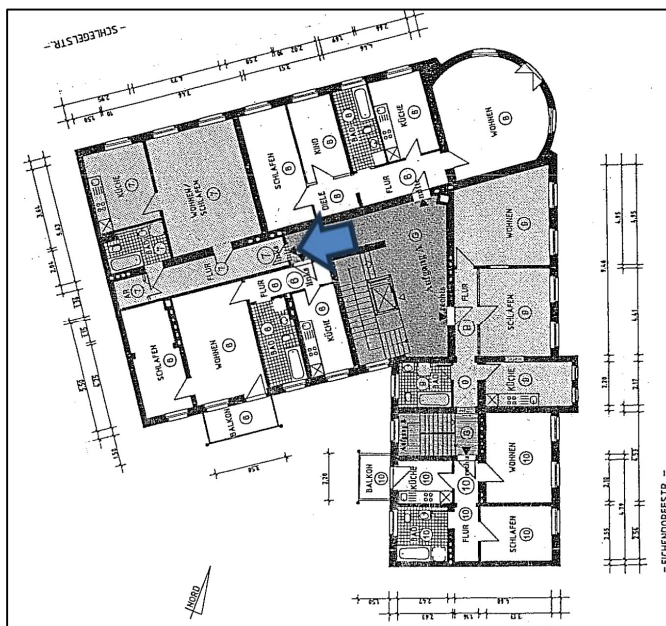




Postleitzahl/Land/Stadt	10115 Berlin
Bezirk	Mitte
Stadtteil	Mitte
Adresse	Eichendorffstraße 17, Schlegelstraße
Wohnungslage	1. Obergeschoss Vorderhaus Schlegelstraße
Sondereigentum	Wohnung # 7
Miteigentumsanteil	326,04/10.000
Sondernutzungsrecht	hier nicht mit verbunden
Grundbuch	Mitte
Grundbuchblatt	15.716
Flur	42021
Flurstück	115
Haustyp	vollunterkellertes Mehrfamilienhaus
Baujahr Gebäude	ca. 1900
Wohn- Nutzfläche/Anzahl Eigentume	2.041 m²/ 28 WE
Grundstücksfläche	510 m²
Wohnfläche lt. Aufteilungsplan	55,40 m²
Anzahl Räume	1 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Abstellkammer
Vertragszustand	unbekannt
Nettokaltmiete im Monat	unbekannt
Wohngeld lt. Wpl. 2024/2025, warm	227,39 €
Zustand Gebäude/Wohnung	normal, unbekannt
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	29.01.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Mitte, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin
Verfahrenszeichen	30 K 64/24

Verkehrswert (nach § 194 BauGB)
275.000,00 €

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	8
2.5	Gebäudemerkmale	9
2.6	Wohnungsmerkmale	11
2.7	Mietverhältnis	11
2.8	Verwaltung	11
2.9	Verwertbarkeit und Marktsituation	12
3	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	14
3.1	Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens	14
3.2	Vergleichswertverfahren	15
3.3	Plausibilisierung	20
3.4	Festlegung des Verkehrswertes	21
4	ANGABEN FÜR DAS AMTSGERICHT MITTE	21
5	ANLAGEN	22

1 AUFTRAGSGRUNDLAGE

1.1 Auftraggeber/in

Auftraggeber ist das Amtsgericht Mitte, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin. Das Verfahrenszeichen lautet 30 K 64/24.

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: 29.01.2025.

1.4 Ortsbesichtigung

Am 29.01.2025 um 12.00 Uhr wurde ein Ortstermin durchgeführt wurde, bei dem kein Zugang zur Wohnung und dem Keller gewährt wurden. Das Treppenhaus und die Hofanlage konnten betreten werden.

1.5 Bewertungsgrundlagen

Die Verkehrswertermittlung erfolgt in der Regel mit Bezug auf

- BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), 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 und

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,
- Immobilienmarktbericht 2023/24, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Land Berlin
- IVD Berlin-Brandenburg, Immobilienpreisservice 2023/2024
- Abfrage aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin am 14.03.2025
- 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

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 15710 bis 15737)

Wegen Gegenstand und Inhalt der Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 05.11.1998 des Notars Wolfgang Mölleken. (...)

Grundbuch von Mitte Blatt 15.716 – Bestandsverzeichnis
lfd. Nr. 1 (Auszug):

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1:

Grundstück:

Gebäude und Freifläche
Eichendorffstraße 17
Schlegelstraße
42021
115
15.716
510
7
hier nicht mit verbunden
326,04/10.000

Flur

Flurstück

Blatt

Grundstücksgröße insgesamt in m²

Sondereigentum

Sondernutzungsrecht

Miteigentumsanteil

Erste Abteilung:

Eigentümer/in:

xxxx xxxx,

Zweite Abteilung:

Lfd. Nr. Eintragung	Lfd. Nr. betroffenes Grundstück	Lasten und Beschränkungen
3	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mitte, 30 K 64/24) Eingetragen am 29.07.2024

Dritte Abteilung:

Grundschild ohne Brief

Anmerkungen:

In der Teilungserklärung vom 5. November 1998 wird das Sondereigentum # 7 mit der Lage im Aufgang A im 1. OG und einer Nutzungsfläche von 59,03 m² und einem Miteigentumsanteil von 326,04/10.000 beschrieben. Zu diesem Zeitpunkt lag noch keine Abgeschlossenheitsbescheinigung vor.

Mit der Urkundenrolle 23/2000 vom 16.03.2000 des Notar Wolfgang Mölleken wird die Ursprungsurkunde mit Bezug auf geänderte Flächen für das Sondereigentum # 7

geändert und das Sondereigentum wie folgt beschrieben: Lage im Aufgang A 1. OG mit einer Nutzfläche von **55,40** m² und einem Miteigentumsanteil von 322,19/10.000. Diese Abänderung hat keinen Einzug in den aktuellen Grundbuchauszug gehalten.

Ferner wird festgestellt, dass auch in dem Wirtschaftsplan 2024/2025 von der Gültigkeit der Ursprungsurkunde bei den Miteigentumsanteilen, aber bei der Heizkostenberechnung von der Wohnfläche der Änderungsurkunde ausgegangen wird.

Bei einer Plausibilitätsüberprüfung zeigt sich, dass die Flächenangaben in der Änderungsurkunde mit Bezug auf den Aufteilungsplan richtig sind. Diese werden Grundlage für die Verkehrswertermittlung.

Eine Nutzung als Büro ist ohne Zustimmung des Verwalters zulässig. Die Ausübung eines Gewerbes ist grundsätzlich durch den Verwalter schriftlich mit Zustimmung einzuholen. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden (erhebliche Beeinträchtigungen).

Mieterkeller sind vorhanden und teilweise Gemeinschaftseigentum. Eine Zuordnung erfolgt durch den Verwalter. Eine Zuteilung zu diesem Sondereigentum ist unbekannt.

Es werden die Angaben

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 Eichendorffstraße 17 mit dem Sondereigentum # 7 liegt im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte von Berlin und hier im mittigen Verlauf der genannten Straße auf der westlichen Straßenseite im sogenannten „Torstraßenkiez“, am Platz „Plansche am Nordbahnhof“ mit Grünanlagencharakter.

Zentren

Die Entfernung zur City West (Zoologischer Garten) beträgt ca. 6,0 km und zum „Hauptzentrum Alexanderplatz“ ca. 3,0 km.

Im polyzentrischen Versorgungsangebot von Berlin ist das nächstgelegene Stadtteilzentrum „Friedrichstraße“ fußläufig, mittelbar erreichbar. Ferner besteht entlang der Chausseestraße ein Besatz mit Einzelhandel.

Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln

S-Bahn:	Nordbahnhof	ca. 0,3 km
U-Bahn:	Naturkundemuseum	ca. 0,5 km
Straßenbahn:	Nordbahnhof	ca. 0,3 km

Erschließung Straße

Das Verkehrsaufkommen in der Eichendorffstraße ist gering. Sie dient als Wohn- und Geschäftsstraße zur Invalidenstraße mit Ringfunktion.

Die Straße ist mit Kopfsteinpflaster und je Fahrtrichtung einspurig, einem Parkstreifen längs und quer und einem Fußweg mit begleitendem Baumbestand ausgestattet. Die Gehwege sind mit Berliner Platte, Betonstein und Kleinmosaik belegt. Es ist eine Tempo 30 Zone vorhanden und der Parkdruck ist hoch.

Übergeordnete Anbindung: A 100 (Beusselstraße) ca. 5,0 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:

Park am Nordbahnhof	ca. 500 m
Gedenkstätte Bernauer Straße	ca. 300 m
Plansche am Nordbahnhof	ca. 100 m

Siedlungsstruktur/Ortsbild

Das Umfeld des Bewertungsobjektes wird bestimmt durch eine geschlossene Blockrandbebauung um ca. 1900. Der Block wird eingefasst von der Schlegelstraße, Chausseestraße, Tieckstraße und Eichendorffstraße.

Vandalismus tritt stellenweise in Erscheinung. Einer Instandhaltung wird nachgekommen.

Image

Das „Torstraßenviertel“ verfügt als Wohn- und Geschäftsviertel über eine lebendige und kleinteilige Kultur- und Gastronomieszene, die touristisch trotz der Lage jenseits des S-Bahnringes von Bedeutung ist. In mittelbarer Nachbarschaft befinden sich der „Mauerpark“ und andere kiezprägende Stadtplätze.

Mietspiegel/Bezirksreport IVD

Der Mietspiegel 2024 ordnet den Standort als gute Wohnlage ein.

Der IVD Bezirksreport 2022/23 geht von einer guten Wohnlage aus.

„Gute Wohnlage: In den Zentren der Stadt sind mittlere Lagequalitäten von Wohnungsbeständen insbesondere durch eine überwiegend geschlossene Bauweise, meist auch stark verdichtete und z.T. verbreitet homogene Bebauung gekennzeichnet. Es kann eine mittlere Durchgrünung und ein meist mittleres Image im Sinne des Statusindex des Monitoring Soziale Stadt vorliegen. Daneben können die Wohnungsbestände der mittleren Wohnlage in den Zentren der Stadt auch durch ein unter- oder überdurchschnittliches Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf geprägt und unter- oder überdurchschnittlich an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden sein.“ (Grundstücksmarktbericht Land Berlin 2023/2024, S. 26)

Bevölkerung

Berlin verzeichnet seit dem Jahr 2011 das stärkste Bevölkerungswachstum seit Kriegsende und hatte nach Korrektur durch den Mikrozensus vom 09.05.2011 eine Bevölkerung von ca. 3.800.000 Einwohnern Ende 2024. Davon lebten ca. 400.000 Einwohner in dem Bezirk Mitte.

Bevölkerungsprognose 2021 bis 2040 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin:

„Die wichtigsten Ergebnisse dieser Prognose in der mittleren Variante für die Gesamtstadt sind:

Die gesamtstädtische Rechnung weist in ihrer mittleren Variante für das Jahr 2040 eine Einwohnerzahl von rund 3,963 Mio. Personen aus.

Bis zum Jahr 2040 nimmt die Bevölkerung in Berlin um rund 187.000 Personen zu, das sind etwa 5 Prozent.

Das Durchschnittsalter erhöht sich aufgrund der anhaltenden Zuwanderung von tendenziell jüngeren Personen nur leicht von 42,9 Jahren in 2021 auf 43,2 Jahre in 2040. Die positive Entwicklung der natürlichen Bevölkerungsbewegung (Saldo von Geburten und Sterbefälle) infolge steigender Geburtenzahlen in den letzten Jahren setzt sich aufgrund der angenommenen weiteren Zuwanderung junger Menschen fort. Der Trend hält zwar nicht dauerhaft an, langfristig fällt der Saldo von Geburten und Sterbefälle wieder negativ aus. Bis etwa zum Jahr 2025 wird es, in Abhängigkeit von der zukünftigen Zuwanderungsdynamik, mehr Geburten als Sterbefälle geben.

Die Zahl der über 80-jährigen Personen steigt um etwa 3,5 Prozent (+8.000) auf rund 245.500 Personen; die Zahl der Personen im Alter von 65 bis unter 80 Jahren wird um annähernd 14,8 Prozent (+72.000) auf zirka 558.000 Personen steigen. Die Gruppe der erwerbsfähigen Bevölkerung im Alter von 18 bis unter 65 Jahren erhöht sich geringfügig um etwa 2,8 Prozent (+69.000) auf 2,506 Mio. Personen. Dabei wächst die darin enthaltene Zahl der jungen Erwachsenen zwischen 18 und 25 Jahren, die von der Zuwanderung in besonderem Maß beeinflusst ist, um etwa 13 Prozent (+34.000) auf rund 296.000 Personen.

Die Zahl der Kinder unter 6 Jahre nimmt über den gesamten Prognosezeitraum um knapp 1,5 Prozent (+3.000) auf rund 226.000 Personen zu.

Die Altersgruppe der 6- bis unter 18-Jährigen steigt um gut 9 Prozent (+35.000) auf 428.000 Personen an. Das ist auf die positive Geburtenentwicklung, auch in Folge der Zuwanderung gebärfähiger Frauen, zurückzuführen.“

(<https://www.berlin.de/sen/sbw/stadtdaten/stadtwissen/bevoelkerungsprognose-2021-2040>)

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

Sozialatlas Berlin

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

Die Darstellung im FNP ist für verbindliche Bauleitplanungen Grundlage (verwaltungsintern 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

Eine Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB ist nicht vorhanden.

Ein Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet besteht nicht.

Umwandlungsverordnung

„Der Senat hat am 3. August 2021 beschlossen, die Rechtsverordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB) zu erlassen. Sie gilt seit dem 6. August 2021.

In der Öffentlichkeit wurde die Wirksamkeit dieser Verordnung aus formalen Gründen angezweifelt, weil die Veröffentlichung der ebenfalls am 3. August 2021 beschlossenen Begründung im Amtsblatt für Berlin erst am 13. August 2021 und somit eine Woche nach Inkrafttreten der Verordnung erfolgte. Zur Beseitigung dieser Zweifel und zur Wahrung der Rechtssicherheit für die Bürgerinnen und Bürger und insbesondere für die Mieterinnen und Mieter hat der Senat daher vorsorglich am 21. September 2021 die Umwandlungsverordnung neu erlassen. Diese Verordnung wurde rechtssicher gemeinsam mit der Begründung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin am 6. Oktober 2021 veröffentlicht. Sie trat damit am 7. Oktober 2021 in Kraft. Zeitgleich trat die Umwandlungsverordnung vom 3. August 2021 außer Kraft. Beide Verordnungen beinhalten inhaltlich identische Regelungen. Damit ist gewährleistet, dass durchgängig eine Genehmigungspflicht besteht.

Die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB ist ein neues Instrument und wurde durch das Baulandmobilisierungsgesetz in das BauGB eingefügt. Sie tritt gemäß § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft. Die Verordnung weist Berlin stadtweit als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt aus.

Damit gilt fortan in ganz Berlin für bestehende Wohngebäuden mit mehr als fünf Wohnungen eine Genehmigungspflicht, insbesondere für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Die Begründung oder Teilung von Wohneigentum in solchen Wohngebäuden ist damit grundsätzlich verboten.

Die Genehmigungspflicht erschwert die Umwandlung von Wohngebäuden mit Mietwohnungen in Wohngebäude mit Eigentumswohnungen (Wohnungseigentumsanlagen) und damit die Verdrängung der Mietenden aus ihren Wohnungen durch deren Verkauf an Dritte und damit verbundener Entmietung, Luxusmodernisierung und Eigenbedarfskündigung.

Für die ausnahmsweise Genehmigung der Umwandlung in Wohnungseigentum bedarf es nach der Neuregelung des § 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB der Vorlage von – unter der Bedingung der Erteilung der Genehmigung stehenden – Kaufverträgen mit mind. 2/3 der Mietenden des betreffenden Wohnhauses.

Daneben ist die Beantragung der Umwandlung ausnahmsweise auch noch möglich bei Teilung eines Nachlasses, im Fall der Eigennutzung innerhalb der Familie, zur Erfüllung von Ansprüchen Dritter bei schon eingetragener Vormerkung und in besonderen Härtefällen (§ 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1., 2., 5., 4 BauGB).“

(<https://www.berlin.de/sen/wohnen/rechtliches/umwandlungsverordnung/>)

Ein Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet besteht nicht.

Denkmalschutz

Eine Eintragung in der Denkmalliste vom 05.11.2024 liegt nicht vor.

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Denkmale die einen Umgebungsschutz als weitere Restriktion für das Bewertungsobjekt ableiten lassen.

Baulasten

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 Eckgrundstück mit einer Fläche von 510 m². Die Grundstücksseiten betragen ca. 25 m x ca. 20 m. Die Grundstückskanten verlaufen nahezu parallel zueinander. Die Grundstückstiefe ist gering, entspricht aber dem weiteren Umfeld. Eine Ausnutzung der Grundstückstiefe liegt oft bis zur hinteren Grundstücksgrenze vor. Unwirtschaftliche Verhältnisse entstehen nicht.

Flur; Flurstück	Nutzung	Größe in m ²
42021; 115	Gebäude- und Freifläche Eichendorffstraße 17	510
Summe		510

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 Wohnstraße mit geringem Besatz an Geschäften. Das Verkehrsaufkommen ist gering, sodass straßenseitig von geringen Emissionen auszugehen ist. Weitere Emissionsquellen waren vor Ort nur durch den Betrieb eines Kindergartens ersichtlich. Hier ist nicht auszuschließen, dass im 1. Obergeschoss die Wohnnutzung tagsüber beeinträchtigt wird.

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 Wohn- und Geschäftshaus Eichendorffstraße 17 ist ca. 1900 als Eckgebäude mit Turmakzentuierung zur Schlegelstraße errichtet worden. Im Zusammenhang mit der Aufteilung in Wohneigentum fand in den Jahren um 2000 eine umfassende Sanierung und Modernisierung samt Dachausbau und Fahrstuhleinbau statt. Eine Kitanutzung befindet sich im Erdgeschoss des Vorderhauses.

Die Wohnanlage ist heute sechsgeschossig mit einem ausgebauten Dachgeschoss sowie voll unterkellert. Auf einer Gesamtwohn- und Nutzfläche von 1.701 m² befinden sich 28 Teil- bzw. Sondereigentume. Unterhalb der Wohnung #7 befindet sich ein Kindergarten. Es besteht für diese ein Straßeneingang.

Im Folgenden wird die Ausstattung unter der Berücksichtigung der Aktenlage und Unzugänglichkeit der Wohnung zusammengefasst:

Gebäude

Fundament	keine Setzungsrisse, funktionstüchtig
Fassade/Außenwände	massiv, teilweise gedämmt Putz und Anstrich, im Wesentlichen geschlossen, leicht verwittert Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal

Fassadenelemente	angesetzte Balkone hofseitig Brüstung Metallgitter Dämmelemente mit Lisenen, Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Fußboden/Decken	Massive Decke KG/EG Holzbalkendecken OG
Nichttragende Innenwände massiv oder Trockenbau	
Dach	Berliner Dach, ausgebaut, Pfanneneindeckung, Dachflächenfenster Bitumeneindeckung Flachdach Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Fenster	Isolierglasfenster im Kunststoffrahmen mit Flügelteilung und Oberlicht Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Treppenraum	Hausflur, Fliesen Treppe gemauert mit Holzsetzstufen, lackiert, Sisalläufern Podeste mit Holzdielen und Sisal Holzgeländer mit Holzfüllstäben (Nachkrieg), gestrichen Wände verputzt /gestrichen Decken verputzt, gestrichen, Dekorelemente Hofdurchfahrt schlicht/repräsentativ mit Dekor Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: Geländer renovierungsbedürftig
Haustür	Schwere Haustür Holz/Glas, aufgearbeitet Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Keller	konnte nicht betreten werden Ausstattungsstandard: unbekannt Unterhaltungszustand: unbekannt
Energiepass	von 28.02.2018 Wärmeerzeuger 2010, Fernwärme Primärenergiebedarf von 70 kWh /(m²a) lt. Energieausweis Nach Verbrauch, Energiestufe D bei Endenergieverbrauch 100 kWh/(m²a)
Außenanlagen	Gestaltung der Hofbereiche mit Aufstellflächen für Fahrräder u.a. Müllsammelstelle überdacht Pflanzbeete geringe Aufenthaltsqualität

Fazit

Insgesamt befindet sich das Gebäude mit Bezug auf sein Baujahr in einem normalen Bauzustand. Einer Instandhaltung wird nachgekommen. Das Treppenhaus zeigt ist mit Bezug auf das Geländer in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

2.6 Wohnungsmerkmale

Die Wohnung konnte nicht betreten werden.

Die Wohnung # 7 liegt im 1. Obergeschoss Vorderhaus Schlegelstraße und verfügt gemäß Aufteilungsplan bei einer Wohnfläche von ca. 55,40 m² über 1 Zimmer, Küche, Bad, Flur und Abstellraum. Über den Flur werden Bad (gefangener Raum) und Wohnraum (zur Straße, nach Nordosten ausgerichtet) erschlossen. Die Küche wird über den Wohnraum als Durchgangszimmer erschlossen. Der Wohnungsgrundriss ist mit dem innenliegenden Bad und dem Durchgangsraum bedingt funktional. Die Belichtungsverhältnisse sind durch die Lage im 1. Obergeschoss bei einer Nordostausrichtung als ausreichend einzustufen. Eine Querlüftungsmöglichkeit ist nicht gegeben.

Fazit

Der Wohnungsgrundriss ist mit einem Durchgangszimmer zur Küche, einem innenliegenden Bad und fehlender Querlüftungsmöglichkeit bedingt funktional. Weitere Merkmale der Wohnung können nicht genannt werden, da die Wohnung nicht betreten werden konnte.

2.7 Mietverhältnis

Es ist nicht bekannt, ob die Wohnung bewohnt wird oder ein Mietverhältnis besteht.

2.8 Verwaltung

WEG-Verwaltung ist die Parat Liegenschaften GmbH, Reichsstraße 5 in 14052 Berlin.

Das Wohngeld laut Wirtschaftsplan 2024/2025 beträgt 227,39 € €/Monat warm.

Der Instandhaltungsrücklage werden laut Wirtschaftsplan 2024 ca. 10.500 € zugeführt. Der Anteil für das Bewertungsobjekt beträgt dabei 342,34 €/ Jahr und entspricht mit Bezug auf die Wohnfläche von 55,40 der Wohnung ca. 0,51 €/m²/Monat. Vor dem Hintergrund der bisher gebildeten Rücklage und dem normalen Zustand des Gebäudes wird die Rücklagenbildung als ausreichend angesehen.

Protokolle der Eigentümerversammlung (Auswahl):

26.04.2021

- Nur Abrechnung

05.12.2022

- Hydraulischer Abgleich Heizungsanlage
- Reparatur Gasleitung

07.11.2023

- Umstellung Heizkörperlesesystem auf Funk
- Glasfaseranschluss soll hergestellt werden
- Keine hybride Eigentümerversammlungen
- Wohnung #19 Außenarbeiten am Dach wegen Undichtigkeit ca. 6.000 €

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 2023/2024, S. 67 ff:

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919				
Stadtgebiet	Anzahl Kauffälle			
	Preisspanne in €/m ² 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

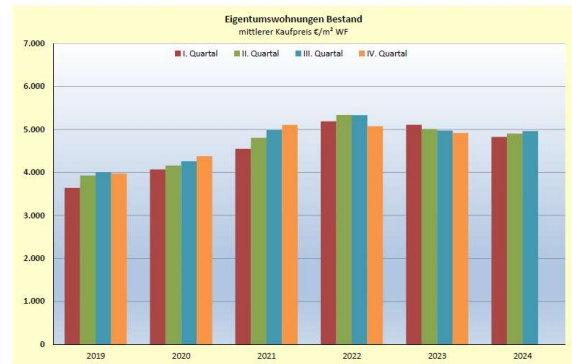
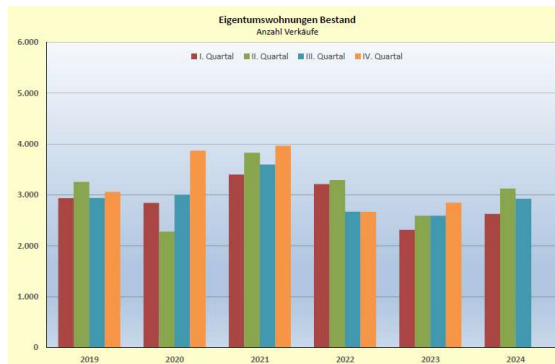
Die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im 1. bis 3. Quartal 2023

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat mit seiner Geschäftsstelle die Daten aller ihm derzeit vorliegenden, notariell beurkundeten Kaufverträge der ersten drei Quartale 2024 einer ersten Analyse unterzogen (Stand: 22.11.2024):

Insgesamt ist die Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen im 3. Quartal 2024 um -3 % ebenso wie der Geldumsatz mit -1% im Verhältnis zum 2. Quartal 2024 annähernd gleichgeblieben.

Bei den Eigentumswohnungen im Bestand ist die Anzahl der Kauffälle um -2 % fast unverändert, bei den Neubauten, allerdings bei deutlich geringeren Fallzahlen, ist ein Anstieg von 15 % zu beobachten. Der Geldumsatz bei Eigentumswohnungen im Bestand ist im 3. Quartal 2024 ebenfalls mit -2 % gegenüber dem Vorquartal annähernd gleich geblieben, der Geldumsatz bei den Eigentumswohnungen im Neubau ist demgegenüber um 4 % leicht gestiegen. Der durchschnittliche Kaufpreis für Eigentumswohnungen im Bestand ist im 3. Quartal gegenüber dem Vorquartal um 2 % annähernd gleich geblieben, für eine Eigentumswohnungen im Neubau jedoch um -8 % gesunken.

Für Eigentumswohnungen liegen folgende Angaben vor:



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:

Bei der Recherche von Vergleichsobjekten in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin am 11. März 2024 wurden folgende Kriterien für eine blockbezogene Kaufpreisauskunft am berücksichtigt:

- Mitte
- Bodenrichtwertzone 2235 (s. Anlage)
- Kaufpreise ab 01.01.2024
- Gute Wohnlage
- Baujahr bis 1918
- Etagenwohnung
- 1 Raum
- bezugsfrei

Insgesamt konnte eine Stichprobe von 15 Kauffällen gezogen 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 (neuezeitliche 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

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.

Bei Einbauküchen, die im Kaufpreis mit veräußert wurden, wird ein pauschaler Betrag von -5.000 € angesetzt, wenn kein anderweitiger Preis vereinbart wurde.

Für die Mitbenutzung eines Wellnessbereiches wird ein Abschlag von – 10% angesetzt und für das Sondernutzungsrecht an einem Hof ein Aufschlag von 10%.

Die Kauffall #13 wird als Ausreißer aus der Stichprobe entfernt.

Der Kauffall #12 ist nur ein Teilerwerb und wird entfernt.

Nr.	Kaufdatum	Textauswertung	Kaufpreis in €	Korrektur in €	Kaufpreis korrigiert	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis in €/m ²
1	15.02.2024	Modernisierung mit Dachgeschossausbau 2005	250.000		250.000	42,28	5913
2	29.02.2024	Modernisierung mit Dachgeschossausbau 2013, Einbauküche	240.000	-5.000	235.000	34,75	6763
3	05.03.2024	Dachgeschossausbau	210.000		210.000	33,02	6360
4	15.03.2024	Inventar 25.000 €, Dachgeschossausbau 2002	360.000	-25.000	335.000	50,40	6647
5	20.03.2024	Einbauküche 3.000 €, Dachgeschossausbau 1998	195.000	-3.000	192.000	32,19	5965
6	08.04.2024		142.500		142.500	32,00	4453
7	06.06.2024	Modernisierung 2006, Dachgeschossausbau 2013	357.000		357.000	43,70	8169
8	12.06.2024	Dachgeschossausbau 1999, Einbauküche	315.000	-5.000	310.000	41,21	7522
9	26.06.2024	Modernisierung und Dachgeschossausbau 1998	307.000		307.000	48,23	6365
10	02.07.2024	Dachgeschossausbau	260.000		260.000	34,45	7547
11	25.11.2024	Modernisierung und Dachgeschossausbau 2003	290.000		290.000	52,80	5492
12	05.12.2024	Erwerb nur 50%	107.500		107.500	35,11	3062
13	10.12.2024		72.000		72.000	24,00	3000
14	14.01.2025	Dachgeschossausbau, Mitbenutzungsrecht Wellnessbereich	355.000	-35.500	319.500	46,58	6859
15	03.02.2025	Sondernutzungsrecht Teilfläche Hof 6,40 m ²	190.000	19.000	209.000	27,78	7523

Konjunkturelle Anpassung

Es ist keine konjunkturelle Anpassung für die Kauffälle erforderlich. Das Jahr 2024 war gekennzeichnet durch eine Seitwärtsbewegung des Marktes (s.o.).

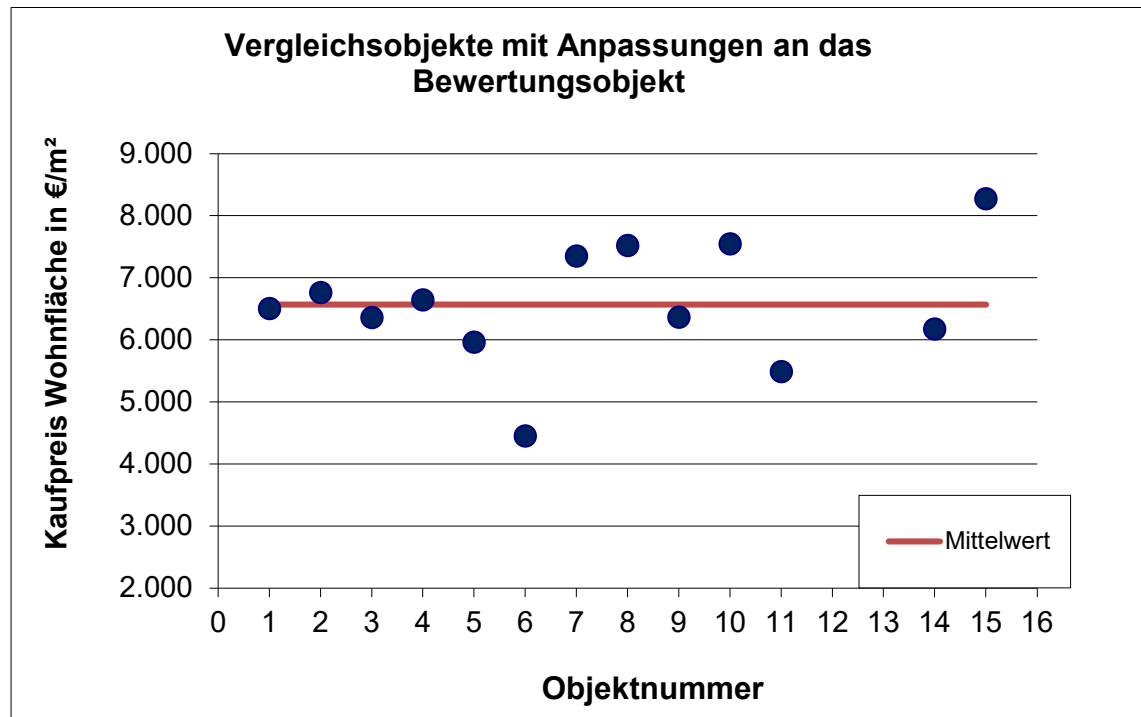
Anpassung Ausstattungsmerkmale

Das Bewertungsobjekt hat keinen Balkon. Wohnungen mit Balkon erhalten einen Abschlag von -10% (Kauffälle #7 und #14).

Erdgeschosswohnungen werden mit einem Abschlag von -10% angepasst (Kauffälle #1, #12 und #15).

Somit ergibt sich folgende Auswertung:

#	Kaufpreis in €/ m ² Wohnfläche	Balkon -10%	Erdgeschosslage 10%	Kaufpreis in €/ m ² Wohnfläche
1	5.913		591	6.504
2	6.763			6.763
3	6.360			6.360
4	6.647			6.647
5	5.965			5.965
6	4.453			4.453
7	8.169	-817		7.352
8	7.522			7.522
9	6.365			6.365
10	7.547			7.547
11	5.492			5.492
12				
13				
14	6.859	-686		6.173
15	7.523		752	8.275
			Mittelwert(MW):	6.571
			unterer Wert:	4.453
			oberer Wert:	8.275
			Variationskoeffizient:	0,15
			Standardabw.(σ):	987
			Standardabw.(σ)-1:	5.584
			Standardabw.(σ)+1:	7.558
			Standardabw.(σ)-2:	4.598
			Standardabw.(σ)+2:	8.544
			+30% vom MW	8.542
			- 30% vom MW	4.600



Im Ergebnis zeigt sich:

Der Mittelwert (vorläufiger marktangepasster Vergleichswert) liegt bei 6.571 €/m² Wohnfläche. Bei einem Variationskoeffizienten $\leq 0,2$ - hier 0,15 ist die Aussagekraft des Mittelwertes gut.

Die zweifache Standardabweichung zeigt, dass der Kauffall #6 außerhalb einer theoretischen Normalverteilung liegt, in der 95% aller Kauffälle erwartet werden. Eine Herausnahme eines Kauffalles mit einer Abweichung von $> \pm 30\%$ vom Mittelwert ist ebenfalls gegeben. Bei Abweichungen von dieser Größe wird allgemein angenommen, dass ein außergewöhnlicher Geschäftsverkehr vorliegen könnte.

Vor diesem Hintergrund wird eine erneute Auswertung ohne den Kauffall #6 vorgenommen.

Nummer	angepasster Kaufpreis in € m²/WF
1	6.504
2	6.763
3	6.360
4	6.647
5	5.965
6	
7	7.352
8	7.522
9	6.365
10	7.547
11	5.492
12	
13	
14	6.173
15	6.647
Mittelwert(MW):	6.611
unterer Wert:	5.492
oberer Wert:	7.547
Variationskoeffizient:	0,09
Standardabw.(σ):	624
Standardabw.(σ)-1:	5.987
Standardabw.(σ)1:	7.235
Standardabw.(σ)-2:	5.364
Standardabw.(σ)2:	7.858
+30% vom MW	8.594
- 30% vom MW	4.628

Im Ergebnis zeigt sich:

Der Mittelwert (vorläufiger marktangepasster Vergleichswert) liegt bei 6.611 €/m² Wohnfläche. Bei einem Variationskoeffizienten $\leq 0,2$ - hier 0,09 ist die Aussagekraft des Mittelwertes sehr gut.

Die zweifache Standardabweichung zeigt, dass kein Kauffall außerhalb einer theoretischen Normalverteilung liegt, in der 95% aller Kauffälle erwartet werden.

Eine Herausnahme eines Kauffalles mit einer Abweichung von $> \pm 30\%$ vom Mittelwert ist ebenfalls nicht mehr gegeben.

Vor diesem Hintergrund wird eine erneute Auswertung ohne den Kauffall #6 vorgenommen.

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:

Die Wohnung war nicht zugänglich und die Vertragsverhältnisse sind unbekannt. Vor diesem Hintergrund wird ein Abschlag von -10% für das Erwerbsrisiko vorgenommen.

Die Wohnung hat einen nachteiligen Wohnungsgrundriss, der mit -10% berücksichtigt wird.

Für die Lage über einer Kita wird auf Grund der zu erwartenden Lärmbelastung tagsüber ein Abschlag von -5% vorgenommen.

Wohnfläche			55,40	m²
Mittelwert		x	6.611,00	€/m²
Vorläufiger Vergleichswert		=	366.249,40	€
§ 8 Abs. 3 ImmoWertV, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
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	€
Sonstiges				
Erwerbsrisiko	-10%		-36.624,94	€
nachteiliger Grundriss	-10%		-36.624,94	€
Emissionslage Kita	-5%		-18.312,47	€
Vergleichswert zum Wertermittlungsstichtag			274.687,05	€
Vergleichswert gerundet			275.000,00	€
bezogen auf Wohnfläche	55,40		4.963,90	€/m²

3.3 Plausibilisierung

Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das Vergleichswertverfahren angewandt:

Marktangepasster Vergleichswert 275.000,00 €
ca. 4.964,00 €/m²

Mit Bezug auf die Stichprobe ist der Verfahrenswert im Vergleichswertverfahren im unteren Spannenbereich vom Mittelwert einzuordnen.

Mit einem Abschlag für die Unzugänglichkeit der Wohnung und den unbekannten Vertragsverhältnissen sowie unter Berücksichtigung der Lärmbelastung der Wohnung und dem nachteiligen Wohnungsgrundriss ist der Verfahrenswert nahe dem unteren Spannenwert der Stichprobe. Der marktangepasste Vergleichswert mit den objektspezifischen Anpassungen erscheint hier plausibel.

3.4 Festlegung des Verkehrswertes

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

Der Verkehrswert für das Objekt Eichendorffstraße 17 in 10115 Berlin-Mitte, in der Gemarkung Mitte, Flur 42021, Flurstück 115, eingetragen im Grundbuch von Mitte unter der Blattnummer 15.716 mit dem Miteigentumsanteil von 326,04/10.000 und dem Sondereigentum an der Wohnung # 7, wird vom Sachverständigen zum Wertermittlungsstichtag 29.01.2025 unter Berücksichtigung der Lage und Merkmale des Objektes sowie der Marktverhältnisse auf

275.000,00 €

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 14. März 2025

Dipl.-Ing. Friedrich Stark

4 ANGABEN FÜR DAS AMTSGERICHT MITTE

- a) Ein Gewerbebetrieb wird voraussichtlich nicht geführt. (Die Wohnung konnte nicht betreten werden.)
- 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 Parat Liegenschaften GmbH, Reichsstraße 5 in 14052 Berlin.