und durchschnittlichen Schadensbeseitigungskosten unter Würdigung der vorherrschenden Marktsituation berücksichtigt.

### **Funktionalität und Ausstattung**

Das Mehrfamilienhaus Zionskirchstraße 36 ist ca. 1900 mit einem Vorderhaus errichtet worden. In den Jahren 2007/2008 fand eine umfassende Sanierung und Modernisierung samt Dachausbau statt.

Es ist fünfgeschossig und mit einem ausgebauten Dachgeschoss sowie voll unterkellert. Auf einer Gesamtwohnfläche von 831,76 m<sup>2</sup> befinden sich 12 Sondereigentume. Die wertrelevante Geschossfläche beträgt demnach bei einem Umrechnungsfaktor von 73/100 (GMB 2023/2024; S. 45) ca. 1.139 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer Geschossflächenzahl GFZ von (1.139/427,00 =) 2,7. Die Ausnutzung des Grundstücks entspricht damit dem weiteren Umfeld.

Im Folgenden wird die Ausstattung zusammengefasst:

### **Gebäude**

Fundament	keine Setzungsrisse, funktionstüchtig
Fassade/Außenwände	massiv, Putz und Anstrich, geschlossen, leicht verwittert Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Fassadenelemente	Balkone hofseitig angesetzt Brüstung Metallgitter Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Fußboden/Decken	Massive Decke KG/EG Holzbalkendecken OG
Nichttragende Innenwände	massiv, Trockenbau
Dach	Berliner Dach ausgebaut, Pfanneneindeckung, Kastengauben und Dachflächenfenster Bitumeneindeckung Flachdach Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Fenster	Isolierglasfenster im Kunststoffrahmen (ca. 2007) Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Treppenraum/ Hausflur	Hausflur verputzt, gestrichen, Boden gefliest Treppenhaus, Böden Linoleum renovierungsbedürftig Holzgeländer mit Holzfüllstäben, gestrichen Wände verputzt /gestrichen Decken verputzt, gestrichen Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Haustür	Schwere Haustür Holz/Glas, aufgearbeitet

Ausstattungsstandard: normal  
Unterhaltungszustand: normal

Keller	nicht besichtigt
Energiepass	Zentrale Wärmeversorgung, Gas Primärenergiebedarf von 128 kWh /((m <sup>2</sup> a) lt. Energieausweis vom 21.02.2018 Energieklasse „D“
Außenanlagen	Gestaltung der Hofbereiche mit Aufstellflächen in Betonstein für Fahrräder u.a. Pflanzbeete gute Aufenthaltsqualität Hof mit Nachbargrundstücken verbunden

### **Fazit**

Insgesamt befindet sich das Gebäude mit Bezug auf sein Baujahr in einem normalen Bauzustand. Einer Instandhaltung wird nachgekommen.

### **2.6 Wohnungsmerkmale**

Die Wohnung # 4 liegt im Vorderhaus, 1. Obergeschoss links (Betrachtung vom Treppenpodest) und verfügt gemäß Aufteilungsplan bei einer Wohnfläche von ca. 54,67 m<sup>2</sup> über 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Balkon zum Hof. Die Wohnfläche ohne den später angesetzten Balkon beträgt 52,72 m<sup>2</sup>. Dabei wurde voraussichtlich der Wohnraum zur Straße geteilt, sodass mit einem Durchgangszimmer eine Zweizimmerwohnung entstanden ist.

### **Fazit**

Die Wohnung ist mit einem zentralen Flur und einem Durchgangszimmer bedingt funktional geschnitten, d. h. nach Aktenlage kann der kleinere Wohnraum nur über den größeren Wohnraum betreten werden. Der Ausstattungsstandard ist unbekannt, da die Wohnung nicht betreten werden konnte.

### **2.7 Mietverhältnis**

Die Wohnung wird vom Miteigentümer bewohnt. Ein Mietverhältnis besteht nicht.

### **2.8 Verwaltung**

WEG Verwalter ist die Quadratus Hausverwaltungen KG, Körnerstr. 57, 12169 Berlin.

Das Wohngeld laut Wirtschaftsplan 2023 beträgt 200,00 € €/Monat warm.

Die Instandhaltungsrücklage betrug zum 31.12.2023 ca. 38.600 €.

Der Instandhaltungsrücklage werden laut Wirtschaftsplan 2023 2.500 € für das Gebäude zugeführt. Der Anteil für das Bewertungsobjekt beträgt dabei 158,46 € und entspricht mit Bezug auf die Wohnfläche von 54,67 der Wohnung ca. 0,24 €/m<sup>2</sup>/Monat. Vor dem Hintergrund der bisher gebildeten Rücklage und dem normalen Zustand des Gebäudes wird die Rücklagenbildung als unzureichend angesehen.

Protokolle der Eigentümerversammlung (Auswahl):

**16.11.2022**

- Heizungsanlage soll mit Brennwertkessel und Solarthermie erneuert werden

**07.11.2023**

- Heizungsanlage per Umlaufbeschluss

**19.11.2024**

- Aufräumaktion Keller und Fahrräder Hof

**2.9 Verwertbarkeit und Marktsituation**

Das Bewertungsobjekt ist als Eigentumswohnung sowohl für die Eigennutzung als auch für die Vermietung zu Wohnzwecken geeignet. Es wird eine bezugsfreie Eigentumswohnung unterstellt.

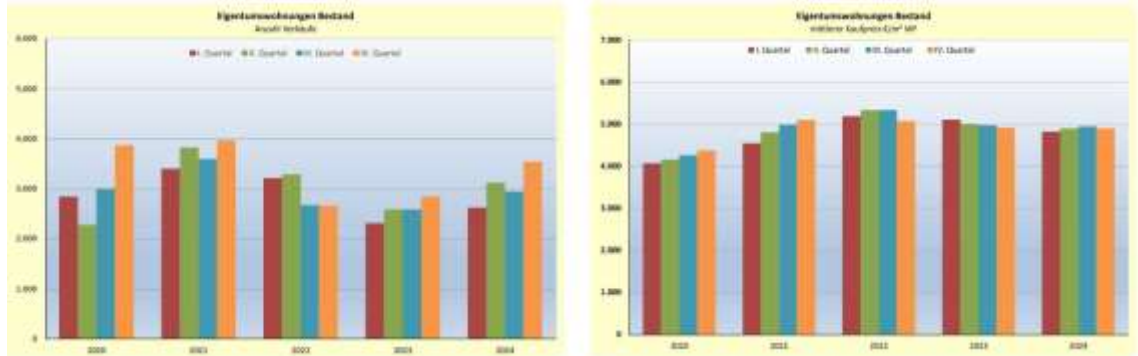
Vor dem Hintergrund der Wohnraumverknappung in Berlin mit einem starken Zuwachs der Berliner Bevölkerung durch externe Faktoren, sprich Wanderungsgewinn, und einem stagnierenden Wohnungsangebot bei geringem Neuzugang an Wohnraum, sind in den letzten Jahren die Preise für Berliner Verhältnisse deutlich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

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

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

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919				
Stadtgebiet	Anzahl Kauffälle			
	Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	Mittelwert			
	2022		2023	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City	682	1.425	510	1.430
	3.116 bis 6.356	4.509 bis 8.478	2.869 bis 6.249	4.276 bis 8.095
	4.692	6.435	4.537	6.137

„Insgesamt ist bei Eigentumswohnungen im Jahr 2024 im Verhältnis zum Vorjahr ein Anstieg der verkauften Objekte sowie des Geldumsatzes um jeweils 19 % zu verzeichnen. Bei Eigentumswohnungen im Bestand ist die Anzahl der Kauffälle ebenfalls um 19 % gestiegen, bei den Neubauten, allerdings bei deutlich weniger Fallzahlen ist ein Zuwachs von 24 % zu beobachten. Der Geldumsatz bei Eigentumswohnungen im Bestand ist im Jahr 2024 um 18 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen, bei Eigentumswohnungen im Neubau um 22 %. Die durchschnittlichen Kaufpreise sind gegenüber dem Vorjahr mit -4 % beim Bestand und -3 % bei den Neubauten nur leicht gesunken.“\*



\*Gutachterausschuss, Vorläufiger Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2024 21. Februar 2025

### 3 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

#### 3.1 Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens

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

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) sieht drei mögliche Verfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes vor:

- das Vergleichswertverfahren, §§ 24 ff.
- das Ertragswertverfahren, §§ 27 ff.
- das Sachwertverfahren, §§ 35 ff.

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

Bei dem **Vergleichswert** werden die Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke/Gebäude/Wohnungen herangezogen, bei denen die Merkmale hinreichend übereinstimmen. Der Rückgriff auf eine Kaufpreissammlung und ein „aktiver“ Markt lassen eine Ermittlung des Vergleichswertes zu. In diesem Fall können übereinstimmende Vergleichsobjekte zu dem Bewertungsobjekt gefunden werden.

Der **Ertragswert** wird aus dem anteiligen Bodenwert und dem marktüblichen Ertrag eines Gebäudes/Wohn-, Nutzungsfläche ermittelt. Da das Objekt als Eigentumswohnung prinzipiell für die Vermietung geeignet ist, kann der Ertrag eine Rolle spielen und die Anwendung des Verfahrens sinnvoll sein. In diesem Fall wird bei einer vertragsfreien Wohnung die Eigennutzung im Vordergrund stehen. Außerdem kann bei dem Vorliegen ausreichend übereinstimmender Vergleichsobjekte auf das Ertragswertverfahren verzichtet werden, was hier der Fall ist.

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

#### 3.2 Vergleichswertverfahren

##### Ermittlung von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte

„Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise

solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.“ (§15 (1) ImmoWertV) Bei der Recherche von Vergleichsobjekten in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin am 09.02.2023 wurden folgende Kriterien für eine blockbezogene Kaufpreisauskunft berücksichtigt:

Kriterium	Parameter
Bewertungsobjekt	Wohnungseigentum
Bodenrichtwertzone	2235 (s. Anlage)
Baujahr	bis 1919
Wohnlage	Gut
Wohnungsart	Etagenwohnung
Verfügbarkeit	bezugsfrei
Wohnfläche	40-60 m <sup>2</sup>
Vertragsdatum	ab 01.07.2024

In dieser Gebietskulisse konnten 15 ausgewertete Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Berlin abgerufen werden. Eine erste Überprüfung zeigt, dass kein Paketverkauf und kein erhöhtes Klumpenrisiko bestehen. Sämtliche Kauffälle werden in weitere Betrachtung mit einbezogen, Korrekturen und Anpassungen vorgenommen.

Bei den Kaufpreisen sind Inventar, Einbauküchen u.a. mitberücksichtigt worden, sodass diese zum Abzug gebracht werden. Dort, wo kein Preis genannt wird, wird pauschal ein Betrag von 5.000 € zum Abzug gebracht.

#	Kauf-datum	Anmerkung	Kauf-preis	Ausstat-tung	Kaufpreis korrigiert	WF	€/m <sup>2</sup>
1	06.09.2024	Dachgeschossausbau 2007	399.000		399.000	55,47	7.193
2	30.09.2024	Küche und Inventar	420.000	-5.000	415.000	57,00	7.281
3	17.10.2024	Küche und Inventar 15.000 €, Dachgeschossausbau 2013	380.000	-15.000	365.000	46,17	7.906
4	18.10.2024	Inventar 10.222€, Dachgeschossausbau 2009	300.000	-10.222	289.778	58,14	4.984
5	23.10.2024		300.000		300.000	43,60	6.881
6	28.10.2024		340.000		340.000	43,45	7.825
7	29.10.2024	Dachgeschossausbau 2002	485.000		485.000	57,75	8.398
8	30.10.2024	Dachgeschossausbau 2000	360.000		360.000	50,59	7.116
9	26.11.2024	Einbauküche 2.000 €, Dachgeschossausbau 1999	470.000	-2.000	468.000	51,80	9.035
10	02.12.2024	Dachgeschossausbau 1996	269.000		269.000	50,48	5.329
11	20.12.2024		290.000		290.000	45,04	6.439
12	14.01.2025		355.000		355.000	46,58	7.621
13	21.01.2025		290.000		290.000	47,14	6.152
14	17.02.2025	Einbauküche 3.000 €	325.000	-3.000	322.000	44,69	7.205
15	27.02.2025	Dachgeschossausbau 2015	290.150		290.150	44,62	6.503

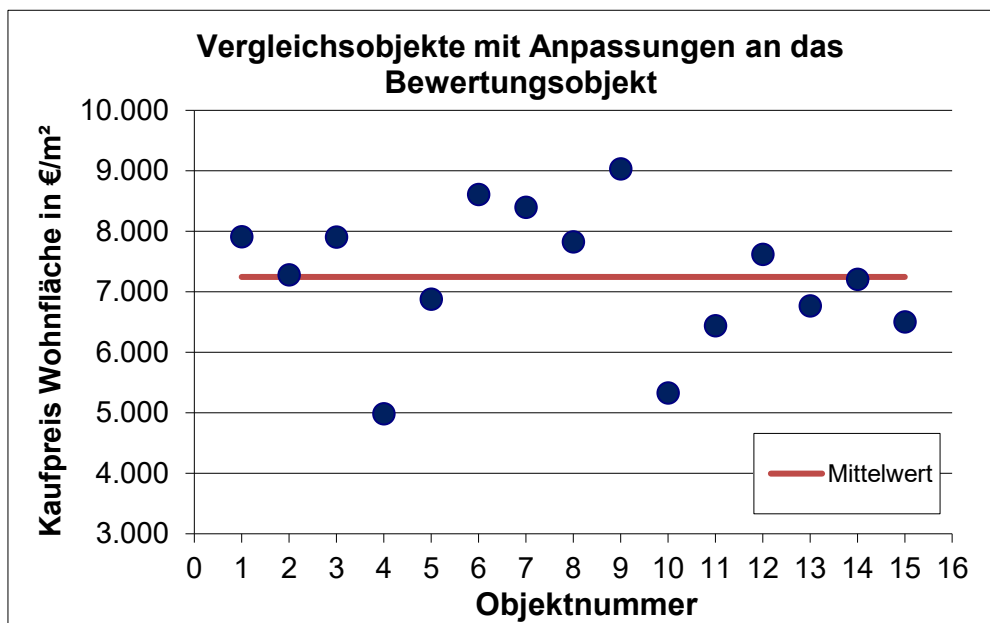
#### Anpassung Objekteigenschaften

Für Erdgeschosslagen wird gegenüber dem Bewertungsobjekt ein Aufschlag von +10% angesetzt.

#### Konjunkturelle Anpassung

Eine konjunkturelle Anpassung ist für die Kauffälle nicht erforderlich, da die Kaufpreise nah a Wertermittlungstichtag liegen und in diesem Zeitraum eher von einer Seitwärtsbewegung des Marktes gesprochen werden kann.

#	Kaufpreis in €/ m <sup>2</sup> Wohnfläche	Erdgeschosslage 10%	Kaufpreis in €/ m <sup>2</sup> Wohnfläche
1	7.193	719	7.912
2	7.281		7.281
3	7.906		7.906
4	4.984		4.984
5	6.881		6.881
6	7.825	783	8.608
7	8.398		8.398
8	7.116	712	7.828
9	9.035		9.035
10	5.329		5.329
11	6.439		6.439
12	7.621		7.621
13	6.152	615	6.767
14	7.205		7.205
15	6.503		6.503
		<b>Mittelwert(MW):</b>	<b>7.246</b>
		<b>unterer Wert:</b>	4.984
		<b>oberer Wert:</b>	9.035
		Variationskoeffizient:	0,16
		Standardabw.(σ):	1.137
		Standardabw.(σ)-1:	6.109
		Standardabw.(σ)+1:	8.383
		Standardabw.(σ)-2:	4.972
		Standardabw.(σ)+2:	9.520
		+30% vom MW	9.420
		- 30% vom MW	5.072



Im Ergebnis zeigt sich:

Der Mittelwert (vorläufiger marktangepasster Vergleichswert) liegt bei 7.246 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Bei einem Variationskoeffizienten  $\leq 0,2$  - hier 0,16 ist die Aussagekraft des Mittelwertes gut.

Die zweifache Standardabweichung zeigt, dass kein Kauffall außerhalb einer theoretischen Normalverteilung liegt.

Eine Abweichung des Kauffalles #4  $> \pm 30\%$  vom Mittelwert ist mit 4.984 €/m<sup>2</sup> gegeben. Bei Abweichungen von dieser Größe wird allgemein angenommen, dass ein außergewöhnlicher Geschäftsverkehr vorliegen könnte. Da aber dieser Wert innerhalb der zweifachen Standardabweichung bei gleichzeitigem guter Aussagekraft des Mittelwertes liegt, bleibt der Umfang der Stichprobe erhalten.

### **Zu- oder Abschläge für besondere objektspezifische Merkmale**

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

„Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. (...) Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen werden, wenn Sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch einzusetzen.“

### **Besondere Ertragsverhältnisse**

keine

### **Baumängel und Bauschäden**

keine

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

keine

### **Bodenverunreinigungen**

keine

### **Bodenschätze**

keine

### **Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen**

Keine

### **Sonstiges:**

Eine Innenbesichtigung der Wohnung fand nicht statt. Für das Erwerbsrisiko wird ein Abschlag von -10 % angesetzt.

### **Konjunkturelle Marktanpassung**

Nicht erforderlich.

Wohnfläche			54,67	m <sup>2</sup>
Mittelwert		x	7.246,00	€/m <sup>2</sup>
Vorläufiger Vergleichswert		=	396.138,82	€
<b>§ 8 Abs. 3 ImmoWertV, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>				
besondere Ertragsverhältnisse	0,00%		0,00	€
Baumängel und Bauschäden	0,00%		0,00	€
bauliche Anlagen (Liquidation)	0,00%		0,00	€
Bodenverunreinigungen	0,00%		0,00	€
Bodenschätze	0,00%		0,00	€
grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	0,00%		0,00	€
<b>Sonstiges</b>				
Erwerbsrisiko	-10%		-39.613,88	€
				€
Vergleichswert zum Wertermittlungsstichtag			356.524,94	€
<b>Vergleichswert gerundet</b>			<b>360.000,00</b>	<b>€</b>
<b>bezogen auf Wohnfläche</b>	54,67		<b>6.585</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>

### 3.3 Plausibilisierung

Der Verkehrswert nach § 194 BauGB wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich beim Verkehrswert um die Vorhersage des wahrscheinlichsten Preises. Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das Vergleichswertverfahren angewandt:

Marktangepasster Vergleichswert 360.000,00 €  
ca. 6.585 €/m<sup>2</sup>

Der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin stellt 2023/2024 bei den bezugsfreien Eigentumswohnungen der Baujahre bis 1919 in der „City-Region“ eine Spanne von 4.276 – 8.095 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche fest (Mittelwert: 6.137 €/m<sup>2</sup>) für das Jahr 2023 fest. Mit Bezug auf die zentrale und gute Wohnlage sowie der Lage in einem „Szenekiez“, ordnet sich das Objekt oberhalb des Mittelwertes ein. Der marktangepasste Vergleichswert erscheint hier plausibel. Mit Bezug auf die Stichprobe ist der Verfahrenswert im Vergleichswertverfahren nahe dem Mittelwert einzuordnen.

### 3.4 Festlegung des Verkehrswertes

Der unbelastete Verkehrswert für das Objekt Zionskirchstraße 36 mit dem Sondereigentum an der Wohnung # 4 in Berlin - Mitte, eingetragen im Grundbuch von Mitte unter der Blattnummer 23015, Gemarkung Mitte, Flur 119 Flurstück 44 wird vom Sachverständigen zum Wertermittlungsstichtag 06. März 2025 unter Berücksichtigung der Lage und Merkmale des Objektes sowie der Marktverhältnisse auf

**360.000,00 €**

geschätzt.

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch in meiner Verantwortung erstellt zu haben. Ich habe kein persönliches Interesse am Ergebnis der durchgeführten Verkehrswertermittlung.

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

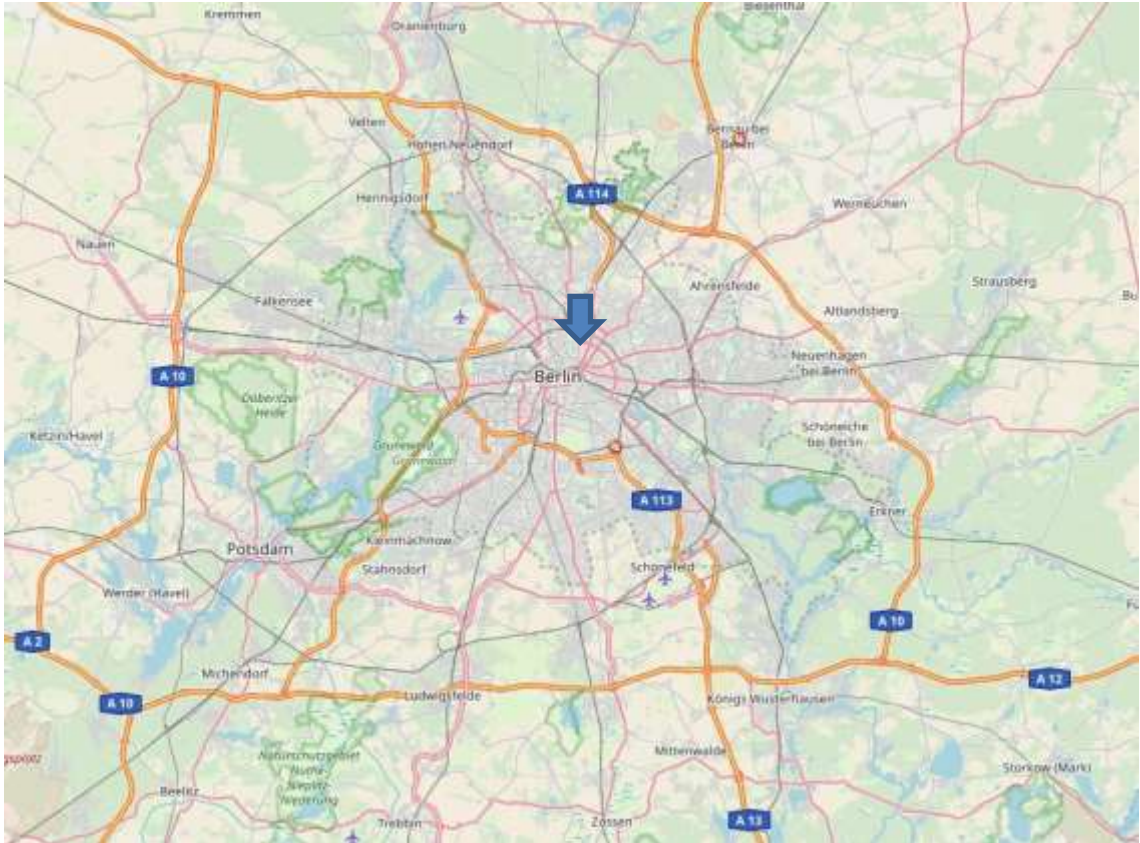
Berlin, den 15. Mai 2025

Dipl.-Ing. Friedrich Stark

## 4 ANGABEN FÜR DAS AMTSGERICHT MITTE

- a) Ein Gewerbebetrieb wird voraussichtlich nicht geführt.
- b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind voraussichtlich nicht vorhanden.
- c) Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht. Grundsätzlich kann Hausschwamm bei der Bauweise des Objektes und auf Grund seines Alters, sowie mehrerer Sanierungs- bzw. Modernisierungszyklen nicht ausgeschlossen werden.
- d) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nicht.
- e) Es bestehen keine Anhaltspunkte für ökologische Altlasten
- f) Mieter sind nicht bekannt.
- g) WEG Verwalter ist die Quadratus Hausverwaltungen KG, Körnerstr. 57, 12169 Berlin.

## **5 ANLAGEN**



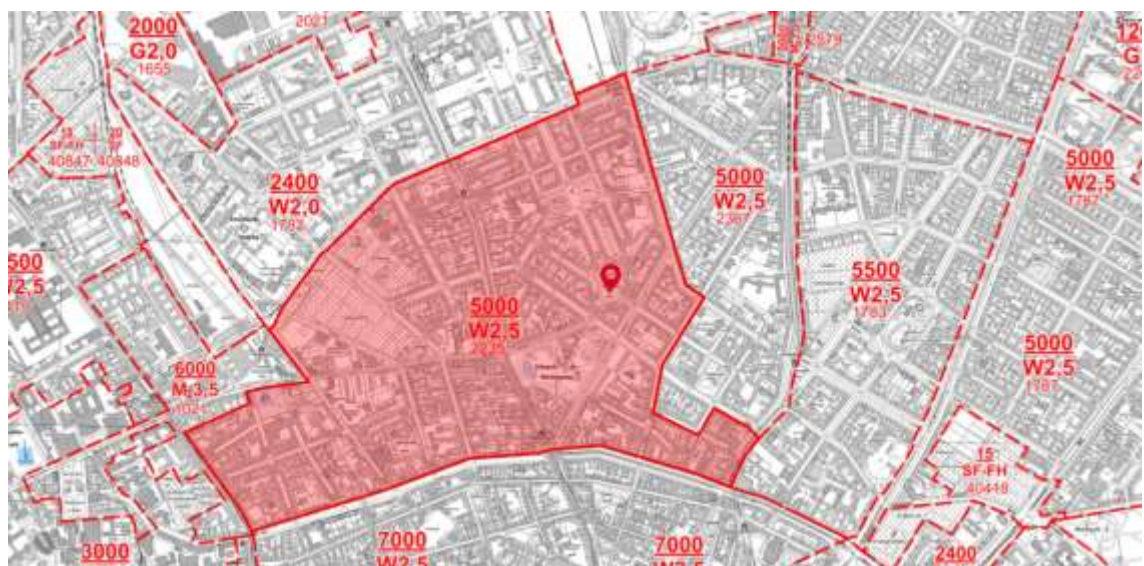
Open Data Commons, Open Database License (ODbL)  
Abbildung ohne Maßstab, 15.05.2025



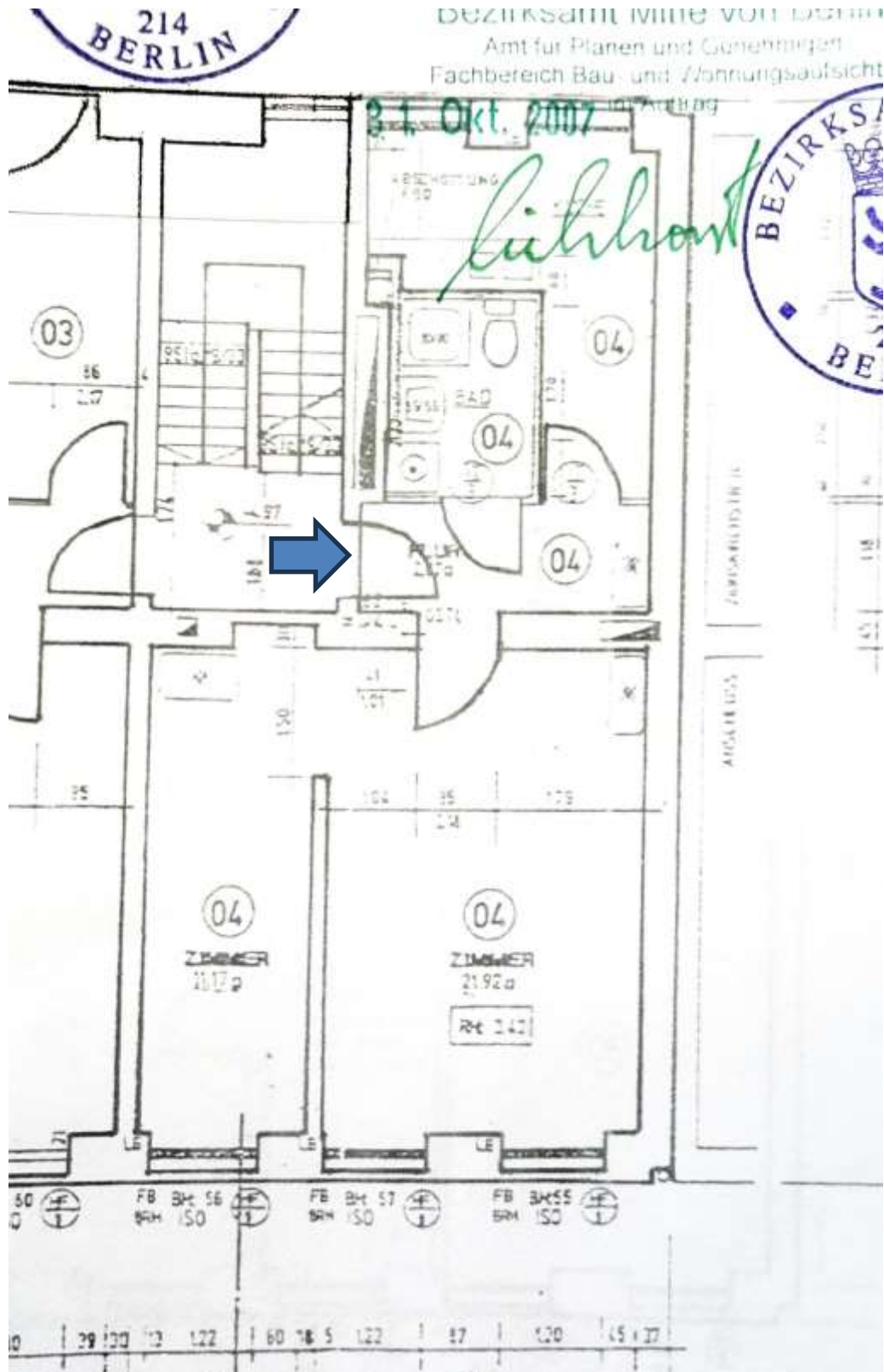
Open Data Commons, Open Database License (ODbL)  
Abbildung ohne Maßstab, 15.05.2025



Liegenschaftskarte Berlin  
Abbildung ohne Maßstab,  
15.05.2025



Bodenrichtwertzone 2235 zum 01.01.2025



Grundriss 1. Obergeschoss Wohnung #4

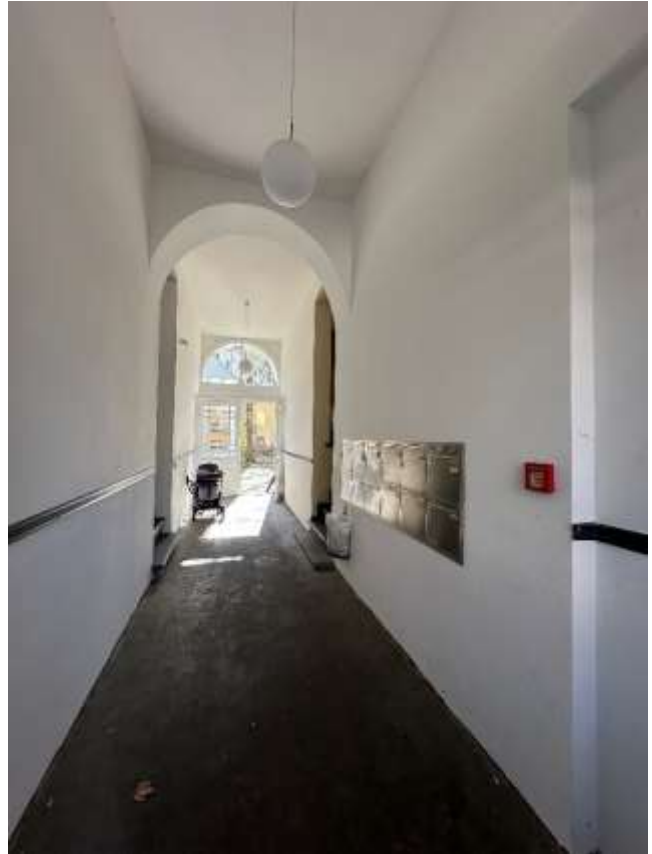
Ausschnitt Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 31. Oktober 2007



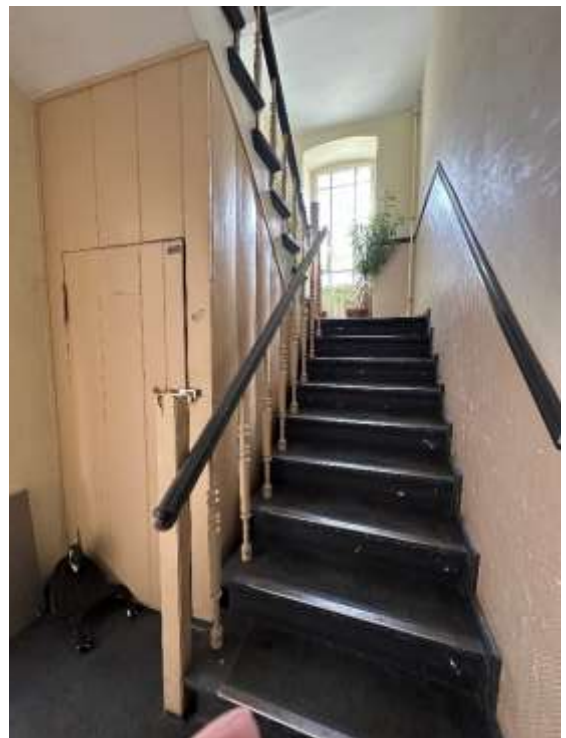
**Straßenfassade**



**Hoffassade**



Durchgang zum Hof



Treppenhaus



**Eingangssituation Haus und Wohnungen**



**Hofsituation**

