DIPL.-ING. ARCHITEKT
ALEXANDER STANG

von der IHK Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

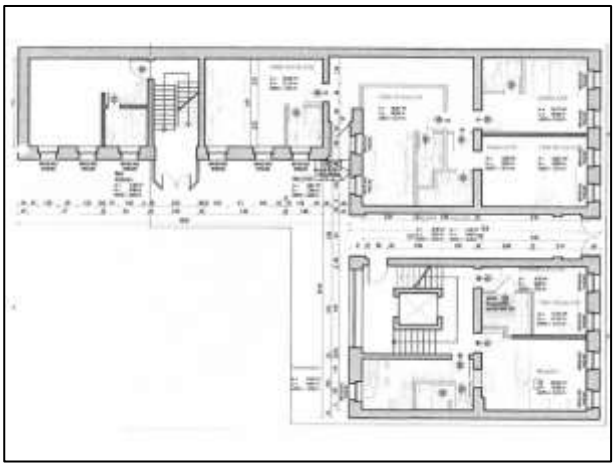
Gutachten Nr. 10320

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB des Grundstücks

Gürtelstraße 39
in
10247 Berlin-Friedrichshain (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg)
-Grundbuch von Friedrichshain - Blatt 3368 N-

Vorderhaus Gürtelstr. 39 (freie Giebelseite)

Vorderhaus Gürtelstr. 39 (Straßenfront)



Erdgeschossgrundriss Gürtelstraße 39

Flurkarte (Grundstück Gürtelstraße 39)

Auftraggeber: **Amtsgericht Kreuzberg**
Geschäftszeichen: **30 K 5/23**

Verkehrswert: **3.650.000,00 €**
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

Bewertungsstichtag: **28.06.2023**

Ausfertigung PDF-Datei

Dipl.-Ing. Alexander Stang
Ubierstr. 5
14052 Berlin (Charlottenburg-Westend)

email: info@alexander-stang.de
internet: www.alexander-stang.de

Tel.: (030) 301 70 09
(030) 302 99 31
Fax: (030) 302 94 20

HypoVereinsbank AG
IBAN DE37100208902600171499
BIC HYVEDEMM488

I n h a l t s v e r z e i c h n i s*

==========

Kurzzusammenfassung ... **2**
A. Gutachtenauftrag ... 6
B. Grunddaten ... 7
1. Grundbuchangaben ... 7
2. Grundstücksdaten ... 7
3. Lagedeterminanten ... 13
4. Gebäudedaten (technisch) ... 16
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich) ... 30
6. Objektbeurteilung ... 39
C. Bewertung ... 40
1. Bewertungsgrundlagen ... 40
2. Bodenwert ... 41
3. Ertragswert ... 43
4. Verkehrs-/Marktwert ... 45
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen ... 49
E. Fotoseiten ... 53
F. Anlagen ... A1

9 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern

* Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**
  Bewertungsobjekt ist das Reihengrundstück Gürtelstr. 39 (Flurstück 74) mit 697 m² Größe in 10247 Berlin-Friedrichshain (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg) mit straßenseitiger Blockrandbebauung und Blockinnenbebauung als ehemals 4-geschossiges Vorderhaus und 4-geschossiger rechter Seitenflügel nebst Rohdachböden und vollständiger Unterkellerung seinerzeit noch weitgehend mit Wohnnutzung sowie jeweils separaten Treppenhausaufgängen aus dem Jahre

1875 nebst nicht unterkellertem 1-geschossigem Anbau als genehmigter sogen. Maschinenraum mit Flachdach vor der rückwärtigen Giebelseite des Seitenflügels und Zugang unmittelbar aus dem Hof des Anwesens aus dem Jahre 1997.

Im Jahre 1997 erfolgte der vollständige Umbau mit Grundrissveränderungen, Veränderung des Vorderhaustreppenhauses mit Einbau einer Aufzugsanlage in den Treppenhauskern und Abriss des Daches nebst Wiederherstellung mit nunmehr 2 Dachgeschossebenen sowie Erneuerung der gesamten Gebäudeausrüstung nebst Einbau einer Gas-Zentralheizung sowie die weitgehende Umnutzung als Bürogebäude mit einzelnen wenigen Wohnungen im Dachraum. Nach Zwangsversteigerung im Jahre 2005 erfolgte eine erneute vollständige Umnutzung des Anwesens im Jahre 2011 nunmehr als Hostel- und Pensionsgebäude mit bauaufsichtlich genehmigten erneuten Grundrissveränderungen zwischen dem Erd- und dem 3. Obergeschoss und tatsächlicher Veränderung des Seitenflügeldaches als Vollgeschoss durch geschosshohe Aufmauerung des Drempels und Herstellung eines flachen Pultdaches ohne Kriechboden o.ä. sowie Einbeziehung des Dachausbaus in die Beherbergungsstätte - der 2-geschossige Dachraumausbau des Vorderhauses wurde offenbar zu Wohnzwecken respektive mit 1 oder 2 Wohnungen erhalten (anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich).
Der Hostel- und Pensionsbetrieb wurde nach Erwerb des Grundstücks durch die gegenwärtige Eigentümerin im Jahre 2013 nach Sachlage bis 2014 weitergeführt und dann aufgegeben. Im Jahre 2014 erfolgte nach Sachlage eine erneute Nutzungsänderung, zu der sich allerdings in der Bauakte des zuständigen Bauaufsichtsamtes keine Unterlagen bzgl. evtl. Anträge auf Nutzungsänderung oder bauliche Veränderungen vorfinden lassen.
Dem Vernehmen nach ist das Anwesen mit aufstehendem Gebäudekomplex seit 2014 vollständig als Geflüchteten-Unterkunft (lt. Angabe mit Übernachtungsschein) bis Anfang 2022 genutzt worden - die letzten Geflüchteten sollen im März oder Juli 2022 (nach jeweiliger Angabe) ausgezogen sein. Seither steht das Objekt leer, obwohl lt. Angabe eine Verpachtung weiterhin bestehen soll.

- **Belastungen:**
  In Abt. II des Grundbuchs sind ein Vorkaufsrecht für das Land Berlin gemäß Bewilligung aus dem Jahre 1994 sowie eine Grunddienstbarkeit (Abstandsflächenrecht bzw. Bebauungsverbot) gemäß Bewilligung aus dem Jahre 2013 verzeichnet. Baulasten oder ein Eintrag in das Bodenbelastungskataster bestehen nicht.

- **Zuschnitt:**
  Insgesamt sollen sich auf dem Anwesen 23 bauaufsichtlich genehmigte Gästezimmer mit insgesamt 58 Betten befinden.
  Tatsächlich befinden sich ausweislich der vorliegenden genehmigten Geschosspläne zzgl. der aufgrund des Fehlens von aktuellen Dachgeschossplänen in der Bauakte vorgefundenen weiteren Räume im Seitenflügel auf dem Anwesen insgesamt 7 sogen. Apartments mit innenliegender Küchennische und Duschbadezimmer, 8 Gästezimmer mit Nasszelle, 16 Gästezimmer ohne Nasszelle mit Nutzung von Gemeinschaftsduschen und -toilettenräumen.
  Insoweit befinden sich nach örtlichem Eindruck und ausweislich der Planvorlagen in den Gästezimmern 60 Betten, wobei die Zimmer mit jeweils 1 bis 4 Betten ausgewiesen sind. Die Pensionsräume sind ohne Betten ausgewiesen, wobei diesseitig von jeweils lediglich 1 Bewohner ausgegangen wird.
  Zusätzlich dürfte es sich bei den in den beiden Dachgeschossebenen des Vorderhauses belegenen Räumen um eine abgeschlossene Wohnung als Maisonette mit vermtl. 4 bis 6 Zimmern, Dachstudio, Dachterrasse, Küche, Flur, Badezimmer und Gäste-Toilette und Treppenhausbereichen incl. direkter Anfahrt der Wohnung mit dem Aufzug im Treppenhauskopf bis in den Bereich des Spitzbodens als obere Dachgeschossebene handeln - die über dem 3. Obergeschoss belegenen Bereiche des Vorderhauses waren anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich, s.o.

Auf dem hier betroffenen Grundstück befinden sich vermtl. max. 5 PKW-Stellplätze, die nicht speziell ausgewiesen sind. Von dem links bzw. nord-östlich angrenzenden Nachbargrundstück Gürtelstr. 40 (Flurstück 73) aus ist eine Grundstückszufahrt mit privatrechtlich als Dienstbarkeit gesichertem Geh- und Fahrrecht über das Nachbargrundstück vorhanden.

- **Ausstattung:**
  Der Gebäudekomplex weist einen für die zuletzt bauaufsichtlich genehmigte Nutzung zweckmäßige allenfalls durchschnittliche technische Ausstattung auf - eine brauchbare Möblierung und sonstiges Equipment ist weitgehend nicht mehr vorhanden.
  Sanitär- und Küchenausstattungen sind teilweise einfach und aus den 1990er Jahren erhalten bzw. bzgl. verschiedener Toilettenbecken offenbar in den 2010er Jahren erneuert worden. Der Erhaltungszustand ist allerdings weitgehend mangelhaft. Die technische Gebäudeausrüstung ist partiell veraltet, die Heizungsanlage stammt noch aus den 1990er Jahren, die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über elektr. Boiler und Durchlauferhitzer. Heizkörper stehen zu großem Anteil ohne Anschluss an die Heizleitungen herum - tatsächlich sind Kupferrohrleitungen der Vor- und Rücklaufleitungen bereits als Altmetall verwertet worden. Der energetische Zustand des Gebäudes entspricht noch dem Standard der 1990er Jahre.

  Diesseitig wird davon ausgegangen, dass das bisherige Nutzungskonzept nicht tragfähig ist. Tatsächlich ist auch der Erhaltungszustand des Gebäudes und des gesamten Anwesens stark vernachlässigt, so dass bei einer Weiterführung des bisherigen Nutzungskonzeptes umfassende Instandsetzungs- und Revitalisierungskosten in Betracht kommen.
  Tatsächlich ist eine zukünftige Nutzung an dem gegenwärtigen Bedarf in der Stadt zu orientieren, wobei für eine Büronutzung bei derzeit zunehmender Tendenz der Zunahme an Büro-Office-Nutzungen durch Mitarbeiter von Büro- und Verwaltungsbetrieben kein relevanter Nachfragedruck besteht. Derzeit werden am Markt Büroflächen aufgrund dieser Tendenz eher reduziert als erweitert.
  Eine Pensions- oder Hostel-Nutzung war in den vergangenen Jahren offensichtlich nicht rentierlich, wobei hierfür auch das Betreiberkonzept oder die Führung der Einrichtung ursächlich sein kann.
  Derzeit unbestritten ist die Nachfrage nach Wohnflächen insbesondere der konventionellen Art, mit für Mieter realisierbaren Miethöhen, wozu sich der hier in der Substanz verfügbare Komplex durchaus anbietet.
  Insoweit wird diesseitig für das hier betroffene Grundstück eine Rückführung zu einem Wohngebäude und die Revitalisierung des Gebäudebestandes mit umfassenden auch energetisch notwendigen Mod.-/Inst.-Maßnahmen und zweckmäßigen Grundrisszuschnitten zugrunde gelegt.

- **Wohn-/Nutzfläche:**
  Nach diesseitiger Ermittlung ergibt sich die Geschossfläche (entsprechend der wertrelevanten Geschossfläche) anhand der vorliegenden maßstäblichen Geschosspläne der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 2010/564 vom 24.06.2010 sowie der amtlichen Flurkarte i.M. 1:1000 mit ca. 1.745,82 m² (incl. 4. Obergeschoss des Seitenflügels und ausgebautem Dachraum in der unteren Dachebene des Vorderhauses mit Mansarde als Vollgeschoss).

  Anhand der (wertrelevanten) Geschossfläche lässt sich die Wohn-/Nutzfläche für Wohn- und Wohn-/Geschäftshäuser der Baujahre bis 1919 näherungsweise mit Hilfe eines Umrechnungsfaktor von 73/100 gemäß Veröffentlichung des zuständigen Gutachterausschusses im Immobilienmarktbericht 2022/2023, Seite 45, wie folgt ermitteln:
  ca. 1.745,82 m² x 0,73 = ca. 1.274,45 m² Wfl./Nfl. zzgl. wohnraumgleich ausgebauter Spitzbodenfläche im Vorderhaus mit ca. 239,24 m² (Grundfläche des Vorderhauses) x 0,66 = 157,90 m² unter Berücksichtigung der Ausführung als Satteldach mit ca. 38° Dachneigung.

Die Gesamt-Wohn-/Nutzfläche ist insoweit mit 1.274,45 m² + 157,90 m² = ca. 1.432,35 m² zugrunde zu legen.
Angaben zu den vorhandenen Wohn- bzw. Nutzflächen auf dem hier betroffenen Grundstück seitens der Eigentümerin bzw. der Gesellschafter oder der Pächterin des Grundstücks konnten auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden und liegen dem Unterzeichneten nicht vor.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**
  Einzelmietvertrage für die auf dem Grundstück belegenen Nutzungseinheiten bestehen nicht - das Grundstück nebst aufstehendem Gebäudekomplex steht dem Vernehmen nach seit mehr als 1 Jahr vollständig leer. Eine brauchbare Möblierung ist weitgehend nicht mehr vorhanden.

  Dem Vernehmen nach soll allerdings ein Pachtvertrag vorliegen, für den Angaben über die Nutzungsdauer respektive den Vertragsbeginn und die Laufzeit sowie die vereinbarte Art der Nutzung oder die Höhe der Pacht nicht bekannt geworden sind.
  Diesseitig wird davon ausgegangen, dass der ggf. vorliegende Pachtvertrag bisher nicht umgesetzt bzw. nicht von allen Gesellschaftern der Grundstückseigentümerin testiert wurde und damit kündbar bzw. obsolet ist.

- **Erhaltungszustand:**
  Das Grundstück nebst aufstehendem Gebäudekomplex ist deutlich vernachlässigt und teilweise mindestens bzgl. der Heizleitungen aus Kupfer partiell bereits geplündert. Teilweise liegen Vandalismusschäden vor. Das Anwesen ist erheblich mit Graffitischmierereien belastet. Raumdekorationen, Bodenbeläge und Ausstattungen sind überwiegend deutlich verbraucht.

  Der in den 1990er Jahren genehmigte Nutzungszweck als Bürogebäude und der in den 2010er Jahren genehmigte Nutzungszweck als Hostel- und Pensionsgebäude (Beherbergungsstätte) hatte sich in der Vergangenheit als offensichtlich nicht tragfähig erwiesen, so dass nach nunmehr mehr als 1-jährigem Leerstand von einer Freilegung des Grundstücks oder einer Umnutzung des Gebäudebestandes als Wohngebäude entsprechend dem ursprünglich baubehördlich genehmigten Bestand auszugehend ist.
  Der gegenwärtige bauliche Bestand auf dem Grundstück ist nach diesseitiger Auffassung mit einem neuen Nutzungskonzept zu belegen und erneut entsprechend dem ursprünglichen Bestand als Mietwohnhaus neu zu konfigurieren und auf einen zeitgerechten auch energetisch modernen Standard anzuheben, wozu sich der bauliche Bestand aufgrund der soliden Substanz mindestens als erweiterter Rohbau durchaus anbietet.

  Mit einer Gesamt-Wohnfläche von vermtl. ca. 1.432,35 m² sowie fiktiv 20 Wohneinheiten mit 2 Treppenhausaufgängen ist das Objekt durchschnittlich groß und eignet sich als sogen. Aufteilungsobjekt, wobei diesbzgl. Restriktionen aufgrund der Erhaltungssatzung (Milieuschutz) und des neu eingeführten § 250 BauGB zu beachten sind - allerdings ist das Objekt nach umfassender Mod.-/Inst.- und Umbaumaßnahme als Neubau einzustufen und unterliegt insoweit nicht diesen Beschränkungen als Aufteilungsobjekt, wenn es als Eigentumsanlage errichtet wird.

  Aufgrund des deutlich vernachlässigten Erhaltungszustandes und der nicht mehr zeitgemäßen Gebäudeausrüstung und insbesondere unter energetisch relevanten Gesichtspunkten sind eine Neukonfiguration der Grundrisszuschnitte und die umfassende Durchführung von Mod.-/Inst.-Maßnahmen zur Revitalisierung des Objektes erforderlich, für deren Aufwand im Verkehrswert ein Abschlag von grob überschläglich rd. 3 Millionen Euro berücksichtigt ist.

Verkehrswert am 28.06.2023 nach § 194 BauGB: **3.650.000,00 €**
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
  Amtsgericht Kreuzberg, Abt. 30, Möckernstr. 130 in 10963 Berlin
  Beschluss vom 26.05.2023 mit Verfügung vom 30.05.2023 sowie Posteingang am 02.06.2023

- **Bewertungsobjekt:**
  Grundstück Gürtelstraße 39 (Flurstück 74) in 10247 Berlin-Friedrichshain (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg)

- **Bewertungsgrund:**
  Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft mit dem Geschäftszeichen 30 K 5/23

- **Wertermittlungsstichtag:**
  28. Juni 2023 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)

- **Qualitätsstichtag:**
  28. Juni 2023 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)

- **Besichtigungstermin:**
  Mittwoch, der 28.06.2023
  anwesend:
  - die Verfahrensbevollmächtigte des Antragstellers als Gesellschafter der Grundstückseigentümerin gemäß Abt. I Nr. 4 des Grundbuchs (anonymisiert, § 38 ZVG)
  - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

  Weitere Verfahrensbeteiligte oder Nutzer des Grundstücks etc. konnten anlässlich des Ortstermins auch nach 1-stündigem Zuwarten seitens des Unterzeichneten nicht angetroffenen werden.

  Das auf dem Grundstück aufstehende Gebäude war insoweit anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich, so dass eine Besichtigung des Objektes allenfalls von der Straßenseite aus vorgenommen werden konnte.
  Nach Mitteilung der Antragsgegnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft wurde der Ortstermin dort falsch notiert.

  Durch den Unterzeichneten wurde daraufhin allen Verfahrensbeteiligten mit Schreiben vom 05.07.2023 ein weiterer Ortstermin für Freitag, den 14.07.2023, mitgeteilt. Bei diesem Ortstermin waren anwesend:
  - eine Beauftragte der seitens der Antragsgegnerin über den Ortstermin in Kenntnis gesetzten Pächterin des Grundstücks (anonymisiert, § 38 ZVG)
  - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

  Anlässlich des 2. Ortstermins war das Grundstück vollständig u.a. in allen Geschossen sowie im Keller- und im Dachgeschoss mit Ausnahme eines im Vorderhaus belegenen abgesperrten 2-geschossigen Dachbereichs zugänglich, so dass der Unterzeichnete hinreichende Feststellungen über den Ausbaustandard und Erhaltungszustand des Gebäudes treffen konnte.

  Die Namen aller Beteiligten sind im vorliegenden Gutachten anonymisiert (§ 38 ZVG) - die Namen der Beteiligten bzw. der anlässlich der Besichtigungstermine Anwesenden ergeben sich aus dem dem Gutachten beigefügten Anschreiben an das Zwangsversteigerungsgericht.

B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Grundbuch von:**
  Friedrichshain, Blatt 3368 N
  (Amtsgericht Kreuzberg)

- **Gemarkung:**
  Friedrichshain

- **Flur, Flurstücke:**
  23, 74 (697 m² gemäß Grundbuch und Kataster)

- **Grundstücksgröße:**
  697 m² gemäß Grundbuch und Kataster

- **Wirtschaftsart und Lage:**
  Gebäude- und Freifläche Gürtelstraße 39 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)

- **Eigentümer:**
  Gesellschaft bürgerlichen Rechts
  bestehend aus 2 Gesellschaftern - anonymisiert (§ 38 ZVG)

- **Lasten und Beschränkungen:**
  Vorkaufsrecht für das Land Berlin für alle Verkaufsfälle gemäß Bewilligung vom 15.12.1994 mit Eintragungsdatum vom 15.05.1996.

  Grunddienstbarkeit (Abstandsflächenrecht bzw. Bebauungsverbot) für den jeweiligen Eigentümer von Friedrichshain Blatt 3212 N gemäß Bewilligung vom 26.11.2013 (UR-Nr. 620/2013, Notar Reimer Glantz in Berlin) mit Eintragungsdatum vom 01.07.2014.

  Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft mit Eintragungsdatum vom 04.05.2023.

  (Evtl. vorstehende Lasten und Beschränkungen bzw. Rechte bleiben im Rahmen der Verkehrswertermittlung im hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt, so dass tatsächlich ein Verkehrswert gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Lasten und Beschränkungen aus Abt. II des Grundbuches ausgewiesen wird.)

2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**
  Das hier betroffene Grundstück Gürtelstraße 39 ist als Reihengrundstück trapezförmig.

  Die nach Nord-Westen orientierte Straßenfront zur Gürtelstraße weist eine Länge ca. 18,89 m auf.
  Die hierzu rechtwinklig verlaufende nord-östliche bzw. linke Grundstücksgrenze weist eine Länge von ca. 32,90 m und die hierzu parallel verlaufende süd-westliche bzw. rechte gleichfalls

rechtwinklig zur Straßenfront verlaufende Grundstücksgrenze weist eine Länge von ca. 40,95 m auf. Die süd-östliche bzw. rückwärtige Grundstücksgrenze verläuft schräg über ca. 20,50 m Länge zu dem dort angrenzenden Bahngelände der Deutschen Bahn mit hochliegenden Gleistrassen u.a. mit Stadt-, Regional- und Fernbahntrasse (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**
  Ca. 1,0 : 1,2 - die Straßenfrontlänge und die Tiefe bzw. der Zuschnitt des Reihengrundstücks sowie der bauliche Ausnutzungsrad mit hier aufstehendem 5- bis 5½-geschossigem Gebäudekomplex als Vorderhaus und rechten Seitenflügel sind gut (siehe anliegende Flurkarte).

- **Bauwich:**
  Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex als Blockrandbebauung mit Vorderhaus und rechtem Seitenflügel weist keine Grenzabstände zu den seitlich angrenzenden Nachbargrundstücken auf.
  Das Vorderhaus ist beidseitig als Grenzbebauung errichtet. Der Grenzabstand auf die süd-östliche bzw. rückwärtige Grundstücksgrenze beträgt ca. 20,30 m bis ca. 26,00 m.

  Der an das Vorderhaus angrenzende rechte Seitenflügel ist entlang der süd-westlichen bzw. rechten Grundstücksgrenze vollständig als Grenzbebauung errichtet - vor der Giebelseite des Seitenflügels beträgt der Grenzabstand auf die süd-östliche bzw. rückwärtige Grundstücksgrenze noch ca. 8,00 m bis 11,48 m. Vor der weitgehend freien Giebelseite befindet sich in Verlängerung des 5-geschossigen Seitenflügels allerdings ein 1-geschossiger Flachbau mit schräger Giebelseite und hierdurch einem Grenzabstand von durchweg ca. 3,00 m auf die süd-östliche Grundstücksgrenze, der durch einen partiell offenen oder nur teilgedeckten Unterstand belegt ist.
  Der Anbau und der Unterstand sind in der amtlichen Flurkarte nicht ausgewiesen. Der Unterstand ist auch in den Bauvorlagen im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht verzeichnet.

  Der Grenzabstand des Seitenflügels auf die nord-östliche Grundstücksgrenze zu dem dort angrenzenden Nachbargrundstück Gürtelstr. 40 (Flurstück 73) beträgt ca. 13,29 m.
  Eine Gegenbebauung an den Seitenflügel von dem süd-westlich angrenzenden Nachbargrundstück Gürtelstr. 38 (Flurstück 75) aus liegt allenfalls im Bereich der freien Kopfseite über ca. 3,00 m Länge mit dort auf dem Nachbargrundstück aufgehendem 7-geschossigem Quergebäude vor. Der 1-geschossige Anbau auf dem hier betroffenen Grundstück vor der Giebelseite des Seitenflügels weist insoweit durch das benachbarte Quergebäude eine vollständige Gegenbebauung auf.

  Ein Vorgarten o.ä. ist nicht vorhanden. Das Vorderhaus grenzt unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum an.

- **Topographie:**
  Das Terrain zum Straßenraum ist insgesamt plan

- **Untergrund:**
  Das Grundstück weist einen lagetypischen Untergrund mit zufriedenstellenden Gründungsverhältnissen auf - im Bereich des betroffenen Grundstücks befindet sich diluvialer Talsand nach geologischer Übersichtskarte von Berlin (1971).
  Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.0 6.1 (Bodenarten, Stand: 2015) befindet sich im Bereich des hier betroffenen Grundstücks Mittelsand, Feinsand und mittel lehmiger Sand sowohl im Ober- als auch im Unterboden - außerdem befinden sich überwiegend im Unterboden runde Steine (überwiegend schwacher Anteil).

Eine nennenswerte Gefahr bzgl. Schichtenwasser besteht nicht. Eine Grundwassergefährdung besteht - gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: 2020), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks zwischen 2,50 m und 3,00 m und auf dem angrenzenden Grundstück Gürtelstraße 40 (Flurstück 73) sowie unmittelbar vor dem hier betroffenen Grundstück im öffentlichen Straßenraum zwischen 2,00 m und 2,50 m.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBod-SchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Friedrichshain-Kreuzberg vom 13.06. 2023 ist das betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster registriert; altlastenrelevante Nutzungen sind nicht bekannt; Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen zu diesem Grundstück liegen dem Umweltamt nicht vor.

Diesseitig wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht von dem Vorliegen hier relevanter Bodenkontaminationen über den Eingreifwerten der sogen. Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBod-SchG oder BBodSchG) ausgegangen.

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**
  Nach diesseitiger Ermittlung befindet sich das hier betroffene Grundstück in einem Bereich, für den eine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) nicht besteht. Ein Aufstellungsbeschluss des zuständigen Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die hier überwiegend vorliegende Wohn- und auch nicht störende Gewerbenutzung u.a. mit Hotelgebäuden im Gebiet im Grunde ähnlich einem Mischgebiet liegt nach Sachlage bisher nicht vor.
  Das Grundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Planungsrechtliche Grundlage ist insofern bisher § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Umgebung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Hiernach ist die bauliche Umgebung weitgehend geprägt durch überwiegend 4½- bis 5½-geschossige Altbebauung aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) und im Nahbereich auch bereits durch eine größere Anzahl an Neubauten aus den 1990er bis 2020er Jahren mit 6½ Geschossen.
  Etwas entfernter befindet sich ab ca. 90 m Entfernung auf der östlichen Seite des an das hier betroffene Grundstück angrenzenden Bahndamms gleichfalls Neubebauung allerdings aus den 1960er bis 1980er Jahren als großflächige Siedlungsbebauung mit 11-geschossigen Plattenbauten - auf dem hier betroffenen Grundstück selbst befindet sich ein 5- bis 5½-geschossiger Altbau aus dem Jahre 1875, wobei sich eine Zuordnung als allgemeines Wohngebiet bzw. tendenziell gemischtes Gebiet gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) vornehmen lässt.

  Für das hier betroffene Grundstück bedeutet das nach Auskunft des zuständigen Stadtentwicklungsamtes, Fachbereich Stadtplanung, konkret, dass eine 5- bis 6-geschossige ca. 13,00 m tiefe Straßenrandbebauung, die die Traufhöhe und die Firsthöhe der Bebauung auf den Grundstücken Gürtelstr. 38 bzw. 41 nicht überschreitet, zulässig wäre. Hinzu käme ein Seitenflügel an der nord-östlichen Grundstücksgrenze mit einer Gebäudetiefe von ca. 7,50 m unter Wahrung der rückwärtigen und der süd-westlichen Abstandsflächen - die geschlossene Bauweise ist hiernach zu berücksichtigen.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (Abl. S. 31), zuletzt geändert am 02.09.2021 (Abl. S. 3809) ist das Quartier des hier betroffenen Grundstücks beidseitig der Gürtelstraße bzw. zwischen hochliegendem Bahndamm östlich des Bewertungsobjektes und der parallel zur Gürtelstraße verlaufenden Dossestraße westlich des Bewertungsobjektes als gewerbliche Baufläche vorgesehen.
Außerdem wird im Flächennutzungsplan süd-westlich des hier betroffenen Grundstücks eine unterirdisch geführte Verkehrstrasse für eine zukünftige Verlängerung der etwa parallel entlang der Gürtelstraße geführten BAB 100 ausgewiesen, die auf Höhe der Oderstraße nach Nord-Osten verschwenkt und unterhalb der Bahndamm-Anlagen in den Bereich der 11-geschossigen Plattenbausiedlung geführt, dort etwa parallel zur Wilhelm-Guddorf-Straße westlich der 11-geschossigen Gebäudeteile im Bereich des Parks an der Wilhelm-Guddorf-Straße als Hochstraße bis zur Frankfurter Allee mit Anschlussstelle „Frankfurter Allee“ und weiter bis zur Storkower Straße verlängert werden soll (17. Bauabschnitt im Bereich zwischen der Anschlussstelle „Ostkreuz“ (Fertigstellung vermtl. Dezember 2024) und der Verschwenkung auf Höhe der Oderstraße als Doppelstocktunnel). Der gesamte 17. Bauabschnitt der BAB 100 soll nach Angabe des Bundesverkehrsministeriums bis Ende 2035 fertiggestellt sein.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach diesseitiger Einschätzung weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen, noch in einem Stadtumbaugebiet gemäß § 171 BauGB, einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB. Das hier betroffene Grundstück liegt gleichfalls nicht im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung.

Das Grundstück befindet sich aber in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzverordnung/ Erhaltungsverordnung - Gebietsname „Boxhagener Platz“) mit Festlegung gemäß GVBl. vom 23.04.2021 und in Kraft seit dem 24.04.2021 sowie Genehmigungskriterien mit Festlegungen gemäß ABl. vom 18.05.2018 - die diesbzgl. Restriktionen insbesondere bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen und Aufteilung von Grundstücken etc. sind zu beachten.

In Verbindung mit der am 03.03.2015 durch den Berliner Senat beschlossenen sogen. Umwandlungsverordnung (UmwandV) besteht für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutzgebiete) ein Genehmigungsvorbehalt für Bestandsgebäude (die Verordnung tritt gemäß § 3 nach 5 Jahren nach deren Verkündigung bzw. nach Ablauf der zuletzt beschlossenen Verlängerung ab dem 13.03.2020 um 5 Jahre außer Kraft) - nicht erfasst ist die Neuerrichtung von Gebäuden mit Eigentumswohnungen.

Der Genehmigungsvorbehalt wirkt zunächst als relatives Verfügungsverbot (§ 172 Abs. 1 Satz 5 BauGB i. V. mit § 135 BGB).
Durch Mitteilung der Verordnung bzw. der davon betroffenen Grundstücke durch die Bezirke an das Grundbuchamt wird eine Grundbuchsperre bewirkt - danach darf eine Rechtsänderung durch das Grundbuchamt nur noch eingetragen werden, wenn eine entsprechende Genehmigung des Bezirks vorliegt (§ 172 Abs. 1 Satz 6 i. V. mit § 22 Abs. 6 BauGB).

Für die Erteilung einer Genehmigung zur Umwandlung ist gemäß § 173 BauGB i. V. mit § 1 AGBauGB das Bezirksamt zuständig - die Erteilung einer Genehmigung für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum an Gebäuden in sozialen Erhaltungsgebieten, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, steht nur in atypischen Sonderfällen im Ermessen des Bezirksamts.

Das Bezirksamt hat zu prüfen, ob die Umwandlung die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Einzelfall gefährdet; liegt einer der Tatbestände des § 172 Abs. 4 Satz 2, 2. Alternative oder Satz 3 Nr. 2 bis 6 BauGB vor, ist die Genehmigung zu erteilen - hervorzuheben ist ein Genehmigungsanspruch in dem Fall, dass sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von 7 Jahren nur an die Mieter zu veräußern.

Nach Umwandlung kann der neue Eigentümer Eigenbedarf erst nach Ablauf von 3 Jahren seit dem Ankauf der Wohnung geltend machen (Kündigungs-Sperrfrist gemäß § 577a BGB) - die allgemeine Kündigungssperrfrist von 3 Jahren beginnt erst zu laufen, wenn der neue Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist.
Je nachdem, wie hoch der Wohnungsnotstand in einzelnen Gemeinden ist, kann sich diese Kündigungsfrist in speziell von den Landesregierungen ausgewiesenen Rechtsverordnungen auf 5 bis 10 Jahre gemäß § 577a Abs. 2 BGB verlängern, wobei zusätzliche Restriktionen zu beachten sind - im Land Berlin ist die Frist gemäß Kündigungsschutzklausel-Verordnung vom 13.08.2013 (GVBl. S. 488) seit dem 01.10.2013 in allen Stadtbezirken einheitlich auf 10 Jahre festgesetzt worden.
Noch weiter geht der Mieterschutz bei Sozialwohnungen; werden Sozialwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt, darf der Käufer der umgewandelten Sozialwohnung so lange nicht kündigen, so lange die gekaufte Wohnung der Sozialbindung unterliegt, selbst wenn er die öffentlichen Gelder, mit denen der Wohnungsbau finanziert wurde, vorzeitig zurückzahlt, kann diese Bindung bis zu 10 Jahren bzw. nach Wohnraumgesetzt Berlin seit 2017 nunmehr 12 Jahre fortbestehen.

Die Mieter haben nach Erstaufteilung ein Vorkaufsrecht - dabei haben sie das Recht, so lange mit ihrer Kaufentscheidung zu warten, bis die Wohnung an einen anderen Wohnungsinteressenten „verkauft“ worden ist; erst wenn ein notarieller Kaufvertrag zwischen Wohnungsverkäufer und Käufer vorliegt, muss sich der Mieter der umgewandelten Wohnung entscheiden, ob er die Mietwohnung kaufen will.
Der Mieter kann zu den Bedingungen des notariellen Kaufvertrages in den Verkauf einsteigen - er hat zwei Monate Zeit für seine Entscheidung.

Für Teileigentume (u.a. Gewerbeflächen) bestehen die Restriktionen gemäß § 577a BGB (Kündigungs-Sperrfrist von 3 Jahren) bzw. gemäß § 577a Abs. 2 BGB (Verlängerung der Kündigungssperrfrist auf 5 bis 10 Jahre) sowie gemäß Kündigungsschutzklausel-Verordnung in Berlin vom 13.08.2013 (GVBl. S. 488) bzw. mit Verlängerung um 5 Jahre ab dem 13.03.2020 um 5 Jahre mit einheitlich 10 Jahren Kündigungssperrfrist nicht.

Das Grundstück befindet sich außerdem entsprechend der gesamten Gebietskörperschaft Berlin mit durch den Senat festgestelltem angespanntem Wohnungsmarkt seit dem 07.10.2021 im Bereich des am 23.06.2021 neu in Kraft getretenen § 250 BauGB mit weiteren wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.
Die Regelungen nach der am 03.08.2021 durch den Berliner Senat beschlossenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB, die am 06.08.2021 in Kraft getreten ist (GVBl. v. 05.08. 2021, S. 932), haben in den Gebieten, für die bereits eine Soziale Erhaltungsverordnung („Milieuschutz“) existiert, Vorrang vor den bestehenden Regelungen soweit bestehende Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen betroffen sind.

Das Grundstück liegt außerdem auch im Geltungsbereich des noch nicht festgesetzten Landschaftsplans „V-L-2 Frankfurter Allee Süd“ (GVBl. vom 23.03.1999, S. 92).

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 24.03.2023 weder um ein Baudenkmal, noch um einen Teil

eines denkmalgeschützten Ensembles - ebenso befinden sich auch in der unmittelbaren Nachbarschaft bzw. im unmittelbaren Nahbereich des hier betroffenen Grundstücks keine Baudenkmäler mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Die Geschossfläche (GF) für das Grundstück beträgt ca. 1.745,82 m² (incl. ausgebautem Dachraum in der unteren Dachebene des Vorderhauses (Mansarde als Vollgeschoss) nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden maßstäblichen Geschosspläne der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 2010/564 vom 24.06.2010 sowie der amtlichen Flurkarte i.M. 1:1000 gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (GVBl. S. 495) zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 17.06.2016 (GVBl. S. 361) - in Kraft getreten am 01.01. 2017- mit einer GFZ von 2,505 bzw. rd. 2,5 (ohne Berücksichtigung einer GF für das Dachgeschoss (hier: 2. Dachebene im Vorderhaus als wohnraumgleich ausgebauter Spitzboden im Satteldach mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF des jeweilige Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 für die über dem Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur ImmoWertV 21 bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 389,96 m² mit einer GRZ von 0,559 bzw. rd. 0,6 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 697 m² (Flurstück 74).

Tatsächlich wird nach dem Modell des Gutachterausschusses in Berlin bei vorhandenem Rohdachboden als Nicht-Vollgeschoss bzw. Teilausbau des Dachraums und nicht ausgebautem Kellergeschoss für Ertragsobjekte die wGFZ abweichend von der ImmoWertV 21 ohne diese Flächen respektive die mit 75 % anteilige Dachraumfläche ermittelt, so dass die wGFZ der GFZ entspricht (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung).

Die Bodenwertermittlung erfolgt gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses nicht auf der Grundlage der wGFZ, sondern abweichend zur ImmoWertV 21 auf der Grundlage der GFZ nach § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (s.o.) oder in Anlehnung hieran.
Der Gutachterausschuss legt den Bodenrichtwerten eine typische Bebauungsdichte (GFZ) zugrunde - er weicht damit teilweise vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach dem Baunutzungsplan von Berlin in der Neufassung vom 28. Dezember 1960/30. Juni 1961 bzw. von den Festsetzungen bestimmter Einzelbebauungspläne ab; in Gebieten, in denen keine Bebauungspläne vorliegen und sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, stützt sich der Gutachterausschuss auf eigene Einschätzungen der baulichen Dichte.
Für untergeordnete Bereiche innerhalb der Bodenrichtwertzonen mit abweichenden Nutzungsmaßen sind keine gesonderten Bodenrichtwerte ermittelt worden - mit Hilfe der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ab einer GFZ von 0,8 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für den GFZ-Einfluss können Bodenwerte mit abweichender GFZ aber aus den Bodenrichtwerten ermittelt werden; für geringere Ausnutzungsgrade der Grundstücke sind Umrechnungskoeffizienten nach der Koeffizientenformel o.ä. zu ermitteln.

In der Ermittlung des baulichen Ausnutzungsgrades des Grundstücks sind Nebenanlagen gemäß BauNVO mit befestigten Freiflächen u.a. als Außentreppen, Müllgefäß-Stellplatzflächen, evtl. PKW-Stellplatzflächen, Garagen, Schuppen o.ä. sowie Zuwegungen etc. nicht berücksichtigt.

- **Erschließungszustand:**
  Elektro-, Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen, Gas-, Telefon- und Breitbandkabelnetz-Leitungen werden aus dem Straßenraum unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt.

Ein DSL-Zugang (Internet) ist für das hier betroffene Grundstück verfügbar bzw. IP-basierte Anschlüsse liegen vermtl. im Straßenraum bereits an.

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2017 (Umweltatlas) weist der Straßenraum der Gürtelstraße vor dem hier betroffenen Grundstück eine Mischwasserkanalisation als Schmutz- und Regenwasserkanalisation auf.

- **Erschließungskostenbeiträge:**
  Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Friedrichshain-Kreuzberg (Fachbereich Öffentlicher Raum) vom 09.06.2023 wird das hier betroffene Grundstück durch die zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Gürtelstraße“ als öffentliche zum Anbau bestimmte Verkehrsanlage (Straße) erschlossen.

  Nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) ist die Straße erstmalig endgültig hergestellt - für den hier betroffenen Straßenabschnitt sind Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung weder geschuldet noch gestundet.
  Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage sind für das hier betroffene Grundstück auch keine Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der zurzeit gültigen Fassung mehr zu entrichten.

  Die Mitteilung der zuständigen Behörde erfolgte aufgrund einer Entscheidung nach aktueller Sach- und Rechtslage und stellt gemäß der vorliegenden Bescheinigung keine Verzichtserklärung u.a. im Falle einer veränderten Beurteilung der Rechtslage dar.

  Straßenland ist nach vorliegender Bescheinigung von dem Grundstück nicht mehr abzutreten.

- **Baulasten:**
  Gemäß vorliegender Negativ-Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Friedrichshain-Kreuzberg (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 12.06.2023 bestehen für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragungen.

  Angaben über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) auf diesseitige Anforderung nicht gemacht werden, da ein entsprechendes Verzeichnis nach Sachlage nicht geführt wird.

  Begünstigende Baulasten für das hier betroffene Grundstück liegen nach diesseitiger Annahme vermtl. nicht vor.

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**
  Das hier betroffenen Grundstück Gürtelstraße 39 (Flurstück 74) befindet sich am östlichen Rand des Ortsteils Friedrichshain bzw. gleichfalls am östlichen Rand im Berliner Stadtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg noch vergleichsweise zentral in der Metropole innerhalb des Berliner S-Bahnrings (sogen. „Hundekopf“) allerdings knapp außerhalb der Umweltzone der Stadt (die gegenüberliegende Straßenseite liegt bereits innerhalb der Umweltzone).

Die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zu dem östlich angrenzenden Ortsteil Lichtenberg im Bezirk Lichtenberg beträgt ca. 50 m, zu dem süd-östlich angrenzenden Ortsteil Rummelsburg gleichfalls im Bezirk Lichtenberg ca. 450 m, zu dem gleichfalls süd-östlich angrenzenden Ortsteil Plänterwald im Bezirk Treptow-Köpenick ca. 2.700 m, zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Alt-Treptow gleichfalls im Bezirk Treptow-Köpenick ca. 1.900 m, zu dem süd-westlich angrenzenden Ortsteil Kreuzberg im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ca. 2.100 m, zu dem westlich angrenzenden Ortsteil Mitte im Bezirk Mitte ca. 3.400 m und zu dem nördlich angrenzenden Ortsteil Prenzlauer Berg im Bezirk Pankow ca. 1.100 m (jeweils Luftlinie).

Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Alexanderplatzes nord-westlich des Grundstücks beträgt ca. 4,6 km und die Entfernung zum Zentrum am Zoo im Bereich des Breitscheidplatzes westlich des hier betroffenen Grundstücks ca. 9,6 km (jeweils Luftlinie) - die Entfernung zur Stadtgrenze im Bereich des nord-östlich an die Metropole angrenzenden Landkreises Barnim bzw. der Gemeinde Ahrensfelde beträgt rd. 9,4 km (Luftlinie).

Es handelt sich bei der Lage des hier betroffenen Grundstücks um eine insgesamt zentrale Stadtlage mit ca. 12 m Entfernung zu den Gleistrassen der Stadtbahn noch innerhalb des Berliner S-Bahnrings zwischen den S-Bahnhöfen „Frankfurter Allee“ in ca. 450 m und „Ostkreuz“ in ca. 900 m fußläufiger Entfernung.
Die Kiezlagen zwischen Spree und Eldenaer Straße bzw. westlich des S-Bahnrings bis zur Warschauer und der Petersberger Straße insbesondere mit Boxhagener Kiez, Samariterkiez etc. im Umfeld des hier betroffenen Grundstücks gelten als aktuelle Scene-/In-Lagen.
Der zunehmende Nachfragedruck hat bereits eine Ausweisung verschiedener Erhaltungsverordnungs- bzw. Milieuschutzgebiete bewirkt.

Die Gürtelstraße verläuft zwischen Frankfurter Allee (B1/B5) und Boxhagener Straße überwiegend in ca. 80 m Entfernung parallel zum Stadtbahnring - unmittelbar auf Höhe des hier betroffenen Grundstücks verringert sich der Abstand der Stadt- und Regionalbahntrasse zur Gürtelstraße bis knapp hinter die östliche bzw. rückwärtige Grenze des hier betroffenen Grundstücks, um auf Höhe der schräg gegenüber dem Bewertungsobjekt einmündenden Scharnweberstraße die Gürtelstraße via Brücke zu kreuzen - hiernach beträgt die Strecke bis zum S-Bahnhof „Frankfurter Allee“ noch ca. 250 m.
Bei der Gürtelstraße zwischen Boxhagener Straße und Frankfurter Allee bzw. mit Weiterführung als Möllendorffstraße handelt es sich um eine örtliche Durchgangsstraße mit erheblichem Verkehrsaufkommen als gegenläufiger Richtungsverkehr u.a. mit beachtlichem Schwerlastverkehr und ab der Scharnweberstraße in Richtung der Möllendorffstraße mit zusätzlichem Straßenbahnverkehr sowie Stauzone vor der Scharnweberstraße bzw. der Frankfurter Allee bzw. auf Höhe des hier betroffenen Grundstücks.

Das Grundstück Gürtelstr. 39 (Flurstück 74) befindet sich auf der süd-östlichen Seite der Gürtelstraße als sogen. Reihengrundstück im Abschnitt zwischen Scharnweberstraße als Sammelstraße u.a. mit Straßenbahnverkehr in ca. 60 m Entfernung nord-östlich und der Dossestraße in ca. 5 m Entfernung süd-westlich des Bewertungsobjektes bzw. gegenüber dem Einmündungsbereich der Dossestraße innerhalb einer 30 km/h-Zone in die Gürtelstraße.
Neben der Straßenverkehrslärmbelastung von der Gürtelstraße selbst und der einmündenden Scharnweberstraße mit Straßenbahnverkehr im Kurvenbereich zur Gürtelstraße sowie der unmittelbar hinter dem Grundstück auf einem hohen Bahndamm verlaufenden 6-gleisigen Eisenbahntrasse mit erheblichem S- und R-Bahnverkehr gehen auch von dem dem hier betroffenen Grundstück gegenüberliegenden großflächigen KITA-Areal erhebliche Lärmbelastungen auf.

Lt. Berliner Mietspiegel 2021 handelt es sich bei den an die Gürtelstraße im hier betroffenen Abschnitt anbindenden Grundstücken um eine stark verkehrslärmbelastete Grundstückslage mit

einem Gesamtlärmindex L_{DEN} von über 65 dB(A) in 24 Stunden und/oder einem Gesamtlärmindex L_N von über 55 dB(A) in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) an mindestens einem Teilstück der Fassade eines zur Adresse gehörenden Gebäudeteils.

Der Fahrdamm der Gürtelstraße nebst seitlich mit Markierungslinien abgesetzten Fahrradstreifen weist Asphaltbelag auf - PKW-Stellplätze sind in parallel eingerichteten Parkbuchen sowie rechtwinklig zum Fahrdamm orientierten sogen. Parktaschen mit Kopfsteinpflasterung angelegt. Bürgersteige sind hiervon mit Bordschwellen abgesetzt und mit Betonwegeplatten und Kleinsteinpflasterung befestigt.
Beleuchtungsmittel sind als sogen. Peitschenmastlaternen vorhanden - Straßenbegleitgrün ist lediglich in Form von mittelhochstämmigen Laubbäumen im Straßenraum vorhanden.

Parkmöglichkeiten sind im Bereich des hier betroffenen Grundstücks knapp - tatsächlich befindet sich das Grundstück am östlichen Rand der Parkraumbewirtschaftungszone 50 (die Parkgebührt beträgt hier 4,00 €/h von Montag bis Samstag von 9.00 h bis 24.00 h).

Die Bebauung im Quartier ist weitgehend geprägt durch 4½- bzw. 5½-geschossige Altbauten aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) als Blockrandbebauung und Blockinnenbebauung u.a. mit Seitenflügeln und Quergebäuden - im Nahbereich befindet sich auch bereits durchaus eine größere Anzahl an Neubauten aus den 1990er bis 2020er Jahren mit 6½ und 7 Geschossen.
Etwas entfernter befindet sich ab ca. 90 m Entfernung auf der östlichen Seite des an das hier betroffene Grundstück angrenzenden Bahndamms gleichfalls Neubebauung allerdings aus den 1960er bis 1980er Jahren als großflächige Siedlungsbebauung mit 11-geschossigen Plattenbauten.
Auf dem süd-westlich angrenzenden Nachbargrundstück Gürtelstr. 38 (Flurstück 75) befindet sich ein 6- und 7-geschossiger Neubaukomplex aus dem Jahre 2017. Auf dem nord-östlichen Nachbargrundstück Gürtelstraße 41 befindet sich gleichfalls ein Neubau mit 6- und 7 Geschossen aus dem Jahre 1993.
Auf der dem hier betroffenen Grundstück gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein 2-geschossiger Kindergartenkomplex als Flachdachbau vermtl. aus den 1980er oder 1990er Jahren.

Die Anbindung an wichtige Stadtmagistralen u.a. mit Frankfurter Allee (B1/B5) und Möllendorffstraße in ca. 250 m fußläufiger Entfernung ist gut.
Die nächsten Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Entfernung u.a. auf der Scharnweberstraße und der Gürtelstraße selbst sowie der Frankfurter Allee und der Möllendorffstraße mit Haltestellen verschiedener Straßenbahn- und Buslinien. Die U- Bahn- und die S-Bahnstationen „Frankfurter Allee“ befinden sich in ca. 350 m bis 400 m fußläufiger Entfernung. Die S-Bahnstation „Ostkreuz“ befindet sich in ca. 900 m fußläufiger Entfernung.

- **Soziale Infrastruktur:**
  Eine kurz- und mittelfristige Versorgung mit einer Vielzahl an kleineren Geschäften und Dienstleistern u.a. zur täglichen Versorgung ist im Gehwegbereich mit Schwerpunkt auf der Frankfurter Allee mit dort vorhandener Einzelhandelskonzentration im Bereich des Ortsteilzentrums von Friedrichshain im Bereich des Ring-Centers an der Möllendorffstraße oder im Bereich des Rathaus-Centers auf der Frankfurter Allee in rd. 400 m bis 1.500 m fußläufiger Entfernung vorhanden.
  Die nächste überregionale Einkaufszone befindet sich im Bereich der Berliner City u.a. mit Alexanderplatz bzw. Friedrichstraße etc. ab ca. 5,0 km Entfernung.

Verschiedene Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie medizinische Versorgung mit gleichfalls gutem Angebot stehen im unmittelbaren Nahbereich bzw. in den Blocks auf der westlichen Seite der Gürtelstraße bzw. auf der östlichen Seite der S-Bahntrasse und im weiteren Gebiet zur Verfügung.

Die Kaufkraft in Berlin betrug pro Kopf im Jahre 2020 nach MB Research Nürnberg 21.260 €, der Kaufkraftindex betrug 91,5 % (D = 100), die Kaufkraftentwicklung zwischen 2015 und 2020 betrug 17,8 % - die Bevölkerungsentwicklung zwischen dem 31.12.2016 und dem 31.12.2018 betrug ca. 2,0 % (Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden, 2020 / Berechnungen des IVD) und die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten betrug zwischen dem 30.06.2014 und dem 30.06.2019 ca. 3,8 % (Quelle: BfA Nürnberg, 2020).
Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg liegt in der Sozial- und Einkommensstruktur auf Platz 10 von 12 Berliner Verwaltungsbezirken, die Kaufkraft je Haushalt lag bei 2.922 €/Monat (Berlin: 3.181 €/Monat) und die Arbeitslosenquote lag nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit Stand vom 31.12.2020 bei 9,8 % (Berlin: 9,4 %); die Leerstandsquote im Jahre 2020 lag bei 2,1 % (Berlin: 1,6 %) und der Wanderungssaldo betrug + 3.456 Personen (Berlin: + 34.449 Personen).
[Quelle: IBB-Wohnungsmarktbericht - Tabellenband 2020, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Stand 31.12.2020), Stat. Jahrbuch Berlin 2020 (Stand 31.12.2019, BBU Jahrespressekonferenz Berlin - Jahresstatistik (Stand 2019), Wohnungsmarktreport Berlin 2020 BerlinHyp & CBRE (Stand 2020), Bundesagentur für Arbeit - Arbeitsmarkt (Stand 09/2021) sowie IVD Berlin-Brandenburg und eigene Ermittlungen]

- **Naherholungsgebiete/Parks:**
  Der „Stadtpark Lichtenberg“ befindet sich in ca. 700 m fußläufiger Entfernung und der Fennpfuhlpark in ca. 1.800 m fußläufiger Entfernung.
  Der Volkspark Prenzlauer Berg befindet sich in ca. 2,8 km und die Volkspark Friedrichshain in 3,6 km fußläufiger Entfernung.

  Der Stadtpark „Großer Tiergarten“ befindet sich in ca. 6,7 km Entfernung (Luftlinie).

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**
  1875
  erfolgte vermtl. die Errichtung des auf dem Grundstück aufstehenden seinerzeit 4½-geschossigen Wohnhauses mit Vorderhaus und rechtem Seitenflügel mit weitgehend zu Wohnzwecken genutztem Kellergeschoss und jeweils separatem Treppenhaus - Unterlagen zum Bauerlaubnisschein sowie die Rohbau- oder Schlussabnahme konnten in der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht mehr aufgefunden werden (die Bauakte für das Grundstück beginnt mit dem Jahr 1875). Geschossgrundrissen und Gebäudeschnitte datieren auf den 28.11.1873.

  1908
  erfolgte die Errichtung einer Remise mit Einbau einer Dunggrube gemäß Baugenehmigung Nr. 144 vom 15.08.1908.

  1929
  erfolgte die Instandsetzung des Gebäudekomplexes u.a. mit Neugestaltung der straßenseitigen Fassade gemäß Bauschein Nr. L 521 vom 27.11.1929

1997
erfolgte der Umbau bzw. Mod.-/Inst.-Maßnahmen bzgl. des Gebäudekomplexes als Büro- bzw. Geschäftshaus mit Abriss und Neuerrichtung mit Ausbau des Vorderhausdaches nunmehr in 2 Ebenen mit Mansarde und Satteldach über der 2. Dachebene sowie Umbau des Seitenflügeldaches als Vollgeschoss durch Herstellung eines geschosshohen Drempels mit darüber belegenem flach geneigtem Pultdach sowie Erweiterung des Seitenflügels um einen 1-geschossigen nicht unterkellerten Anbau mit Flachdach sowie Einbau einer Aufzugsanlage im Treppenauge des neu errichteten Vorderhaustreppenhauses sowie Einbau einer Gas-Zentralheizungsanlage gemäß Baugenehmigung Nr. 608/94 vom 13.03.1995 und Neubau eines Maschinenraums in dem Anbau gemäß Baugenehmigung Nr. 507/96 vom 12.09.1996 als Nachtrag zur BG -Nr. 608/94 vom 13.03.1995.
Die Bauzustandsbesichtigung zur Fertigstellung der Rohbauarbeiten erfolgte am 03.02.1997 - Angaben zur Fertigstellung des Bauvorhabens konnten in der Bauakte nicht vorgefunden werden.
Das Grundstück wurde am 07.12.2005 zwangsversteigert und durch die Ersteherin im Jahre 2008 verkauft.

2011
erfolgte die Nutzungsänderung des bestehenden Gebäudekomplexes zwischen dem Erd- und dem 3. Obergeschoss als Beherbergungsstätte „Hostel Georghof“ mit Auslegung teilweise als Pension und teilweise als Hostel ohne Gemeinschaftsräume und ohne Gastronomie (auch kein Frühstücksraum o.ä.) bei Beibehaltung des Kellergeschosses und des Dachgeschosses im Vorderhaus mit 2 Ebenen gemäß Baugenehmigung Nr. 2010/564 vom 24.06.2010 im vereinfachten Verfahren gemäß ehem. § 65 BauO Bln (vereinfachtes Genehmigungsverfahren) mit baulichen Veränderungen u.a. an den Fassaden und Neuaufteilung einiger Bereiche sowie Ausbau zum beabsichtigten Nutzungszweck u.a. mit 23 Gastzimmern mit und ohne integrierte Sanitäre Anlagen (5Z im EG, 6Z jeweils im 1. bis 3.OG) bzw. 11 Betten im Erdgeschoss, 15 Betten im 1. Obergeschoss und jeweils 16 Betten im 2. und 3. Obergeschoss respektive insgesamt 58 Betten sowie Einbau einer Brandmeldezentrale zum Betrieb durch die Grundstückseigentümerin als Bauherrin mit einer seinerzeit vorgesehenen Anzahl an 6 Arbeitskräften zzgl. Geschäftsführer (4 AK in der Rezeption und 2 AK als Zimmerservice) bei täglichem 24-Stundenbetrieb.
Baubeginn war am 23.08.2010.
Angaben zur Fertigstellung oder eine Besichtigung zur Fertigstellung des Bauvorhabens konnten in der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht vorgefunden werden.
Diesseitig wird davon ausgegangen, dass die Fertigstellung des Projektes und die Betriebsaufnahme bei hier bauaufsichtlich genehmigtem Nutzungszwecke Anfang des Jahres 2011 erfolgt.

Das Grundstück wurde durch die Erwerberin im Jahre 2013 wieder verkauft.

2013/14
erfolgte dem Vernehmen nach zunächst eine Weiterführung des Betriebes als Hostel und offenbar ab 2014 eine erneute Nutzungsänderung durch die Erwerberin und aktuelle Grundstückseigentümerin, zu der sich allerdings in der Bauakte des zuständigen Bauaufsichtsamtes keine Unterlagen bzw. keine Anträge auf Nutzungsänderung oder bauliche Veränderung vorfinden lassen.
Nach Sachlage ist das Anwesen mit aufstehendem Gebäudekomplex vollständig als Geflüchteten-Unterkunft (lt. Angabe mit Übernachtungsschein) bis Anfang 2022 genutzt worden - die letzten Geflüchteten sollen im März oder Juli 2022 (nach jeweiliger Angabe) ausgezogen sein. Seither steht das Objekt leer, obwohl dem Vernehmen nach eine Verpachtung vorliegen soll.

- **Art des Gebäudes:**
  Bei der auf dem Grundstück aufstehenden Bebauung handelt es sich um einen Mitte der 1990er Jahre als Bürogebäude und Anfang der 2010er Jahre als Pension und Hostel baulich veränderten und umgenutzten ehemaligen Wohnhauskomplex aus dem 19. Jh. als Blockrandbebauung mit 4½- bzw. tatsächlich 5½ geschossigem Vorderhaus (Dachgeschoss mit 2 Ebenen und unterer Ebene als Vollgeschoss) und 5-geschossigem rechtem Seitenflügel mit über dem 4. Obergeschoss belegenem flach geneigten Pultdach und vollständiger Unterkeller sowie einem hinter dem Seitenflügel belegene nicht unterkellerten Flachbau.
  Die jeweilige Nutzung war offenbar unrentierlich. Das Gebäude mit letzter Nutzung als Geflüchteten-Unterkunft o.ä. steht seit rd. 1 Jahr leer und wird nicht mehr zu dem zuletzt bauaufsichtlich genehmigten Nutzungszweck betrieben.

  Insoweit ist eine zukünftige Nutzung an dem gegenwärtigen Bedarf in der Stadt zu orientieren, wobei eine Büronutzung bei derzeit zunehmender Tendenz der Zunahme an Büro-Office-Nutzungen durch Mitarbeiter von Büro- und Verwaltungsbetrieben nicht in Betracht kommt. Derzeit werden am Markt Büroflächen aufgrund dieser Tendenz eher reduziert als erweitert.
  Eine Pensions- oder Hostel-Nutzung war in den vergangenen Jahren offensichtlich nicht rentierlich, wobei ursächlich hierfür auch das Betreiberkonzept oder die Führung der Einrichtung ursächlich sein kann.
  In den 1990er Jahren aufgenommene Hotelnutzungen in der näheren Umgebung haben sich nach örtlichem Eindruck gleichfalls nicht durchsetzen können. Das neueste Projekt im Nahbereich ist ein Apartmenthaus-Neubau mit 232 vollmöblierten Mini-Apartments zwischen 17,5 m² und 27 m² sowie Preisen von ca. 35,00 €/m² bis ca. 38,00 €/m², dessen Fertigstellung offenbar bis zum Herbst 2023 erfolgen soll. Der Erfolg des Projektes bleibt abzuwarten.

  Derzeit unbestritten ist die Nachfrage nach Wohnflächen insbesondere der konventionellen Art, mit für Mieter realisierbaren Miethöhen, wozu sich der hier in der Substanz verfügbare Komplex durchaus anbietet.
  Insoweit wird diesseitig für den auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden Komplex eine Rückführung zu einem Wohngebäude mit umfassender Revitalisierung des Gebäudebestandes zugrunde gelegt.

- **Organisation des Gebäudes:**
  Der Gebäudekomplex weist im straßenseitigen Vorderhaus eine ehemalige Gebäudedurchfahrt bzw. nunmehr einem Durchgang zum rückwärtigen Hof des Anwesens mit einem postalisch links vor dem hofseitigen Ausgang belegenen Zugang in das vor der hofseitigen Front des Vorderhauses belegene Treppenhaus auf. Im Treppenauge des mit gegenläufigen Treppen zwischen den Geschoss- und Zwischengeschosspodesten ausgestatteten Treppenhausaufgangs befindet sich eine Aufzugsanlage mit barrierefreiem Zugang aus dem Erdgeschoss und 1. Station im Hochparterre, das 7 Steigungen höher liegt. Die weiter aufgehenden Geschosse sind gleichfalls barrierefrei erreichbar.
  Unklar ist, ob auch das Dachgeschoss im Bereich der unteren und auch im Bereich der oberen Ebene (zu Wohnzwecken ausgebauter Spitzboden) barrierefrei mit dem Aufzug erreichbar ist - diesbzgl. Feststellungen konnten anlässlich des Ortstermins nicht getroffenen werden und ergeben sich auch nicht aus dem vorliegenden Gebäudeschnitt, wobei diesseitig allerdings davon ausgegangen wird, dass die beiden Dachgeschossebenen im Vorderhaus tatsächlich barrierefrei mit dem Aufzug erreichbar sind.
  Eine Aufzugsstation im Kellergeschoss ist nicht vorhanden, so dass mindestens das Kellergeschoss nicht barrierefrei zugänglich ist.

  Im Vorderhaustreppenhaus binden im Hochparterre postalisch rechts spannend eine Zugangstür zu einem kleinen Apartment mit straßenseitigem Zimmer, innenliegender Küche, Flur und hofseitigem Toilettenraum an - ein Badezimmer ist nicht vorhanden.

Links spannend im Hochparterre befindet sich in der straßenseitigen Gebäudefront quasi ein Hotelzimmer mit innenliegender Nasszelle als Duschbadezimmer. Eine im Geschossplan für das Hochparterre postalisch Mitte ausgewiesene Zugangstür in eine Nutzungseinheit (Rezeption) ist nicht vorhanden - der ausgewiesene Grundrisszuschnitt entspricht darüber hinaus nicht den tatsächlichen Verhältnissen.
Im 1. Obergeschoss befindet sich postalisch rechts eine Zugangstür zu einem großflächigen Sanitärbereich mit 4 Schamwandboxen nebst Duschständen und vor dem hofseitigen Fenster belegener Toilettenbox nebst Waschtisch und davor belegenem Gang mit weiteren 2 Waschtischen sowie gegenüber dem Zugang aus dem Treppenhaus belegenem massiv umbauten Toilettenraum hieran mit hochhängendem 80-L-Warmwasserspeicher für die Duschstände.

An den Sanitärtrakt bindet hinter der tragenden Mittelwand des Gebäudes ein hierzu parallel verlaufender einhüftiger Flur mit 3 straßenseitigen Zimmern ohne Nasszelle an. An der linken Kopfseite des Flures befindet sich eine Zugangstür zu einem hierzu versetzt anbindenden weiteren Flur in den postalisch links spannenden Teil des 1. Obergeschosses, der auch unmittelbar postalisch links aus dem Treppenhaus zugänglich ist.
Der in dem postalisch links spannenden Teil belegene Flur erstreckt sich bis zur Brandwand zu dem süd-westlich angrenzenden Nachbargebäude und knickt hierzu parallel L-förmig ab bzw. wird bis zum Treppenhaus des Seitenflügels weiterführt. An den Flur bindet zunächst ein an das Vorderhaustreppenhaus angrenzender Sanitärbereich mit offenem Vorraum und hier verbautem Fußwaschbecken o.ä. und dahinter belegenem Toilettenraum mit 3 Schamwandboxen nebst Toilettenbecken und davor verbauten Waschtischen an.
An den im Vorderhaus belegenen Schenkel des Flures binden 1 hofseitiges Zimmer und 1 straßenseitiges Zimmer jeweils ohne Nasszelle an. An den sich bis in den Seitenflügel erstreckenden Schenkel des Flures bindet zunächst ein kleiner Materiallagerraum und im Seitenflügel vor dem Treppenhaus ein Apartment mit einem Dusch-Badezimmer en suite an. Zwischen dem Vorderhaus und dem Seitenflügel weist der Flur eine Sperrtür auf.

Im 2. und 3. Obergeschoss stellt sich der Grundrisszuschnitt jeweils entsprechend dar.

Auf dem Zwischengeschosspodest zwischen dem 3. Obergeschoss und dem 4.Obergeschoss respektive der unteren Dachgeschossebene befindet sich eine thermisch getrennte Stahlrahmentür mit seitlich feststehenden Fensterelementen zum darunter liegenden Treppenhaus entsprechend der hofseitigen Fensteranlage des Treppenhauses, die anlässlich des Ortstermins verschlossen war und für die die Mitarbeiterin der Pächterin keinen Schlüssel besaß. Der Bereich der im Vorderhaus belegenen Dachgeschossebenen war insoweit nicht zugänglich. Festzustellen war allerdings, dass der weitere Treppenaufgang abweichend keine massiven Treppenläufe, sondern leichte feuerverzinkte Stahlwangentreppen lediglich mit Trittstufen aus TZ-Rosten ohne Setzstufen aufweist. Der massiv umbaute Aufzugsschacht im Treppenauge ist nach örtlichem Eindruck aber bis auf die 2. Dachgeschossebene heraufgeführt worden.

Im Hochparterre befindet sich postalisch rechts hinter der Gebäudedurchfahrt bzw. nunmehr dem Gebäudedurchgang zum Hof mit Zugang unmittelbar aus dem Freien über eine Außentreppe mit 7 Steigungen in der Zäsur zwischen Vorderhaus und Seitenflügel eine weitere Nutzungseinheit mit U-förmigem Flur und hieran zunächst links spannend anbindendem Apartment mit Duschbadezimmer en suite im Seitenflügel und am rechten Ende des U-förmigen Flurs straßenseitig weiteren 2 Apartments quasi als Hotelzimmer mit Nasszelle als Duschbadezimmer. Zur Hofseite ist im Bereich des Vorderhauses ein 3. Apartment mit innenliegenden Duschbadezimmer vorhanden.

Der Kellertreppenabgang im Vorderhaus ist zum Treppenhaus offen bzw. mit einer Scherengittertür zur Dauerventilation abgesperrt. Die einläufige Kellertreppe weist 10 Steigungen auf. Der anbindende Flur ist zweihüftig ausgelegt, wobei postalisch links spannend an der linken Stirn-

seite des Flures eine Stahlblechtür zu einem unterhalb der Gebäudedurchfahrt bzw. nunmehr Gebäudedurchgang zum Hof 2 Steigungen tiefer belegenen Tiefkeller zwischen straßenseitiger und hofseitiger Rückfront des Vorderhauses führt - der Tiefkeller ist unbefestigt und weist lediglich eine Grundleitung und weitere durchlaufende Ver- und Entsorgungsstränge auf.

Straßenseitig binden an den Kellerflur zunächst ein Hausanschlussraum (Elektro und Gas), hiernach ein Lagerraum und vor der nord-östlichen Giebelseite die Heizzentrale mit Gas-Heizkessel (ohne zentrale Warmwasserversorgung) an.
An der hofseitigen Gebäudefront befindet sich vor der nord-östlichen Giebelseite ein Waschraum respektive Hauswirtschaftskeller mit hieran anbindendem innenliegendem Aufzugsmaschinenraum. Der Aufzugsschacht und eine Aufzugsunterfahrt sind im Kellergeschoss nicht zugänglich - der hofseitige Bereich hinter der Kellertreppe und dem Aufzugsschacht sowie dem Aufzugsmaschinenraum ist nach örtlicher Wahrnehmung nicht zugänglich und ausweislich der vorliegenden Planunterlagen nicht unterkellert, wobei diesseitig davon ausgegangen wird, dass im ursprünglichen Gebäudebestand eine Unterkellerung vorlag und diese allenfalls nicht mehr zugänglich ist.
Ein weiterer Kellerzugang besteht aus der Gebäudedurchfahrt bzw. nunmehr dem Gebäudedurchgang zum Hof unmittelbar hinter der straßenseitigen Toranlage postalisch rechts mit einer hinter der provisorisch wirkenden Rezeption des zuletzt als Hostel genutzten Objektes belegener Sperrtür und dahinter anbindender provisorisch wirkender Differenztreppe mit 7 Steigungen als Holzwangentreppe mit in Holzwangen eingestemmten Holz-Trittstufen ohne Setzstufen zu einem sogen. Büroraum als Durchgangsraum zu einem weiteren dahinter an der straßenseitigen Front belegenen Büroraum, aus dem eine Stahlblechtür in einen hofseitigen Kellerbereich führt, der allerdings anlässlich des Ortstermins nur über den Seitenflügelkeller zugänglich war (die Stahlblechtür war verschlossen).
Die Kellerfenster liegen durchweg über Terrain - die lichte Raumhöhe im Kellergeschoss liegt bei ca. 2,40 m.

Das Seitenflügeltreppenhaus ist über den Hof des Anwesens zugänglich und weist einen 1-geschossigen Vorbau als Windfang auf.
Hinter der Sperrtür zum Treppenhaus befindet sich ein zum Hochparterre aufgehender Treppenlauf mit 8 Steigungen und ein zum Treppenaufgang offener Kellertreppenabgang mit Sperrtür bereits auf der letzten Stufe des Kellertreppenabgangs als Schiebetür.
Die Treppenläufe sind als Holzwangentreppen mit aufgesattelten Holz-Tritt- und Setzstufen und unterseitiger Gipskartonabspannung offenbar Mitte der 1990er Jahre neu eingebaut worden.
Der Treppenaufgang ist mit Ausnahme des Hochparterres in allen Geschossen 2-spännig organisiert. Im Treppenhauskopf koffert die postalisch rechts spannende Nutzungseinheit etwa hälftig in die Podestfläche ein. Im Hochparterre ist lediglich postalisch links spannend eine Nutzungseinheit zugänglich.
Im 4.OG (DG) respektive im Treppenhauskopf befindet sich postalisch rechts spannend ein geräumiges Zimmer ohne Sanitäreinheit oder Küchennische etc., aber mit rückwärtiger Sperrtür zu der im Vorderhaus belegenen Wohnung in den beiden Dachgeschossebenen - die Sperrtür war gleichfalls verschlossen, so dass auch hierüber anlässlich des Ortstermins kein Zugang zu dem Vorderhausdach bestand (s.o.).
Postalisch links befindet sich im Treppenhauskopf des Seitenflügels ein Apartment mit innenliegender Kochnische und Duschbadezimmer.
Im 3.OG befindet sich postalisch rechts spannend ein Apartment bzw. Gästezimmer mit Duschbadezimmer en suite und dahinter belegenem kleinem Materiallagerraum bereits im Bereich der Zäsur zu dem anbindenden Vorderhaus mit Umnutzung als Gemeinschaftsküche mit Herden und Spüle. Postalisch links spannend befindet sich im 3.OG gleichfalls ein Apartment mit innenliegender Kochnische und Duschbadezimmer.

Das 1. und das 2. Obergeschoss sind postalisch rechts und links entsprechend gestaltet, wobei auch hier die rechts spannende Einheit über den L-förmig verlaufenden Flur mit dem Vorderhaus verbunden ist.
Im Erdgeschoss ist lediglich postalisch links spannend eine Nutzungseinheit als Apartment mit innenliegender Küchennische und Duschbadezimmer vorhanden.

Das Kellergeschoss im Seitenflügel weist hinter der Sperrtür des Kellertreppenabgangs postalisch links spannend im Flur einen Wasch- bzw. Hauswirtschaftsraum mit Vorraum und über Terrain liegenden Kellerfenstern auf.
Rechts spannend befindet sich im Kellerflur eine abgehende Schwelle zu einem Lagerraum als Durchgangsraum mit gleichfalls über Terrain liegenden Fenstern zu einem dahinter belegenen innenliegenden Lagerraum mit alter Luftschutztür aus dem II Weltkrieg und offenbar dahinter verbauter neuzeitlicher Stahlblechtür in T30-Qualität zu dem straßenseitig als Büroraum genutzten Bereich (s.o.) und räumlicher Erweiterung an der hofseitigen Front des Vorderhauses als Technikraum für Telekommunikation mit über Terrain liegendem Fenster.

Hinter der freien Giebelseite des Seitenflügels befindet sich ein 1-geschossiger nicht unterkellerter Flachbau mit 2,50 m hohem Stahlblech-Doppelflügeltor nebst integrierter Stahlblech-Schupf-tür zu einem Vorflur mit zur Gebäuderückseite orientiertem geräumigem Dusch-Badezimmer u.a. mit 80 L-Warmwasserspeicher und rechts an den Flur anbindendem Wohnzimmer mit stehenden Fenstern in der Gebäuderückseite zu einem partiell gedeckten Unterstand und großflächigem vermtl. feststehendem Acrylglas-Oberlicht.
Eine Nutzungsänderung zu Wohnzwecken ist nach Sachlage und eingesehener Bauakte nicht beantragt oder genehmigt worden, so dass der für technische Zwecke bauaufsichtlich genehmigte Anbau tatsächlich zuletzt offensichtlich zweckentfremdet genutzt wurde.

Hinter dem 1-geschossigen Flachbau befindet sich im Bauwich zur rückwärtigen Grundstücksgrenze mit dort ca. 3,00 m hoch aufgehender Stützwand zu dem angeböschten Bahndamm eine vermtl. leichte Wandscheidung mit Faserzementplatten-Fassade und Stahlblech-Schwingtor entsprechend einer Garage rechtwinklig zur rückwärtigen Front des Anbaus zu einem weitgehend gedeckten Unterstand mit transparenter Acrylglas-Deckung und offenbar rückwärtig vor der aufgehenden Brandwand der Nachbarbebauung offenem Dachbereich zur Ventilation u.a. des angrenzenden Wohnraums im 1-geschossigen Anbau auf dem hier betroffenen Grundstück.

Insgesamt sollen sich auf dem Anwesen 23 bauaufsichtlich genehmigte Gästezimmer mit insgesamt 58 Betten befinden.
Tatsächlich befinden sich ausweislich der vorliegenden genehmigten Geschosspläne zzgl. der aufgrund des Fehlens von Dachgeschossplänen in der Bauakte vorgefundenen weiteren Räume im Seitenflügel auf dem Anwesen insgesamt 7 sogen. Apartments mit innenliegender Küchennische und Duschbadezimmer, 8 Gästezimmer mit Nasszelle 16 Gästezimmer ohne Nasszelle mit Nutzung von Gemeinschaftsduschen und -toilettenräumen.
Insoweit befinden sich nach örtlichem Eindruck und ausweislich der Planvorlagen in den Gästezimmern 60 Betten, wobei die Zimmer mit jeweils 1 bis 4 Betten ausgewiesen sind. Die Apartments sind ohne Betten ausgewiesen, wobei diesseitig von jeweils lediglich 1 Bewohner ausgegangen wird.
Zusätzlich dürfte es sich bei den in den beiden Dachgeschossebenen des Vorderhauses belegenen Räumen um eine abgeschlossene Wohnung als Maisonette mit vermtl. 4 bis 6 Zimmern, Dachstudio, Küche, Flur, Badezimmer und Gäste-Toilette und Treppenhausbereichen incl. direkter Anfahrt der Wohnung mit dem Aufzug im Treppenhauskopf bis in den Bereich des Spitzbodens als obere Dachgeschossebene u.a. mit hier belegener Dachterrasse handeln - die über

dem 3. Obergeschoss belegenen Bereiche des Vorderhauses waren anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich, s.o.
Freisitzflächen sind in den weiteren Geschossen des auf dem Anwesen aufstehenden Gebäudekomplexes nicht vorhanden.

Der Seitenflügel weist über dem 4. Obergeschoss als ehemaliges Dachgeschoss mit geschosshoch aufgehendem Drempel lediglich ein flach geneigtes Pultdach ohne Kriechboden o.ä. auf.

Von dem links bzw. nord-östlich angrenzenden Nachbargrundstück Gürtelstr. 40 (Flurstück 73) aus ist in der ca. 3,00 m hoch aufgehenden Einfriedung eine Doppelflügeltoranlage als Grundstückszufahrt vorhanden. Über das angrenzende Nachbargrundstück besteht eine privatrechtlich dinglich gesicherte Grunddienstbarkeit als Geh- und Fahrrecht zugunsten des hier betroffenen Grundstücks.
Auf dem hier betroffenen Grundstück sind nach Bauakte allerdings keine PKW-Stellplätze ausgewiesen - nach örtlichem Eindruck ist der Platz für 5 PKW-Stellplätze ausreichend.

- **Art der Konstruktion:**
  Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich um einen konventionellen Mauerwerksbau mit gemauerten Streifenfundamenten sowie tragenden und aussteifenden Wänden aus Ziegelmauerwerk in den statisch erforderlichen Stärken und Güten bzw. traditioneller Ausführung entsprechender Altbauten mit sich nach oben verjüngenden Wandstärken. Das Vorderhaustreppenhaus ist vermtl. in den 1990er Jahren vollständig neu hergestellt worden und mit KSV-Mauerwerk zu den angrenzenden Raumbereichen und im Bereich des Aufzugskerns im Treppenauge ummauert worden.
  Leichte Wandscheidungen sind im Zuge der Umbaumaßnahmen in den 1990er Jahren und Anfang der 2010er Jahre als Gipskartonständerwände mit Metallständerwerk und doppelter Beplankung ausgeführt worden.

  Die straßenseitige Gebäudefront weist oberhalb eines ca. 0,80 m hoch aufgehenden schwarzen Granitplattensockels auf Metallständerwerk eine bis unter die Dachtraufe aufgehende Vorhangfassade aus großflächigen hellbeigen Keramikplatten gleichfalls auf Metallständerwerk mit mineralischer Dämmung auf.
  Mittig in der Gebäudeachse ist quasi als Risalit ein bis über die Traufe in die untere Dachebene aufgehender Erker als thermisch getrennte Stahl-/Glaskonstruktion mit Glasalplatten o.ä. (Grün entsprechend den Erkerprofilen) in den Sturz- und Geschossdeckenbereichen und im Giebeldreieck des aus dem Mansarddachbereich auskoffernden Frontgiebels vorhanden.

  Die hofseitigen Fassaden des Gebäudekomplexes weisen oberhalb eines ca. 1,20 m hoch aufgehenden gedämmten Granitplattensockels (hellgrau/weiß gesprenkelt) abweichend von der straßenseitigen Gebäudefront ein sogen. Wärmedämmverbundsystem mit Polystyrol-Hartschaumdämmung nebst Armierungsgewerbe und hell getöntem Kunstharzreibeputz (hellbeige) auf. Der 1-geschossige Anbau vor der freien Giebelseite des Seitenflügels weist gleichfalls eine sogen. Thermofassade auf.
  Die freie Giebelseite des Vorderhauses weist eine mineralische Glattputzfassade mit partiell großflächiger Ablösungsneigung bis auf das Rohmauerwerk und erheblicher Graffitischmiererei auf. Die über dem 1-geschossigen Anbau aufgehende freie Giebelseite des Seitenflügels weist abweichend gleichfalls ein Wärmedämmverbundsystem entsprechend den hofseitigen Gebäudefronten auf.
  Die Front des gedeckten Unterstands hinter dem 1-geschossigen Anbau weist offenbar eine lediglich leichte Holzständerwand mit Faserzementplattenbekleidung und Stahlblech-Schwingtor in der hofseitigen Front auf.

Die Kellersohle ist nach Sachlage mit Unterbeton und Zementestrichboden weitgehend mit Werksteinplattierung bzw. partiell lediglich mit unbekleidetem Zementestrichboden ausgeführt - der Bereich der Unterkellerung der ehemaligen Gebäudedurchfahrt und nunmehr Gebäudedurchgang zum Hof weist einen unbefestigten Sandboden o.ä. auf. Der als Büro im Kellergeschoss an der straßenseitigen Front des Vorderhauses genutzte Bereich ist gleichfalls mit einem Zementestrichboden und darauf aufgebrachtem Laminatboden versehen.
Der Keller im Hauswirtschaftsbereich des Seitenflügels weist einen Zementestrichboden weitgehend mit einem PVC-Belag in Holzbodendekor auf. Der weitere Kellerbereich im Seitenflügel weist einen unbekleideten Zementestrichboden auf.

Über dem Kellergeschoss ist nach vorliegendem Gebäudeschnitt eine Massivdecke ggf. als Steineisendecke mit konventionellem Holzbalkenaufbau nebst Einschub oder eine Stoltedielendecke mit entsprechendem Aufbau und Spanplatten- bzw. Zementestrichboden vorhanden.
Nach vorliegendem Gebäudeschnitt sind die Treppenläufe und Podestflächen im Vorderhaus und die über dem Kellergeschoss belegene Decke aus Stahlbeton hergestellt - insoweit könnte auch ein schwimmend verlegter Zementestrichboden über dem Kellergeschoss vorhanden sein.
Die Kellerdecken sind nahezu durchgehend mit einer Gipskarton-Unterdecke versehen - lediglich der postalisch rechts spannende Teil im Seitenflügel weist glatt gefilzten Kalkputz auf einer Massivdecke ohne Unterdecke im Bereich eines Umkleideraums und dahinter einen Raum mit Stoltedielendecke mit Hohlbetondielen zwischen Stahlträgern ohne Kalkputz und ohne Unterdecke auf. Der links spannende Seitenflügelteil weist über dem Keller gleichfalls eine massive Decke allerdings mit GK-Unterdecke auf.
Abweichend weist der Bereich der Unterkellerung der ehemaligen Gebäudedurchfahrt und nunmehr Gebäudedurchgang zum Hof eine Kappendecke noch aus dem ursprünglichen Bestand auf.

Das Erdgeschoss und die darüber aufgehenden Geschosse weisen nach diesseitigem örtlichem Eindruck Holzbalken-Einschubdecken mit Lehmstaken oder Koksaschenschüttung sowie Holzdielung auf Holzbalken bzw. vermtl. schwimmend verlegten Spanplattenboden nebst keramischer Fliesung nebst Nassbodenaufbau in den Sanitärbereichen bzw. in den einzelnen Gemeinschaftsküchen und PVC-Belag in den Fluren und Zimmern sowie Gipskarton-Unterdecken auf.
Die beiden Dachgeschossebenen weisen vermtl. gleichfalls Holzbalkendecken bzw. eine in Kehlbalkenlage belegene Holzbalkendecke als Zangen mit schwimmend verlegten Spanplattenböden und GKF-Unterdecken auf - das Dachtragwerk dürfte feuerschutzummantelt sein.

Der Hauseingangsbereich des Vorderhauses weist Werksteinplattierung in Granitdekor (hellgesprenkelt) vermtl. auf Zementestrichboden auf. Das an den Hauseingangsbereich anbindende Vorderhaus-Treppenhaus weist auf den Podestflächen gleichfalls großformatige Werksteinplattierung (30 cm x 30 cm) in entsprechendem Dekor und die Treppenläufe entsprechende Werkstein-Winkelstufen auf. Der Kellertreppenabgang ist gleichfalls massiv ausgeführt und mit Werkstein-Winkelstufen versehen.
Über dem 3.OG gehen die Treppenläufe im Vorderhaus allerdings abweichend als feuerverzinkte Stahlwangentreppen mit TZ-Rost-Trittstufen ohne Setzstufen und vermtl. entsprechenden Podestflächen auf (keine diesbzgl. Feststellungen, s.o.).
Der aus dem Hauseingangsbereich in die straßenseitig im Kellergeschoss belegenen Büroräume führende Kellertreppenabgang weist lediglich eine provisorische Holzwangenstiege mit aufgesattelten Holz-Trittstufen nebst PVC-Belag ohne Trittstufen und einfachstem Holzgeländer auf.

Der Seitenflügelaufgang weist völlig abweichend neu eingebaute Treppenläufe als Holzwangentreppen offenbar aus Brettschichtholz mit aufgesattelten Holz-Tritt- und Setzstufen nebst unterseitiger Gipskartonabspannung und Holzstabgeländer mit Unter und Obergurt u.a. als Handlauf

auf. Der Kellertreppenabgang im Seitenflügel ist nach örtlichem Eindruck entsprechend ausgeführt, wobei ein Geländer lediglich noch als Holzhandlauf vorhanden ist.
Die Außentreppe im Zwickel zwischen Vorderhaus und Seitenflügel bzw. der dazwischen belegenen Zäsur mit separatem Gebäudeeingang zum Hochparterre ist nach örtlichem Eindruck als Stahlbetontreppe mit Granitplattenbekleidung auf den Tritt- und Setzstufen entsprechend dem Gebäudesockel ausgeführt.

Im Spitzboden respektive der oberen Dachgeschossebene dürfte die straßenseitige Satteldachfläche unterhalb des Firstes ein liegendes Fenster als Schornsteinfegerausstieg mit Anstellleiter aufweisen. Zum Schornsteinkopf geht von dort eine Stahlstiege auf.

Das Vorderhaus weist eine untere Dachebene als Mansarddach mit unter ca. 75° geneigten Dachflächen an Vorder- und Rückseite sowie einen darüber belegenen Spitzbodenbereich als obere Dachebene mit einem unter ca. 38° symmetrisch geneigten Satteldach auf.
Der Dachstuhl ist vermtl. homogen zimmermannsmäßig abgebundenem bzw. ggf. ingenieurmäßig mit Stahlträgern verstärkt worden. Der Dachstuhl weist eine harte Deckung an den Dachschrägen mit Betondachsteindeckung (anthrazit) nebst Delta-Unterspannbahn aus den 1990er Jahren und mineralischer Dämmung nebst Alukaschierung sowie innenseitige Beplankung aus Gipskarton-Feuerschutzplatten auf.
An der hofseitigen Vorderhausfront geht der Treppenhauskopf entsprechend der hofseitigen Fensterfront als thermisch getrennte Stahl-/Glaskonstruktion mit entsprechenden Backen und entsprechend ausgeführtem kleinem Satteldach über die Traufe auf. Hofseitige Gauben etc. weisen Faserzementschindelbekleidung (anthrazit) bzw. Kunstharzreibeputz auf Polystyrol-Hartschaumdämmung entsprechend den hofseitigen Fassaden auf.
Die Dachschrägen weisen vorgehängte Zinkblechrinnen und entsprechende Fallrohre sowie Schneefanggitter auf - Spenglerarbeiten sind durchweg aus Zinkblech hergestellt.
Im Bereich einer hofseitigen Dachterrasse über dem Vorderhaus ist nach Sachlage ein Nassbodenaufbau vermtl. mit Werkstein- oder keramischer Plattierung und feuerverzinkter Stahlgitterbrüstung vorhanden.
Nach Abriss der ursprünglichen Schornsteinköpfe ist nach örtlichem Eindruck lediglich noch 1 Schornsteinkopf unmittelbar vor der nord-östlichen Giebelseite vorhanden und mit Faserzementschindeln (anthrazitfarben) bekleidet bzw. mit Zinkblech eingefasst. Auf der hofseitigen Dachfläche ist unmittelbar hinter dem First eine feuerverzinkte Stahlblech-Laufbohle vorhanden.

Über dem Seitenflügel ist im Dachgeschoss quasi als 4. Obergeschoss von der Brandwand zum süd-westlichen Nachbargebäude aus zum hofseitig geschosshohen Drempel ein nur flach unter ca. 5° geneigtes Pultdach gleichfalls zimmermannsmäßig abgebunden und weist Pfetten bzw. Sparren nebst mineralischer Dämmung und Alukaschierung in den Sparrengefachen als Dampfsperre sowie Holzschalung mit Schwarzdecke bzw. eine GK-Unterdecke und eine vorgehängte Zinkblechrinne nebst entsprechendem Fallrohr auf.

Der 1-geschossige Anbau hinter der freien Seitenflügelgiebelseite weist ein flach unter ca. 2° geneigtes zimmermannsmäßig abgebundenes Flachdach als Holzbalkenkonstruktion mit belüfteter Sparrenlage, darüber verbauter Holzschalung nebst Schwarzdecke und vorgehängter Zinkblechrinne nebst Fallrohr bzw. Zinkblechkehlen und Kappleiten zu den aufgehenden Fassaden sowie unterseitige Holzschalung mit mineralischer Dämmung der Sparrengefache nebst Dampfsperre und Lattung nebst Gipskarton-Unterdecke auf.
Der an den Flachbau anbindende Unterstand weist nach örtlichem Eindruck ein gleichfalls zimmermannsmäßig abgebundenes Flachdach mit Neigung zum rückwärtig ungedeckten Teil und nach örtlichem Eindruck eine transparente Acryl-Wellplattendeckung o.ä. auf.

Der Vorderhaustreppenaufgang weist im Erdgeschoss über den in der hofseitigen Gebäudefront befindlichen Türen ein als Pultdach aus der Fassade abgeschlepptes Vordach als Stahl-/Glaskonstruktion mit Dach-Gefachen aus Verbundsicherheitsglas auf.
Das Seitenflügeltreppenhaus weist einen 1-geschossigen Windfangvorbau als Stahl-/Glaskonstruktion aus thermisch getrennten Stahlprofilen mit flach geneigtem Pultdach nebst Verglasung aus Verbundsicherheitsglas auf.
An der straßenseitigen Gebäudefront koffert der in den Obergeschossen vorhandene Erker quasi als Mittelrisalit über der Hauseingangstür mit großflächigem Leuchttransparent über knapp 1,00 m Tiefe als Vordach aus.

- **Art des Ausbaus:**
  Wände:
  Der Hauseingangsbereich des Vorderhauses weist ca. 1,80 m hoch keramische Fliesung (ca. 30 cm x 40 cm, beige changierend) und darüber raumhoch Kunstharzreibeputz auf. Im Vorderhaustrep-penhaus ist raumhoch Buntsteinputz (grau-weiß gesprenkelt) entsprechend dem offenen Kellertreppenabgang vorhanden. Der Keller im Vorderhaus weist weitgehend glatt gefilzten Kalkputz mit Anstrich (weiß) bzw. partiell auch gespachtelte Gipskarton-Abspannungen auf. Der Tiefkeller unter der ehemaligen Gebäudedurchfahrt weist Rohmauerwerksumfassungen auf.
  Das Seitenflügeltreppenhaus und der hierzu offene Kellertreppenabgang weisen gleichfalls raumhoch Buntsteinputz (grau-weiß gesprenkelt) auf. Der Keller im Seitenflügel weist gleichfalls raumhoch glatt gefilztem Kalkputz und im rechts spannenden Kellerteil im Bereich des innenliegenden Kellerraums raumhoch keramische Fliesung (türkisfarben) auf.

  In den Fluren sowie den Apartments und Gäste-Zimmern weisen die Wandumfassungen glatt gefilzten Kalkputz bzw. gespachtelte Gipskartonwände und -vorsatzschalen nebst Raufasertapetenbekleidung und Anstrich (weiß) auf.
  Sanitär- und Küchenbereiche weisen halb- bzw. zargenhoch normalformatige (15 cm x 15 cm) und großformatige Keramikfliesung (30 cm x 40 cm) durchweg geschmacksneutral (weiß bzw. teilweise auch grau-weiß marmorierend) auf.
  Für den Bereich der beiden Vorderhaus-Dachebenen wird ein entsprechender Ausbaustandard angenommen.

  Abweichend weist lediglich der 1-geschossige Flachbau Teilbereiche mit beige-farbener und weiß-beige marmorierender Wandfliesung auf.

  Böden:
  Der Hauseingangsbereich des Vorderhauses weist großformatiger Werksteinplattierung (30 cm x 30 cm) in Granitdekor auf. das anbindende Treppenhaus weist auf den Podestflächen entsprechende Plattierung und auf den Treppenläufen Werksteinwinkelstufen in demselben Dekor auf. Im Kellergeschoss des Vorderhauses ist weitgehend gleichfalls ein rektangulär verlegter Werksteinplattenboden in demselben Dekor und in nur wenigen weiteren Bereichen unbekleideter Zementestrichboden vorhanden. Bürobereiche im Kellergeschoss weisen einen Laminatboden in Schiffsbodendekor auf. Die Unterkellerung der ehemaligen Gebäudedurchfahrt weist einen unbefestigten Boden als Sandboden o.ä. auf.
  Im Hauseingangsbereich und auf den Podestflächen des Seitenflügels ist ein Holzparkettboden entsprechend den Trittstufen der Treppenläufe in Schiffsbodendekor (Eiche hell o.ä.) vorhanden. Der Windfangvorbau weist Werksteinplattierung entsprechend dem Gebäudedurchgang im Vorderhaus bzw. Vorderhaustreppenhaus auf.
  Das Kellergeschoss im Seitenflügel weist partiell PVC-Belag in Holzdekor und weitgehend unbekleideten Zementestrichboden auf.
  Die Nutzungseinheiten weisen in den Fluren und den Zimmern bzw. Apartments PVC-Bodenbelag (in Holzdekor oder blau) auf. Die Sanitärbereiche und teilweise auch Küchenbereiche bzw. Gemeinschaftsküchenbereiche weisen rektangulär verlegte überwiegend großformatige

Keramikfliesung (ca. 40 cm x ca. 40 cm, geschmacksneutral weiß bzw. leicht grau marmorierend und dunkelgrau) auf. Nasszellen in den Gästezimmern weisen dunkelgraue großformatige (30 cm x 30 cm) große Bodenfliesung und im Bereich der bodengleichen Duschstände weiße Mosaikfliesung mit Bodeneinlauf auf.
Abweichend weist der 1-geschossige Flachbau diagonal verlegte großformatige Keramikfliesung (beige marmorierend) im Badezimmer und dem davor belegenen Flur auf - das anbindende Zimmer weist einen unbekleideten Zementestrichboden auf.
Der hinter dem 1-geschossigen Anbau belegene Unterstand weist vermtl. gleichfalls einen unbekleideten Zementestrichboden auf.

Decken:
Nahezu alle Raumbereiche auch im Kellergeschoss weisen Gipskarton-Unterdecken bzw. einzelne Apartments im Bereich der freien Seitenflügel-Kopfseite auch Rasterdecken als sogen. Odenwald-Unterdecken auf. Teilweise sind integrierte Beleuchtungselemente oder Aufsatzleuchten als Langfeldleuchten insbesondere in den als Büroflächen genutzten Bereichen vorhanden.
Im Bereich der Unterkellerung der früheren Gebäudedurchfahrt ist eine Kappendecke mit Rohmauerwerk erhalten. In einem Teilbereich des Seitenflügels ist eine Hohlbetondielendecke zwischen Stahlträgern ohne Unterdecke vorhanden.

Das Dachgeschoss weist nach Sachlage in beiden Dachebenen einen Trockenausbau mit Gipskarton-Unterdecken und entsprechender Beplankung an den Dachschrägen auf.

Der 1-geschossige Flachbau weist nach Sachlage gleichfalls durchweg Gipskarton-Unterdecken in den Raumbereichen auf.

Fenster:
Nach diesseitigem Eindruck sind in dem Gebäudekomplex mit Ausnahme der Treppenhaus- und der Erkerfenster sowie der liegenden Fenster im Dachgeschoss durchweg Kunststoff-Isolierglasfenster vermtl. mit Schallschutzklasse 5 vorhanden - Kasten- oder Doppelfenster der Schallschutzklasse 6 fehlen auch an den zum Bahndamm orientierten Gebäudefronten. Die durchweg über Terrain liegenden Kellerfenster weisen gleichfalls Kunststoff-Isolierglasfenster vermtl. gleichfalls der Schallschutzklasse 5 auf.
Die Treppenhausfenster in beiden Treppenaufgängen weisen thermisch getrennte Metallprofile mit Isolierverglasung ggf. in Schallschutzausführung auf. Auch der straßenseitige Erker quasi als Mittelrisalit weist thermisch getrennte Metallprofile mit Isolierverglasung vermtl. in Schallschutzklasse 5 auf.
Im Dachgeschoss weisen die beiden Ebenen stehende Kunststoff-Isolierglasfenster wie vor sowie in der oberen Dachebene auch liegende Fenster vermtl. als Holz-Isolierglasfenster (Velux o.ä.) noch aus den 1990er Jahren auf.
Es sind Aluminium-Sohlbänke und Werzalit-Lateibänke vorhanden. Rollladenanlagen sind an den Fenstern durchweg nicht vorhanden.

Türen:
Die straßenseitige und die hofseitige Hauseingangstür des Vorderhausdurchgangs sowie der Windfangvorbau des Seitenflügeltreppenhauses weisen thermisch getrennte pulverbeschichtete Stahlrahmentüren mit großflächigen Isolierglasausschnitten auf.
Zu den jeweils anbindenden Treppenhausaufgängen sind entsprechende Türen vorhanden.

In den Treppenhausaufgängen sind teilweise Stahlblechtüren in T30-Qualität oder Stahlrahmentüren mit großflächigen VSG-Glasausschnitten vorhanden - innerhalb der Nutzungseinheiten binden an die Flure weitgehend einfache Holzplattentüren in Holz- oder Stahlzargen nebst Lackanstrich (weiß) an.

Zum Dachgeschoss ist innerhalb des Vorderhausaufgangs eine pulverbeschichtete Stahlrahmentür mit großflächigen VSG-Glasausschnitten nebst seitlich feststehendem Fenstertür-Element vorhanden, die nach Sachlage regelmäßig verschlossen ist, so dass das Dachgeschoss auch anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich war.
In dem L-förmigen Flur zwischen Vorderhaus und Seitenflügel ist zwischen beiden Gebäudeteilen jeweils eine Stahlblechtür in T30-Qualität in Stahlzarge vorhanden. Im 4. Obergeschoss respektive dem Dachgeschoss im Seitenflügel ist zur unteren Ebene des Vorderhausdaches gleichfalls eine Stahlblechtür in T30-Qualität vorhanden.

Im Seitenflügeltreppenhaus binden rechts und links jeweils Holzplattentüren in RD-Ausführung mit Lackanstrich in entsprechenden Holzzargen an. Anbindende Raumtüren sind gleichfalls als Holzplattentüren mit Lackanstrich ausgeführt.

Zu dem offenen Kellertreppenabgang im Vorderhaustreppenhaus ist eine Stahl-Scherengittertür vorhanden. Im Kellergeschoss des Vorderhauses binden durchweg Stahlblechtüren in T30-Qualität in Stahleck- oder Stahlumfassungszargen an.
Zu dem Bürobereich im Vorderhauskeller ist aus dem Gebäudedurchgang eine einfache Holzplattentür in Holzzarge vorhanden. Der weitere Kellerbereich mit Orientierung zur hofseitigen Gebäudefront ist mit einer Stahlblechtür in T30-Qualität abgesperrt.

Im Seitenflügel weist der links spannende Bereich mit dort belegenen Hauswirtschaftsräumen offene Türdurchgänge ohne Türflügel oder Durchgangszargen auf. Rechts spannend zu einem Personalumkleideraum ist im Kellerflur eine Stahlblechtür in T30-Qualität und zu einem dahinter belegenen Raum eine Holzplattentür mit Ornamentglasausschnitt vorhanden. Der anbindende innenliegende Raum weist eine Luftschutztür noch aus älterem Bestand und nach Sachlage eine Stahlblechtür in T30-Qualität zu einem straßenseitigen Büroraum im Kellergeschoss des Vorderhauses auf. Auf der letzten Stufe der Kellertreppe ist eine Holzplattentür als Schiebetür ohne Futtertasche vorhanden.

Der 1-geschossige Flachbau weist eine ca. 2,50 m hohe vermtl. thermisch nicht getrennte Stahlblech-Doppelflügeltür mit integrierter Schlupftür auf - innerhalb der Nutzungseinheit sind einfache Holzplattentüren vorhanden.
Der an den 1-geschossigen Anbau angrenzende teilgedeckte Unterstand weist ein thermisch nicht getrenntes Stahlblech-Schwingtor auf.

Elektroinstallationen:
Elektrische Steigeleitungen sind weitgehend vermtl. noch aus der Phase der Mitte der 1990er und Anfang der 2010er Jahre durchgeführten Mod.-/Inst.- bzw. Umbaumaßnahmen erhalten, wobei Steigestränge der Stromversorgung nach örtlichem Eindruck weitgehend unter Putz bzw. in GK-Ständerwänden bzw. hinter Vorsatzschalen verzogen sind.
In den Nutzungseinheiten bzw. den Gäste-Zimmern sind die Leitungen als Aufputzinstallationen in Kabelkanälen in Tischhöhe mit den erforderlichen Steckdosen verzogen. An den Decken sind Aufsatzleuten u.a. als Langfeldleuchten bzw. innerhalb von vereinzelt vorhandenen Rasterdecken auch Reflektor-Einbauleuchten vorhanden.

Es sind 50- oder 80 L-Warmwasserspeicher für die Gemeinschaftssanitärbereiche mit dort belegenen Duschen vorhanden - die Apartments und Gästezimmer mit Nasszellen weisen nach Sachlage durchweg elektrische Durchlauferhitzer auf.
Die Gemeinschaftsküchen und die Küchennischen der Apartments weisen Anschlüsse für Elektroherde auf. Elektroboiler o.ä. sind hier nach örtlichem Eindruck nicht vorhanden.

Im Kellergeschoss sind Stromzählerschränke zentralisiert, wobei noch 3 Zähler erhalten sind - alle weiteren Stromzählerschränke sind leer, wobei ggf. durchweg Drehstromzähler vorhanden

waren. Innerhalb der Flure mit den anbindenden Gästezimmern und innerhalb der Apartments sind Sicherungstableaus mit zeitgerechten Sicherungsautomaten nebst FI-Schutzschaltern vorhanden.
Innenliegende Toilettenräume und Duschbadezimmer sind motorisch belüftet.

Leitungen für den Hausalarm und Leitungen der Rauchwarn- und Brandmelde-Zentrale und die Leitungen der RWA-Anlage in den Treppenhausaufgängen sind in Kabelkanälen verzogen. In der im Kellergeschoss belegenen Büroeinheit sind gleichfalls Kabelkanal-Installationen und etliche Mantelkabel auf Putz verzogen.
Ein Breitbankbelanschluss sowie Telefonanschlüsse sind nach Sachlage auf dem Grundstück verfügbar - diesbzgl. Anschlüsse sind in den Nutzungseinheiten nach Sachlage vorhanden.

Im Kellergeschoss des Seitenflügels sind weitgehend Feuchtrauminstallationen z.T. noch aus DDR-typischer Produktion und an den Raumdecken Langfeldleuchten vorhanden.
Der 1-geschossige Anbau weist überwiegend gleichfalls Feuchtrauminstallationen, deckenverwahrte Aufsatzleuchten als Langfeldleuchten und einen 50 L-Warmwasserspeicher sowie ein vergleichsweise opulentes Sicherungstableau auf.

Im Hof des Anwesens ist eine Mastlaterne vorhanden - über den Hauseingängen selbst sind vereinzelt wandverwahrte Leuchten mit Steuerung über Bewegungsmelder vorhanden. Zusätzlich sind offensichtlich Kameras installiert, die ggf. vormals über entsprechende Software mit Computermonitoren verbunden waren. An den Fassaden sind partiell Mantelkabel und Kabelkanalinstallationen verwahrt.
Im Vordach über dem straßenseitigen Hauseingang sind gleichfalls Einbauleuchten vorhanden - das Vordach weist ein breites Gurtband als Leuchttransparent auf.

Der Standard innerhalb des Gebäudes und der Nutzungseinheiten mit Steckdosen, Wand- oder Decken-Stromkabelauslässen und Lichtschaltern ist vergleichsweise einfach.

Heizung:
Der Gebäudekomplex weist eine Gaszentralheizung mit Gasheizkessel noch aus der Phase der Mod.-/Inst.-Maßnahmen in den 1990er Jahren vermtl. noch als Niedertemperatur-Heizkessel (aus dem Jahre 1993) auf - der vorhandene Heizkessel dürfte noch keine Brennwerttechnik aufweisen. Ein Edelstahl-Einzugsrohr ist nach diesseitigem Eindruck im Rauchgaszug bisher nicht vorhanden.
Die Heizungsanlage weist Vorwand-Vor- und Rücklaufleitungen aus Kupferrohr und Plattenheizkörper nebst Thermostatregelventilen und konventionellen Heizkostenverteilern nicht nur in den Apartments, sondern auch in den Gästezimmern auf. Etliche Heizleitungen sind allerdings bereits demontiert und offensichtlich als Altmetall verwertet worden.

Die Treppenhausaufgänge sowie verschiedene Kellerbereiche sind gleichfalls beheizbar.

Die Warmwasserversorgung erfolgt nicht über die Heizungsanlage, sondern dezentral über elektrische Warmwasserbereiter, s.o.

Sanitärausstattung:
Die Sanitärbereiche in den mit Nasszellen ausgestatteten Gäste-Zimmern weisen bodenstehende Porzellan-WC-Becken nebst tiefhängenden Kunststoff-Spülkästen sowie Porzellan-Waschtische mit Einhebel-Mischarmaturen und offene bodengleiche Duschstände nebst Bodeneinläufen und Einhebel-Mischarmaturen nebst Schlauchbrausen und Duschstangen auf.
Die Apartments weisen gleichfalls Duschbadezimmer allerdings hier nicht mit Duschständen nebst Bodeneinläufen, sondern mit emaillierten Stahlblech-Duschtassen überwiegend mit Acryl-Spritzschutzelementen sowie mit wandhängenden WC-Becken nebst Einbauspülkästen und

Porzellan-Waschtischen jeweils mit Einhebel-Mischarmaturen bzw. die Duschen mit Schlauchbrausen und Duschstangen auf.

Separate Toilettenräume in gemeinschaftlich zu nutzenden Sanitärbereichen weisen bodenstehende Porzellan-WC-Becken nebst tiefhängenden Kunststoff-Spülkästen oder auch wandhängende Porzellan-WC-Becken nebst Einbauspülkästen mit Kunststoff-Drückerplatte jeweils in Schamwandboxen auf.
In den gemeinschaftlich zu nutzenden Sanitärbereichen sind gleichfalls Duschstände mit Schamwandscheidungen und vereinzelt Vorhängen zu dem davor belegenen Gang mit dort installierten Porzellan-Waschtischen vorhanden. In einzelnen WC-Boxen sind gleichfalls Waschtische vorhanden. Die Waschtische weisen Einhebel-Mischarmaturen auf. In den postalisch links spannenden Bereichen im Vorderhaustreppenhaus befindet sich jeweils im offenen Vorraum zu der gemeinschaftlichen Toilettenanlage mit verschiedenen Schamwand-Toilettenboxen ein Porzellan-Fußwaschbecken o.ä. mit Einhebel-Mischarmatur.

Die in den beiden Dachgeschossebenen im Vorderhaus belegenen Sanitärbereiche dürften einen zeitgerechten Standard als Toilettenraum und Badezimmer mit Einbauliegewanne, Duschtasse jeweils nebst Einhebel-Mischarmatur nebst Schlauchbrause und Duschstange sowie wandhängende Porzellan-WC-Becken nebst Einbauspülkästen und Porzellan-Waschtische nebst Einhebel-Mischarmaturen aufweisen.

Es sind Kaltwasserzähler vorhanden. Ver- und Entsorgungsleitungen sind nach Sachlage als Kupferrohr und Hart-PVC-Leitungen ausgeführt. Fallrohre und die Grundleitung sind nach Sachlage als SML-Rohre ausgeführt. Innerhalb der Sanitärräume bzw. in den Geschossen sind Ver- und Entsorgungsleitungen in Schachtabspannungen bzw. hinter Vorsatzschalen verzogen und insoweit nicht sichtbar.

Küchenausstattungen:
Die jeweils vorhandenen Küchenausstattungen in den Apartments und den Gemeinschaftsküchen sind einfachst und weitgehend zerstört und fehlen. Es sind einfachste Elektroherde noch mit Elektro-Herdplatten und Bratröhre ohne Wrasenabzug oder -filter und einfachste Nirosta-Spülen nebst Einhebel-Mischarmaturen oder Kaltwasser-Zapfventilen vorhanden. Teilweise fehlen Herde. Kühlschränke sind nicht vorhanden.
Die in den beiden Dachgeschossebenen im Vorderhaus belegene Küche dürfte einen besseren Standard aufweisen und insgesamt umfangreicher sine bzw. u.a. Schrankraum und Kühl- und Gefrierschrank, Geschirrspülautomat etc. aufweisen, wobei vermtl. auch hier die Ausstattung vermtl. deutlich verbraucht ist.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen entsprechen denen der Sanitärräume und sind hinter Abspannungen bzw. hinter Vorsatzschalen verzogen.
Im Kellergeschoss weisen Hauswirtschaftsräume u.a. Waschmaschinen mit Anschlüssen und Direktablauf auf.

- **Brutto-Rauminhalt:**
  ohne Ansatz

- **Brutto-Grundfläche:**
  Die Bruttogrundfläche beträgt ca. 2.317,23 m² nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden Geschosspläne zur Baugenehmigung Nr. 608/94 vom 13.03.1995 bzw. zur Baugenehmigung Nr. 2010/564 vom 24.06.2010 sowie der amtlichen Flurkarte und örtlicher Feststellungen sowie Auswertung der anlässlich der Besichtigungstermine aufgenommenen Fotos (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**
  Der Hof des Anwesens weist partiell Kopfsteinpflasterung im Bereich der von dem links bzw. nord-östlich angrenzenden Nachbargrundstück Gürtelstr. 40 (Flurstück 73) aus bestehenden Grundstückszufahrt über ein in der Einfriedung belegenes Stahlrahmen-Doppelflügeltor und Kleinsteinpflasterung im Bereich von durch die Pflasterung ausgewiesenen ca. 1,00 m breiten Zuwegungen bzw. weitgehend Betonsteinpflasterung in der zentralen Hoffläche u.a. mit Bodeneinlauf auf.

  Es sind verschiedene ca. 0,60 m hoch aufgehende Waschbeton-Pflanztröge mit Ziergartenvegetation bzw. zwischenzeitlich weitgehender Spontanvegetation und eine mit einer Hochbordeinfassung abgesetzte unbefestigte Fläche vor der nord-östlichen Grundstücksgrenze u.a. mit einem mittelhochstämmigen Baum und losem Buschwerk bzw. verwilderter Rasenfläche vorhanden. Oberhalb der ca. 3,00 m hoch aufgehenden Stützwand des angrenzenden Bahndamms wächst offenbar von dem Bahngelände aus reichlich Vegetation über die Stützwand, die auch partiell von dem hier betroffenen Grundstück aus mit Efeu-Ranken o.ä. belegt ist. Unmittelbar vor den aufgehenden Fassaden befinden sich reichliches Buschwerk und Bodendeckervegetation u.a. mit hier abgelegten kleinen Findlingen oder großen Waschkieseln.
  Im Wesentlichen ist das Grundstück allerdings bereits durch sogen. Spontanvegetation belegt - u.a. auch die Pflasterung weist bereits in erheblicher Weise durch die Fugen durchwachsendes Gras und aufgehendes Buschwerk etc. auf.

  Vor der rückwärtig entlang der süd-östlichen Grundstücksgrenze hoch aufgehenden Stützwand zum angrenzenden Bahngelände (Flurstück 88) befindet sich ein gedeckter Unterstand als leichte Stahlrohr-Konstruktion mit Wellblechdeckung als flach geneigtes Pultdach über ca. 1,50 m Tiefe und ca. 6,00 m Länge.
  Die nord-östliche Grundstücksgrenze weist einen ca. 3,00 m hohen Stabmattenzaun mit einer Doppelflügeltoranlage von dem angrenzenden Nachbargrundstück aus (s.o.) - über das angrenzende Nachbargrundstück besteht eine privatrechtlich dinglich gesicherte Grunddienstbarkeit als Geh- und Fahrrecht zugunsten des hier betroffenen Grundstücks. Auf dem hier betroffen Grundstück sind nach Bauakte allerdings keine PKW-Stellplätze ausgewiesen. Ein im Zuge der Umnutzung als Hostel- und Pensionsgebäude erforderlicher behindertengerechter PKW-Stellplatz wurde auf dem Grundstück Gürtelstr. 40 (Flurstück 73) vorgesehen, wofür allerdings weder eine öffentlich-rechtlich gesicherte Baulast noch eine privatrechtlich dinglich gesicherte Dienstbarkeit (Stellplatzrecht) besteht.

  Ein Vorgarten o.ä. ist nicht vorhanden - das Vorderhaus grenzt unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**
  Ausweislich der vorliegenden genehmigten Geschosspläne zzgl. der aufgrund des Fehlens von Dachgeschossplänen in der Bauakte vorgefundenen weiteren Räume im Seitenflügel befinden sich auf dem Anwesen insgesamt 7 sogen. Apartments mit innenliegender Küchennische und Duschbadezimmer, 8 Gästezimmer mit Nasszelle, 16 Gästezimmer ohne Nasszelle mit Nutzung von Gemeinschaftsduschen und -toilettenräumen.
  Insoweit befinden sich nach örtlichem Eindruck und ausweislich der Planvorlagen in den Gästezimmern 60 Betten, wobei die Zimmer mit jeweils 1 bis 4 Betten ausgewiesen sind. Die Apartments sind ohne Betten ausgewiesen, wobei diesseitig von jeweils lediglich 1 Bewohner ausgegangen wird. Tatsächlich konnte die zuletzt genutzte Anzahl an Betten nicht nachvollzogen werden, da eine Möblierung der Räume weitgehend nicht mehr vorliegt.

Zusätzlich dürfte es sich bei den in den beiden Dachgeschossebenen des Vorderhauses belegenen Räumen um eine abgeschlossene Wohnung mit vermtl. 4 bis 6 Zimmern, Dachstudio, Dachterrasse, Küche, Flur, Badezimmer und Gäste-Toilette und Treppenhausbereichen incl. direkter Anfahrt der Wohnung mit dem Aufzug im Treppenhauskopf bis in den Bereich des Spitzbodens als obere Dachgeschossebene handeln - die über dem 3. Obergeschoss belegenen Bereiche des Vorderhauses waren anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich, s.o.

Tatsächlich sollen sich gemäß Baugenehmigung Nr. 2010/564 vom 24.06.2010 insgesamt auf dem Anwesen lediglich 23 bauaufsichtlich genehmigte Gästezimmer mit insgesamt 58 Betten befinden.

Hiervon unabhängig haben die zuletzt genehmigten Nutzungen als Bürogebäude sowie als Hostel- und Apartmentgebäude offenbar wirtschaftlich nicht getragen, so dass die jeweiligen Betreiber Umnutzungen vornahmen bzw. die Nutzung des Objektes vollständig aufgegeben haben.
Das Objekt steht im gegenwärtigen Bestand bereits seit mehr als 1 Jahr leer, wobei bereits zuvor eine ehebliche Reduzierung der Belegung erfolgte - die letzten Nutzer sollen im März 2022 ausgezogen sein, wobei die letzte Nutzung des Objektes dem Vernehmen nach weitgehend als Geflüchteten-Unterkunft erfolgte (s.o.).

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass das bisherige Nutzungskonzept nicht tragfähig ist. Tatsächlich ist auch der Erhaltungszustand des Gebäudes und des gesamten Anwesens stark vernachlässigt, so dass bei einer Weiterführung des bisherigen Nutzungskonzeptes umfassende Instandsetzungs- und Revitalisierungskosten in Betracht kommen.

Tatsächlich ist eine zukünftige Nutzung an dem gegenwärtigen Bedarf in der Stadt zu orientieren, wobei für eine Büronutzung bei derzeit zunehmender Tendenz der Zunahme an Büro-Office-Nutzungen durch Mitarbeiter von Büro- und Verwaltungsbetrieben kein relevanter Nachfragedruck besteht. Derzeit werden am Markt Büroflächen aufgrund dieser Tendenz eher reduziert als erweitert.
Eine Pensions- oder Hostel-Nutzung war in den vergangenen Jahren offensichtlich nicht rentierlich, wobei hierfür auch das Betreiberkonzept oder die Führung der Einrichtung ursächlich sein kann.
In den 1990er Jahren aufgenommene Hotelnutzungen in der näheren Umgebung haben sich nach örtlichem Eindruck gleichfalls nicht durchsetzen können. Das neueste Projekt im Nahbereich ist ein Apartmenthaus-Neubau mit 232 vollmöblierten Mini-Apartments zwischen 17,5 m² und 27 m² sowie Preisen von ca. 35,00 €/m² bis ca. 38,00 €/m², dessen Fertigstellung offenbar bis zum Herbst 2023 erfolgen soll. Der Erfolg des Projektes bleibt abzuwarten.

Derzeit unbestritten ist die Nachfrage nach Wohnflächen insbesondere der konventionellen Art, mit für Mieter realisierbaren Miethöhen, wozu sich der hier in der Substanz verfügbare Komplex durchaus anbietet.
Insoweit wird diesseitig für das hier betroffene Grundstück eine Rückführung zu einem Wohngebäude und die Revitalisierung des Gebäudebestandes mit umfassenden auch energetisch notwendigen Mod.-/Inst.-Maßnahmen und zweckmäßigen Grundrisszuschnitten als zugrunde gelegt.

- **Nutzfläche:**
  Nach diesseitiger Ermittlung ergibt sich die Geschossfläche (entsprechend der wertrelevanten Geschossfläche) anhand der vorliegenden maßstäblichen Geschosspläne der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 2010/564 vom 24.06.2010 sowie der amtlichen Flurkarte i.M. 1:1000 mit

ca. 1.745,82 m² (incl. 4. Obergeschoss des Seitenflügels und ausgebautem Dachraum in der unteren Dachebene des Vorderhauses mit Mansarde als Vollgeschoss).

Anhand der (wertrelevanten) Geschossfläche lässt sich die Wohn-/Nutzfläche für Wohn- und Wohn-/Geschäftshäuser der Baujahre bis 1919 näherungsweise mit Hilfe eines Umrechnungsfaktor von 73/100 gemäß Veröffentlichung des zuständigen Gutachterausschusses im Immobilienmarktbericht 2022/2023, Seite 45, wie folgt ermitteln:
ca. 1.745,82 m² x 0,73 = ca. 1.274,45 m² Wfl./Nfl. zzgl. wohnraumausgebauter Spitzbodenfläche im Vorderhaus mit ca. 239,24 m² (Grundfläche des Vorderhauses) x 0,66 = 157,90 m² unter Berücksichtigung der Ausführung als Satteldach mit ca. 38° Dachneigung.
Die Gesamt-Wohn-/Nutzfläche ist insoweit mit 1.274,45 m² + 157,90 m² = ca. 1.432,35 m² zugrunde zu legen.

Angaben zu den vorhandenen Wohn- bzw. Nutzflächen auf dem hier betroffenen Grundstück seitens der Eigentümerin bzw. der Gesellschafter oder der Pächterin des Grundstücks konnten auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden und liegen dem Unterzeichneten nicht vor.

- **Miet-Erträge:**
  Angaben zu evtl. Miet- oder Pachterträgen aus dem hier betroffenen Grundstück konnten seitens der Eigentümerin bzw. der Gesellschafter oder der Pächterin des Grundstücks auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden und sind dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

  Dem Vernehmen nach soll das Grundstück verpachtet sein, wobei eine Nutzung allerdings bereits seit mehr als 1 Jahr nicht vorliegt - insoweit ist unklar, inwieweit hier eine Pacht erwirtschaftet werden kann.

  Ebenso ist die Höhe eines Nutzungsentgelts für die großflächige Außenwerbung an der freien Giebelseite des Vorderhauses nicht bekannt geworden.

  Diesseitig wird eine völlige Umnutzung des Grundstücks mit Rückführung zur ursprünglichen Nutzung als Mietwohngebäude ggf. mit anteiliger Objekt- oder Subjektförderung zugrunde gelegt, wozu allerdings umfassende Mod.-/Inst.- und Revitalisierungsmaßnahmen u.a. auch unter Berücksichtigung energetisch gebotener Modernisierungen erforderlich sind.

- **ortsüblicher Ansatz:**
  Der aktuelle Mietspiegel für Bestandsmietverhältnisse ist im hier vorliegenden Fall nicht zugrunde zu legen.
  Tatsächlich sind hier zugrunde zu legende bauliche Veränderungen und Mod.-/Inst.-Maßnahmen einer Neubaumaßnahme gleichzustellen, womit ein entsprechender Ansatz für Erstvermietung begründet ist.
  Die im aktuellen Mietspiegel für Altbauten bis 1919 und für Neubauten von 2003 bis 2017 ausgewiesenen Miethöhen für Bestandsmietverhältnisse sind insoweit lediglich nachrichtlich wie folgt dargestellt:

  Gemäß Berliner Mietspiegel 2021 ergeben sich die ortsüblichen Miethöhen als Nettokaltmieten für Wohnungen mit Baujahr bis 1919 in mittlerer Wohnlage mit Sammelheizung und Badezimmer in der Wohnung sowie Größen
  - bis unter 40 m² in einer Spanne von 6,79 €/m² bis 12,37 €/m² bzw. i.M. mit 8,52 €/m²

- von 40 m² bis unter 60 m² in einer Spanne von 5,47 €/m² bis 10,36 €/m² bzw. i.M. mit 7,51 €/m²
- von 60 m² bis unter 90 m² in einer Spanne von 4,89 €/m² bis 10,11 €/m² bzw. i.M. mit 6,84 €/m²
- von 90 m² und mehr in einer Spanne von 4,93 €/m² bis 9,91 €/m² bzw. i.M. mit 6,64 €/m²

Gemäß Berliner Mietspiegel 2021 ergeben sich die ortsüblichen Miethöhen als Nettokaltmieten für Wohnungen mit Baujahr 2003 bis 2017 in mittlerer Wohnlage mit Sammelheizung und Badezimmer in der Wohnung sowie Größen

- bis unter 40 m² ohne Angabe aufgrund unzureichender Datenmenge für entsprechenden Wohnraum in der Metropole
- von 40 m² bis unter 60 m² in einer Spanne von 7,36 €/m² bis 12,64 €/m² bzw. i.M. mit 9,96 €/m²
- von 60 m² bis unter 90 m² in einer Spanne von 9,01 €/m² bis 12,33 €/m² bzw. i.M. mit 10,20 €/m²
- von 90 m² und mehr in einer Spanne von 8,90 €/m² bis 12,87 €/m² bzw. i.M. mit 10,19 €/m²

Der aktuelle Mietpreisspiegel 2021 ist allerdings stark umstritten und wird bereits von verschiedenen Berliner Gerichten als weder qualifizierter noch als einfacher Mietspiegel zur Begründung eines Erhöhungsbegehrens akzeptiert, wobei eine abschließende Beurteilung der Sachlage durch die Gerichtsinstanzen abzuwarten bleibt.

Gemäß Bezirksreport Friedrichshain-Kreuzberg 2022/2023 des IVD Berlin-Brandenburg ergibt sich die typische Mietpreisspanne (Marktmiete) für Geschossbauwohnungen der Baujahresklasse „umfassend modernisiert (Erstbezug)“ in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Stichtag 01.10.2022 in einer Spanne von 11,25 €/m² Wfl. bis 15,00 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 12,75 €/m² Wfl. bis 17,50 €/m² Wfl, wobei hierfür von der Vermietung von Wohnungen mit Größen zwischen 60 m² und 120 m² bzw. i.M. 90 m² bei 2 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen gehoben), normalem Bauzustand (nach Fertigstellung zum Zwercke des Erstbezug), Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Nettokaltmietvereinbarung ohne Betriebs- und Heizkosten und ohne Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes ausgegangen wird - die Schwerpunktmiete (ohne Baujahresklassifizierung) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg bei 11,00 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 13,00 €/m² Wfl. bei geringem Preisanstieg zwischen 10/2021 und 10/2022.

Gemäß Wohnmarktreport Berlin 2022 von Mai 2023 (19. Auflage) der Berlin Hyp AG (Berlin Hannoversche Hypothekenbank AG) in Zusammenarbeit mit der Fa. CBRE GmbH als Teil der CBRE Group Inc. (ehemals Maklerhaus CB Richard Ellis) beträgt der Mittelwert der Angebotsmieten für Wohnungen aller Marktsegmente im Postleitzahlbereich 10247 (Samariterstraße) 14,61 €/m² Wfl. (Spanne von 7,04 €/m² bis 26,00 €/m² bei Ansatz 61,90 m² Wfl.).

Eine Mietpreisbindung aufgrund öffentlicher Förderung o.ä. wird zunächst nicht zugrunde gelegt - insofern ist der fiktiv neu entstehende Wohnraum preisfrei vermietbar nach BGB.

Das Grundstück liegt an einer vergleichsweise lärmbelasteten örtlichen Durchgangsstraße im Nahbereich einer überregionalen Hauptdurchgangsstraße u.a. mit Straßenbahnverkehr im unmittelbaren Nahbereich und einer Stadt-, Regional- und Fernbahn-Hochtrasse unmittelbar hinter der rückwärtigen Grundstücksgrenze und als Straßenüberführung auch im Nahbereich der straßenseitigen Grundstücksfront in einer allerdings nachgefragten Kiezlage im Ortsteil Friedrichs-

hainnahe der Frankfurter Allee in zentraler Stadtlage knapp innerhalb der Ringbahn bzw. des inneren Berliner S-Bahnrings (sogen. „Hundekopf“) mit sehr guter technischer und sozialer Infrastruktur und guter Nahversorgungslage für den täglichen bis langfristigen Bedarf in einer gemäß Straßenverzeichnis zum Mietspiegel mittleren Wohnlage.
Der auf dem hier betroffenen Grundstück Gürtelstr. 39 (Flurstück 74) aufstehende Gebäudekomplex mit einer zugrunde gelegten Wohnfläche von ca. 1.432,35 m² und dem Potential zur Herstellung von 20 Wohnungen bei 2-spänniger Auslegung der vorhandenen beiden Treppenhäuser ggf. z.T. als Maisonetten dürfte nach umfassender Umgestaltung und Modernisierung eine im mittleren Rahmen der Spanne für Neuvermietungen realisierbare Miethöhe erreichen.

Seit Januar 2019 gilt laut § 559 Abs. 3a BGB: Bei Mieten, die 7,00 €/m² übersteigen, gilt für die Umlage von Modernisierungskosten eine Kappungsgrenze von 3,00 €/m² innerhalb von 6 Jahren. Bei Mieten, die bis zu 7,00 €/m² betragen, gilt eine Kappungsgrenze von lediglich noch 2,00 €/m² innerhalb von 6 Jahren.
Diese Änderungen gelten für alle Modernisierungen, die ab dem 1. Januar 2019 angekündigt werden.
Zu beachten ist, dass seit dem 01.01.2019 nach Modernisierungen die aufgewendeten Kosten lediglich noch mit jährlich 8 % (vorher 11 %) umgelegt werden dürfen.

Der Aspekt einer zu berücksichtigenden Mietpreisbremse mit Verschärfung auch durch die bundesweite Einführung einer Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen nach Modernisierungen seit Januar 2019, die zuerst nur für angespannte Wohnlagen gelten sollte, kann für das hier betroffene Objekt nicht zutreffen, da es sich um einen Komplett-Umbau im Sinne eines Neubaus ohne Berücksichtigung von Bestandsmietverhältnissen handelt.

Für das hier betroffene Grundstück ist nach Fertigstellung des Umbaus sowie umfassender Mod.-/Inst.- und Revitalisierungsmaßnahmen etc. sowie Umnutzung als Wohngebäude ein Mietansatz von 15,00 €/m² Wfl. als angemessen und marktüblich zugrunde zu legen.

Ein Ansatz für einzuführende PKW-Stellplätze auf dem Grundstück wird nicht in Ansatz gebracht.

- **fikt. Rohertrag:**
  alle Wohnflächen mit einem mittleren
  Mietansatz bei ca. 20 Wohneinheiten
  bei i.M. ca. 70,00 m² Wfl.
  1.432,35 m² x 15,00 €/m² = 21.485,25 €

  Gesamtertrag/Monat (nettokalt): 21.485,25 € [≙ 15,00 €/m² Wfl.]

- **Bewirtschaftungskosten:**
  Angaben über die aktuellen Bewirtschaftungskosten etc. konnten seitens der Grundstückseigentümerin bzw. deren Gesellschafter als Verfahrensbeteiligte oder der Pächterin des Grundstücks in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden. Diesbzgl. Angaben sind dem Unterzeichneten insoweit nicht bekannt geworden.

  In Ansehung des durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin vorgegebenen modifizierten Bewertungsmodells sind auf der Grundlage der am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt erschienenen und am 01.01.2022 in Kraft getretenen Novelle der ImmoWertV respektive der ImmoWertV21 analog der bisher geltenden Ertragswertrichtlinie im Rahmen des Ertrags-

wertverfahrens Angaben über die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten ohne umlagefähige Betriebskosten aber entbehrlich.

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten mit Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand, aber ohne umlagefähige Betriebskosten (Ansatz von Nettokaltmieten), ergibt sich gemäß § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21, Anlage 3, gemäß Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze marktüblich wie folgt.

Den Bewirtschaftungskosten nach § 12 Abs. 5 ImmoWertV21 und § 32 ImmoWertV21 Abs. 1 Satz 2 Nrn. 1 bis 3 gemäß GAA-Model werden zur Ableitung der Reinerträge aus den Jahresrohrerträgen (netto) entsprechender Vergleichsobjekte der amtlichen Kaufpreissammlung gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023, Seite 2252 ff., folgende jährliche Ansätze zugrunde gelegt:

- Verwaltungskosten (§ 12 Abs. 5 ImmoWertV21) gemäß Anlage 3 ImmoWertV21 mit Anpassung zum 30.06.2022 (GAA-Modell)
  Wohnen: 312,00 € jährlich je Wohnung
  Gewerbe: 3 % vom gewerblichen Jahres-Mietertrag

- Instandhaltungskosten (§ 12 Abs. 5 Nr. 2 ImmowertV21) gemäß Anlage 3 ImmoWertV21 mit Anpassung zum 30.06.2022 (GAA-Modell)
  Wohnen: 12,20 €/m² Wfl.; Garagen: 92,00 €/Stpl.; offene Wageneinstellplätze: 46,00 €/Stpl.; Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen: 100 vom Hundert für Wohnen; Nebennutzungen (Werkstatt, Lager etc. im Keller): 50 vom Hundert für Wohnen

- Mietausfallwagnis (§ 12 Abs. 5 Nr. 2 ImmowertV21) gemäß Anlage 3 ImmoWertV21 (GAA-Modell)
  bei Wohnnutzung 2 % und bei gewerblicher Nutzung 4 % der jährlichen Nettokaltmiete

Die Bewirtschaftungskosten ergeben sich hiernach wie folgt:

Verwaltungskosten:		
20 WE x 312,00 €/WE	=	6.240,00 €/a
0,00 €/a x 3 % (Gewerbe)	=	0,00 €/a
Instandhaltungskosten:		
12,20 €/m² x 1.432,35 m² Wfl.	=	17.474,67 €/a
12,20 €/m² x 0,00 m² Nfl.	=	0,00 €/a
6,10 €/m² x 0,00 m² Nfl.	=	0,00 €/a
92,00 €/Stpl. x 0 Stpl. (gedeckt)	=	0,00 €/a
46,00 €/Stpl. x 0 Stpl. (ungedeckt)	=	0,00 €/a
Mietausfallwagnis Wohnflächen:		
257.823,00 € x 2 % =		5.156,46 €/a
Mietausfallwagnis Gewerbeflächen:		
0,00 € x 4 % =		0,00 €/a
		28.871,13 €/a

Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten entspricht vergleichbaren Objekten mit rd. 11,2 % vom fiktiven Rohertrag auf der Basis der realisierbaren Miethöhe mit i.M. 15,00 €/m² Wfl./Nfl. und Ansatz von ca. 1.432,35 m² Wfl. entsprechend rd. 1,68 €/m² Wfl./Nfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).
Bei Ansatz des durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der Kaufpreissammlung für vergleichbare Objekte ermittelten Liegenschaftszinssatzes sind die o.g. Grundsätze zur Ableitung des Reinertrages auf der Basis des GAA-Models zugrunde zu legen.

- **Instandhaltungsrückstau:**
  Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins u.a. wie folgt festgestellt werden:
  - An der straßenseitigen Front weist die Vorhangfassade partiell beschädigte Keramikplatten und Graffitischmierereien auf.
  - Die hofseitigen Fassaden weisen deutliche Staubbindungen und Graffitischmierereien z.T. bis unter die Traufe auf.
  - Die freie Giebelseite des Vorderhauses weist sich bis auf das Rohmauerwerk ablösenden Putz und erhebliche Anstrichschäden auf - die Sockelzone ist hier erheblich mit Graffitischmierereien belastet.
  - Die Heizungsanlage ist überaltert und die Heizleitungen sind zu einem großen Anteil demontiert, um das Kupfer offenbar als Altmaterial zu verkaufen.
  - Heizkörper sind demontiert.
  - Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral über elektrische Durchlauferhitzer oder Boiler - verschiedene Warmwassergeräte sind offensichtlich zerstört bzw. defekt.
  - Türen fehlen teilweise oder sind zu erneuern.
  - Sanitärobjekte sind teilweise verbraucht oder beschädigt.
  - Die Küchenausstattungen sind durchweg unbrauchbar.
  - Elektroinstallationen sind teilweise auf den spezifischen Nutzungszweck u.a. als Gästezimmer ausgelegt und teilweise auch desolat verzogen.
  - Die Funktionsfähigkeit der elektrischen Einrichtungen u.a. mit Brandmeldezentrale, Hausalarm, RWA-Anlagen und Rauchmeldern ist zweifelhaft.
  - Die Büroflächen im Kellergeschoss sind für den bisherigen Nutzungszweck unzureichend - die Rezeption im Gebäudedurchgang zum Hof ist als Provisorium einzustufen.
  - Die Raumdekorationen sind durchweg verbraucht - Fußbodenbeläge sind weitgehend verbraucht.
  - Die Hofanlage ist stark vernachlässigt.
  - Der energetische Zustand des Gebäudes ist überholt und im Zuge einer Umnutzung als Wohngebäude umfassend auf zeitgerechte Erfordernisse umzustellen.

  Inwieweit ggf. Mängel oder Schäden in nicht besichtigten Bereichen insbesondere aufgrund der partiell fehlenden Zugänglichkeit der Dachgeschossebenen im Vorderhaus bzw. verdeckte Mängel oder Schäden vorliegen, konnte durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins nicht erkannt werden - entsprechende Mängel oder Schäden können diesseitig nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2022/2023 ergibt sich für die Instandsetzung und Modernisierung bei einer Bauzustandsnote „gut“ mit überdurchschnittlichem baulichem Unterhaltungszustand, relativ neuwertiger oder geringer Abnutzung, geringen Schäden, unbedeutendem Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, einem Zustand i.d.R. für Objekte nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung oder Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten bis ca. 500,00 €/m² Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.).

Gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2022/2023 ergibt sich für die Instandsetzung und Modernisierung bei einer Bauzustandsnote „normal“ mit im Wesentlichen durchschnittlichem baulichem Unterhaltungszustand, normalen (durchschnittlichen) Verschleißerscheinungen, geringem oder mittlerem Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, einem Zustand i.d.R. ohne durchgreifende Instandsetzung oder Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung ein Kostenaufwand zwischen ca. 500,00 €/m² Wfl. und ca. 1.250,00 €/m² Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.).

Bei einer zugrunde zu legenden Bauzustandsnote von „ausreichend“ mit teils mangelhaftem, unterdurchschnittlichem baulichen Unterhaltungszustand, stärkeren Verschleißerscheinungen, erheblichem bis hohem Reparaturrückstau, größerem Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand an der Bausubstanz mit einem Zustand i.d.R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung weitgehend ohne bzw. nur minimaler Instandsetzung und Modernisierung fällt nach Markterhebungen des IVD Berlin-Brandenburg gemäß Immobilienpreisservice 2022/2023 ein Kostenaufwand zwischen ca. 1.000,00 €/m² Wfl. und ca. 1.750,00 €/m² Wfl. an (incl. Baunebenkosten und MwSt.).

Bei einer zugrunde zu legenden Bauzustandsnote von „schlecht“ mit ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater baulicher Unterhaltung, sehr hohen Verschleißerscheinungen, umfangreichem bis sehr hohem Reparaturrückstau, erforderlichem umfassendem Instandsetzungsaufwand der Bausubstanz, einem Zustand i.d.R. bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung fällt nach Markterhebungen des IVD Berlin-Brandenburg gemäß Immobilienpreisservice 2022/2023 ein Kostenaufwand zwischen ca. 1.500,00 €/m² Wfl. und ca. 2.750,00 €/m² Wfl. an (incl. Baunebenkosten und MwSt.) - es handelt sich hiernach um Gebäude, für die ein Abriss „wahrscheinlich/möglich/denkbar“ ist.

Diesseitig wird in Ansehung der gegenwärtig starken Marktnachfrage nach Mietwohnraum eine Neuausrichtung der Nutzung des hier betroffenen Objektes als Mietwohnhaus zugrunde gelegt, so dass umfassende Mod.-/Inst.-Maßnahmen u.a. mit Veränderung der Grundrisszuschnitte und einer energetisch deutlichen Verbesserung des Gebäudekomplexes erforderlich werden. Insofern ist in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „schlecht“ (s.o.) auch in Ansehung der aktuell erheblich gestiegenen Baukosten ein im Niveau des Mittelwertes von unterem und oberem Rahmenwert der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Mod.-/Inst.-Aufwand für das betroffene Grundstück in Höhe von grob überschläglich und pauschal insgesamt mindesten rd. 3.000.000,00 € respektive ca. 2.100 €/m² Wfl. bei einer diesbzgl. berücksichtigten Gesamt-Wohnfläche von ca.1.432,35 m² im Verkehrswert wertmindernd berücksichtigt.

Der Abschlag für Mängel bzw. Schäden wurde nicht rechnerisch ermittelt - es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz, der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten.
Der Verkehrswert ist als Marktwert definiert, insofern reguliert auch das Marktverhalten die Höhe der Abschläge.
§ 24 WertV wies zu Baumängeln und Bauschäden (Instandsetzungsrückstau) darauf hin, dass sie nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten (Schadensbeseitigungskosten) zu berücksichtigen sind - § 14 Abs. 3 ImmoWertV schreibt lediglich ihre Berücksichtigung durch marktgerechte Abschläge oder in anderer geeigneter Weise vor, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht - gemäß § 8 ImmoWertV21 sind diesbzgl. marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Tatsächlich wird im Rahmen des Bewertungsmodells des GAA (für Mietwohnhäuser und Mietwohn- und Geschäftshäuser in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil bis 80 % und mindestens 4 Mieteinheiten (hier: tatsächlich fiktiv 0,0 % gewerblicher Mietanteil) auch der Modernisierungs- und Sanierungsaufwand zur Sicherung der ortsüblich zugrunde gelegten Miethöhe nicht in Ansatz gebracht.
Insofern wird im Rahmen der vorliegenden Bewertung modelkonform zum GAA-Modell (Modell des zuständigen Gutachterausschusses) ein zu erwartender Mod.-/Inst.- und Revitalisierungsaufwand zur Umnutzung als Wohngebäude zunächst nicht berücksichtigt.
Diesseitig wird für das betroffene Objekt der zugrunde zu legende Mod.-/Inst.-Aufwand zur nachhaltigen Realisierung der zugrunde gelegten Miethöhe ohne Berücksichtigung gebotener sonstiger Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erst im Rahmen der speziellen Marktanpassung aufgrund objektspezifischer Merkmale in Abzug gebracht.

Ein Energiepass für Grundstück Gürtelstr. 39 (Flurstück 74) konnte auf diesseitige Anforderung seitens der Grundstückseigentümerin bzw. deren Gesellschafter als Verfahrensbeteiligte in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft oder der Pächterin des Grundstücks nicht beigebracht werden. Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichneten insoweit nicht vor.
Angaben über den Energieverbrauchskennwert, den Endenergiebedarf bzw. die Energieeffizienz des Bewertungsobjektes können insoweit seitens des Unterzeichneten nicht gemacht werden.
Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein aktueller Energieausweis bisher nicht vorliegt.

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**
  Durch den Unterzeichneten wird eine wirtschaftlich Restnutzungsdauer abweichend von dem tatsächlichen Gebäudealter (148 Jahre bei Baujahr 1875) entsprechend einer Neubaumaßnahme von 80 Jahren zugrunde gelegt.
  Die Restnutzungsdauer wird gemäß Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin bei einem fiktiven Baualter von bis 2 Jahren (Baujahr: Neubau aktuell) und Bauzustand „gut“ (Tabelle 5) nach Durchführung erforderlicher Mod.-/Inst.- und Umbau- bzw. Revitalisierungsmaßnahmen (Zustandsnote „gut“, „normal“ oder „schlecht“) mit rd. 80 Jahren in Ansatz gebracht.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**
  Einzelmietvertrage für die auf dem Grundstück belegenen Nutzungseinheiten bestehen nicht - das Grundstück nebst aufstehendem Gebäudekomplex steht dem Vernehmen nach seit mehr als 1 Jahr vollständig leer. Eine brauchbare Möblierung ist weitgehend nicht mehr vorhanden.

  Dem Vernehmen nach soll allerdings ein Pachtvertrag vorliegen, für den Angaben über die Nutzungsdauer respektive den Vertragsbeginn und die Laufzeit sowie die vereinbarte Art der Nutzung oder die Höhe der Pacht nicht bekannt geworden sind.

  Diesseitig wird davon ausgegangen, dass der ggf. vorliegende Pachtvertrag bisher nicht umgesetzt bzw. nicht von allen Gesellschaftern der Grundstückseigentümerin testiert wurde und damit kündbar bzw. obsolet ist.

- **Verwaltung:**
  Grundstücksverwalterin ist die Grundstückeigentümerin bzw. einer der Gesellschafter hiervon selbst - eine kommerzielle professionelle Fremdverwaltung ist nach Sachlage bzw. diesseitigem Kenntnisstand nicht eingesetzt.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**
  Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex als ehemaliges Mietwohngebäude mit Vorderhaus und rechtem Seitenflügel aus dem Jahre 1875 sowie umfassenden Umbau- und Umnutzungsmaßnahmen als Bürogebäude mit Wohnungen in dem 2-geschossigen Vorderhausdach Mitte der 1990er Jahre sowie erneutem Umbau und Umnutzung als Hostel- und Pensionsgebäude im Jahre 2011 und erneuter Umnutzung im Jahre 2014 als Geflüchteten-Unterkunft mit Auszug letzter Geflüchteter dem Vernehmen nach im März 2022 handelt es sich um ein Objekt, dessen zuletzt gewählten Konzeptionen offensichtlich keinen Erfolg hatten.

  Das Grundstück nebst aufstehendem Gebäudekomplex ist deutlich vernachlässigt und teilweise mindestens bzgl. der Heizleitungen aus Kupfer partiell bereits geplündert. Teilweise liegen Vandalismusschäden vor. Das Anwesen ist erheblich mit Graffitischmierereien belastet. Raumdekorationen, Bodenbeläge und Ausstattungen sind überwiegend deutlich verbraucht.

  Der gegenwärtige bauliche Bestand auf dem Grundstück ist nach diesseitiger Auffassung mit einem neuen Nutzungskonzept zu belegen und erneut entsprechend dem ursprünglichen Bestand als Mietwohnhaus neu zu konfigurieren und auf einen zeitgerechten auch energetisch modernen Standard anzuheben, wozu sich der bauliche Bestand aufgrund der soliden Substanz mindestens als erweiterter Rohbau durchaus anbietet.

  Mit einer Gesamt-Wohnfläche von vermtl. ca. 1.432,35 m² sowie fiktiv 20 Wohneinheiten mit einer mittleren Größe von jeweils rd. 70 m² Wfl. und 2 Treppenhausaufgängen ist das Objekt durchschnittlich groß und eignet sich als sogen. Aufteilungsobjekt, wobei diesbzgl. Restriktionen aufgrund der Erhaltungssatzung (Milieuschutz) und des neu eingeführten § 250 BauGB zu beachten sind - allerdings ist das Objekt nach umfassender Mod.-/Inst.- und Umbaumaßnahme als Neubau einzustufen und unterliegt insoweit nicht diesen Beschränkungen als Aufteilungsobjekt, wenn es als Eigentumsanlage errichtet wird.

  Die Neukonfigurierung als Mehrfamilienwohnhaus nebst umfassenden Modernisierungs- und Instandhaltungs- sowie Revitalisierungsmaßnahmen erfordert nach diesseitiger Einschätzung grob überschläglich ein Kostenvolumen, für das ein Wertabschlag bei Ansatz des Verkehrswertes in Höhe von rd. 3.000.000,00 € entsprechend ca. 2.100,00 €/m² Wfl. in Abzug zu bringen ist.

- **Unterhaltung:**
  Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex und die Freiflächen des Grundstücks weisen einen bereits deutlich vernachlässigten Zustand auf - das Objekt steht seit mehr als 1 Jahr leer.
  Eine Revitalisierung des Anwesens erfordert nach diesseitiger Auffassung eine Neuausrichtung der zukünftigen Nutzung mit einhergehender umfassender Instandsetzung und Modernisierung auch unter Berücksichtigung energetischer Erfordernisse.

- **Verwertbarkeit:**
  Die Vermietbarkeit der zugrunde gelegten Wohnflächen in vermtl. rd. 20 Wohnungen ist nach Fertigstellung sämtlicher Grundrissveränderungen und erforderlichen Mod.-/Inst.-Maßnahmen zur Revitalisierung des Grundstücks mit aufstehendem Gebäudekomplex nachhaltig realisierbar.
  Für einen Erwerber/Ersteher dürfte grundsätzlich die Rentierlichkeit des nachhaltig gesicherten Ertrages im Vordergrund stehen, so dass der Erwerb des Objektes vorrangig als Renditeobjekt in Betracht kommt und nachfolgend der Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren zu ermit-

teln bzw. anhand von Vergleichswerten aus der letzten Veröffentlichung des Immobilienmarktberichtes 2022/2023 zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in Berlin für das Jahr 2022 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen ist.

C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. vom 03.11. 2017, BGBl. I S. 3634) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV21), wobei das hier in Ansatz gebrachte Modell des zuständigen Gutachterausschusses zur Ertragswertermittlung nunmehr gleichfalls die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 25, S. 2805) zugrunde legt.

Der Bewertungsstichtag wird mit dem 28. Juni 2023 festgestellt.

Zur technischen Bearbeitung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen beschafft und ausgewertet:
- Geschossgrundrisse sowie Schnitt Vorderhaus und Schnitt Seitenflügel der Bauvorlagen i.M. 1:100 vom 28.11.1873 zum Bauschein aus dem Jahre 1875
- Geschossgrundrisse und Gebäudeschnitt der Bauvorlagen i.M. 1:100 zur Baugenehmigung Nr. 608/94 vom 13.03.1995
- Geschossgrundrisse und Gebäudeschnitt der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 2010/ 564 vom 24.06.2010
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

Weiterhin wurden die Bau- und Grundakten des Grundstücks eingesehen. Beim zuständigen Bezirksamt wurden evtl. Baulasten sowie evtl. zu entrichtende Erschließungsbeiträge nachgefragt. Zusätzlich wurden Angaben über ggf. bestehende baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bereits am 05.06.2023 per Fax angefordert, die allerdings bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden konnten.
Durch das Amtsgericht Kreuzberg wurde ein Grundbuchauszug des betroffenen Grundstücks zur Verfügung gestellt.

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurden die Daten des letzten Berichtes über die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin und die Festsetzungen des gültigen Bodenrichtwertatlas herangezogen.

In Auswertung aller vorliegenden bzw. eingesehenen Unterlagen sowie der Inaugenscheinnahme des Anwesens ist die Bewertung wie folgt vorzunehmen.

Da bei jedem bebauten Grundstück in der hier vorliegenden Art der wirtschaftliche Nutzen im Vordergrund steht, ist bei der Feststellung des Verkehrswertes als Erlös, der zum Bewertungsstichtag erzielt werden kann, der Ertragswert des Grundstücks als Rechnungsfaktor zu berücksichtigen.
Bei der vorhandenen Nutzung des Grundstücks Gürtelstr. 39 (Flurstück 74) handelt es sich grundsätzlich um ein wirtschaftlich zu betreibendes Renditeobjekt - ein ideeller Wertansatz (z.B. bei Sachwerten) ist nicht zugrunde zu legen.

Der Verkehrswert des betroffenen Grundstücks ist daher auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.

Eine Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren ist aufgrund der hierfür im Rahmen einer Vergleichsmatrix mit dem Bewertungsobjekt abzugleichenden Vergleichsobjekte aufgrund der für die zu vergleichenden Objekte oft extrem unterschiedlichen Qualitätsmerkmale im Rahmen zu definierender Bewertungsparameter und der insgesamt eher subjektiv im Rahmen einer Zielbaumanalyse zu wichtenden Bewertungsparameter nach diesseitiger Auffassung nur sehr eingeschränkt möglich, da die in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bzw. anderen Kaufpreissammlungen verfügbaren Vergleichsobjekte und die hierfür verfügbaren Angaben nur anonymisiert gemacht werden, so dass eine Relativierung anhand einer Wertematrix (vergleichendes Zielbaumverfahren) zwischen den Vergleichsobjekten und dem zu bewertenden Objekt nicht möglich ist und die tatsächliche Vergleichbarkeit der Objekte selbst und deren Preise mit hieraus herzuleitendem Wert für das betroffene Objekt fehlt.
Insoweit sind objektiv vergleichbare Objekte nicht in ausreichender Zahl vorhanden, so dass ein hierauf abgestellter Bewertungsansatz fehl geht.

2. Bodenwert

Die stadträumlichen Wohnlagen von Berlin sind überwiegend auf der Basis der Ortsteile nach den Kategorien
- einfache Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage
- bevorzugte (sehr gute) Wohnlage

gebildet worden.

Das Grundstück Gürtelstr. 39 (Flurstück 74) stellt hiernach eine mittlere Wohnlage dar - nach dem Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2021 handelt es sich gleichfalls um eine mittlere Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2023 in Höhe von 5.500,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 2,5 aus - dieser Richtwert ist nach Auswertung der Kaufpreissammlung durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte trotz weiter gestiegener Mieten und damit höherer Erträge für die in der Richtwertzone belegenen Ertragsobjekte gegenüber dem Vorjahr um 15,4 % gefallen.
Der zum 01.01.2023 ausgewiesene Richtwert in Höhe von 5.500,00 €/m² bei einer GFZ von 2,5 ist zum Bewertungsstichtag noch als angemessen und marktgerecht in Ansatz zu bringen.

Eine Lageanpassung des Richtwertes aufgrund von sonstigen Lageeinflüssen bleibt im Rahmen des durch den Gutachterausschuss (GAA) zugrunde gelegten Bewertungsmodells für die Auswertung der Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes unberücksichtigt.

Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln.
Nach diesseitiger Auffassung ist unter Berücksichtigung des geltenden Planungsrechts bei Neubebauung des Grundstücks eine GFZ von mindestens rd. 2,5 entsprechend dem gegenwärtigen

Bestand als Blockrandbebauung respektive beidseitiger Grenzbebauung nebst Seitenflügelbebauung zulässig (s.o.).

Im Rahmen des Bewertungsmodells des Gutachterausschusses (GAA) für die Auswertung von Ertragsobjekten bis zu 80 % gewerblichem Ertragsanteil ist aber der tatsächliche bauliche Bestand auf dem Grundstück mit einer GFZ von rd. 2,5 bei einer anrechenbaren Geschossfläche von 1.745,82 m² (gemäß diesseitiger Ermittlung anhand der Geschosspläne und der Flurkarte, s.o.) analog zugrunde zu legen und der zeitlich linear angepasste und auf das tatsächlich realisierte Maß der baulichen Nutzung mithilfe von GFZ-Umrechnungskoeffizienten umgestellte Bodenrichtwert zu berücksichtigen (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Unter Berücksichtigung der insoweit realisierten Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 2,5 ist eine Bodenrichtwert-Anpassung mit einem Umrechnungskoeffizienten nicht erforderlich.

Der Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks ergibt sich hiernach bei realisierbarer Bebauung entsprechend dem gegenwärtigen Bestand wie folgt:

697,00 m² x 5.500,00 €/m²	=	3.833.500,00 €
	rd.	3.834.000,00 €

In diesem Wert ist die lagetypische Erschließung berücksichtigt - Erschließungskostenbeiträge sind nachfolgend nicht mehr zu erwarten.

Abweichend zu dem ermittelten aktuellen Bodenwert ist zur Anwendung der Liegenschaftszinssätze im Rahmen der Modellkonformität das Bodenrichtwertniveau vom 01.01.2022 in Höhe von 6.500,00 €/m² ohne Berücksichtigung einer konjunkturellen Anpassung oder einer sonstigen Marktanpassung zum Bewertungsstichtag unter Berücksichtigung der tatsächlich realisierten GFZ anzusetzen (s.o.):

Der Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks ergibt sich hiernach bei realisierbarer Bebauung entsprechend dem gegenwärtigen Bestand modellkonform wie folgt:

697,00 m² x 6.500,00 €/m²	=	4.530.500,00 €
	rd.	4.531.000,00 €

In diesem Wert ist die lagetypische Erschließung berücksichtigt - Erschließungskostenbeiträge sind nach vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung nicht mehr zu erwarten (s.o.).

Nach dem Modell des GAA entspricht der im Rahmen der Verkehrswertermittlung zugrunde zu legende Bodenwert nicht dem aktuellen Bodenwert, was allerdings mit dem anzusetzenden Liegenschaftszinssatz berücksichtigt wird.

3. Ertragswert

Der Ertragswert des Grundstücks ergibt sich aus dem Bodenwert sowie dem Gebäudeertragswert.
Gemäß § 27 Abs. 2 Pkt. 1 ImmoWertV 21 stellt der Gebäudeertragswert den um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten und unter Ansatz einer Kapitalisierung der zur Restnutzung verfügbaren Gebäudeteile nachhaltig erzielbaren Reinertrag dar.

Der fiktive Jahresrohertrag für das Objekt ergibt sich bei einem marktgerechten Ertragsansatz (s.o.) für den hier vorliegenden Standard wie folgt:

Alle fiktiv zugrunde gelegten Wohnflächen bei rd. 20 Wohnungen á i.M. 70,00 m² Wfl. mit:

1.432,35 m² x 15,00 €/m² x 12 Monate =		257.823,00 €
Jahresrohertrag (Nettokaltmiete):		257.823,00 €

Von dem angesetzten Rohertrag auf der Basis der Nettokaltmiete sind die Bewirtschaftungskosten mit den Kosten des Mietausfallwagnisses, den Kosten der laufenden Instandhaltungen und den Verwaltungskosten in Abzug zu bringen - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Nettokaltmiete).
Die Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten betragen hiernach rd. 11,2 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,68 €/m² Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:		257.823,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	28.876,18 €
Reinertrag:		228.946,83 €

Der Liegenschaftszinssatz ergibt sich nach Ermittlungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin gemäß Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023, Seite 2252 ff. für das Jahr 2022 zum Stichtag 30.06.2022 bei Grundstücken in der Gebietsgruppe City (Tabelle 9) mit den Altbezirken Mitte, Tiergarten, Wilmersdorf (Ortsteile Wilmersdorf und Halensee) und Tempelhof (Ortsteil Tempelhof) sowie vorgenommenen Korrekturen u.a. für die Altbezirke Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Kreuzberg, Charlottenburg (Ortsteil Charlottenburg), Schöneberg und Neukölln (Ortsteil Neukölln) bei hier vorliegenden Bewertungsparametern für Baujahre vor 1919, von 1919 bis 1972 und von 1973 bis 1990 Ost unter Berücksichtigung der dem Modell des Gutachterausschusses zugrunde gelegten Ansätze im Jahre 2022 bei einer Nettokaltmiete in Höhe von 10,00 €/m² mit einem Liegenschaftszinssatz von 1,9 % und bei einer Nettokaltmiete in Höhe von 12,00 €/m² mit einem Liegenschaftszinssatz von 2,1 %.
Für das hier betroffene Objekt ergibt sich hieraus bei einer zugrunde gelegten mittleren Miethöhe von 15,00 €/m² Wfl. extrapoliert ein Liegenschaftszinssatz von 2,4 % zzgl. Korrektur für den Ortsteil Friedrichshain mit +0,4 Prozentpunkten = 2,8 %.

Für die Ansätze der Tabelle 9 (s.o.) bestehen nach GAA-Auswertung der Kaufpreissammlung Abhängigkeiten für das Bewertungsobjekt ausschließlich hinsichtlich der Baujahresgruppe (hier: fiktiver Neubau mit Baujahr nach 2002) ohne Angabe einer Korrektur bzw. analogem Ansatz für Baujahre 1991 bis 2002 mit + 0,3 %-Punkten und hinsichtlich des gewerblichen Anteils am Nettojahresrohertrag (hier: 0,0 %) mit + 0,00 %-Punkten - hieraus ergibt sich der Liegenschaftszinssatz mit 2,8 % + 0,3 %-Pkt. +/- 0,0 %-Pkt. = 3,1 %.

Weitere Abhängigkeiten bzw. Einflussfaktoren auf die Höhe des Liegenschaftszinssatzes konnten aus der Kaufpreissammlung gemäß Untersuchungsergebnis des Gutachterausschusses nicht signifikant nachgewiesen werden, daher gibt es hier zunächst keine weiteren Zu- oder Abschläge.
Allerdings ersetzt die Verwendung des auf der Basis der durch den GAA aus der Kaufpreissammlung für Liegenschaftszinssätze entwickelten Ableitungen ermittelten vorläufigen Liegenschaftszinssatzes für das Bewertungsobjekt nicht die nach ImmoWertV 21 erforderliche Marktanpassung.

Insoweit ist auch in Ansehung des hier fehlenden Gewerbemietanteils am Jahresrohertrag bei realisierbarer noch durchschnittlicher Miethöhe in Ansehung der zentralen und verkehrsgünstigen Quartierlage im Ortsteil Friedrichshain noch knapp innerhalb des Stadtbahnrings und der guten Vermietbarkeit der auf dem hier betroffenen Grundstück fiktiv projektierten und vermtl. gut nachgefragten Wohnungen in einer nachgefragten Kiezlage weitgehend als 2- und 3-Zimmerwohnungen mit i.M. ca. 70 m² Wfl. und einem nach Fertigstellung der erforderlichen Revitalisierungsmaßnahmen zeitgerechten Ausbaustandard sowie der grundsätzlich bestehenden Aufteilungsmöglichkeit in Wohnungseigentum bzw. Projektierung als Neubaumaßnahme in der Rechtsform des Wohnungseigentums allerdings innerhalb eines Sozialen Erhaltungsgebietes (Milieuschutzverordnung) mit diesbzgl. Restriktionen trotz erschwerter Vermietungsmöglichkeit aufgrund der Verkehrslärmbelastung bei Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 6 und hier anzusetzenden rd. 80 Jahren Restnutzungsdauer aufgrund der bestehenden Marktlage mit tendenziell weiterhin vorliegender Kapitalflucht in feste Werte (assets) und der andauernden Finanz- und Eurokrise mit hierdurch weiterhin vergleichsweise günstigen aber tatsächlich derzeit kontinuierlich steigenden Zinsen eine Anpassung des Liegenschaftszinssatzes zu berücksichtigen.

Der Liegenschaftszinssatz ist insoweit mit 3,1000 % ./. 0,1 %-Pkt. = 3,000 % als angemessen und marktgerecht in Ansatz zu bringen.
Von dem ermittelten Reinertrag ist insoweit die Verzinsung des Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 3,0 % des Bodenwertes in Abzug zu bringen:

Reinertrag:		228.946,83 €
abzgl. Bodenwertverzinsung (gemäß GAA-Model):		
4.530.500,00 € x 3,0 %	./.	135.915,00 €
		93.031,83 €

Bei Ansatz einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren in Anlehnung an das GAA-Modell (s.o.) beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach Klassifizierung des GAA bei hier neu herzustellendem neuwertigem Bauzustand ohne Berücksichtigung des Baualters als Altbau mit Baujahr vor 1918 (Baualter hier zum Bewertungsstichtag tatsächlich 148 Jahre) und Bauzustandsnote „gut“ (Zustandsnote „gut“, „normal“ oder „schlecht“) nach umfassender Revitalisierung und Umnutzung als Wohngebäude noch 80 Jahre (s.o.) gemäß Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin.

Nach §§ 21, 33 und 34 ImmoWertV 21 sind der Kapitalisierung des um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten Reinertrages Barwertfaktoren unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudekomplexes und des Liegenschaftszinssatzes gemäß Anlage 1 (Immo-WertV 21) bzw. GAA-Modell zugrunde zu legen.

Hieraus folgt:
Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung für vergleichbare Objekte mit rd. 88,8 % Reinertragsanteil am Rohertrag (auf Basis der Nettokaltmiete) ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 3,0 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 80 Jahren mit 30,2.

93.031,83 € x 30,2	=	2.809.561,20 €
	rd.	2.810.000,00 €

Der Ertragswert des Grundstücks lässt sich wie folgt aufstellen:

Gebäudeertragswert:		2.810.000,00 €
zzgl. Bodenwert (tatsächlicher Bodenwert mit Markanpassung):		3.834.000,00 €
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:		6.644.000,00 €
abzgl. Wertminderung wegen Umbau- und Mod.-/Inst.-Aufwand mit Revitalisierung zur Umnutzung zu Wohnzwecken:	./.	3.000.000,00 €
Ertragswert des Grundstücks:		3.644.000,00 €
	rd.	3.650.000,00 €

4. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes ist hier der vorläufige unbeeinflusste Ertragswert als Basis zugrunde zu legen und ggf. durch Zu- oder Abschläge als Regulative zur tatsächlichen Marktlage auf einen marktgerechten Preis einzustellen.

Eine spezielle Werterhöhung/-minderung für objektspezifische Eigenschaften (z.B. evtl. Instandsetzungskosten etc.) wird im Rahmen der Verkehrs- bzw. Marktwertermittlung nach Berücksichtigung eines allgemeinen Marktanpassungs-Zu- oder Abschlages für das (wert-)unbeeinflusste Objekt in Ansatz gebracht - für den Ertragswert ist dieser bereits in der fiktiv angesetzten marktüblichen und nachhaltig realisierbaren Nettokaltmiete sowie in dem aus dem Verhältnis des Verkaufserlöses und dem Reinertrag vergleichbarer Objekte abgeleiteten Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Bei dem in Rede stehenden Objekt kann der unbeeinflusste Ertragswert (ohne Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale wie z.B. eines Instandhaltungsrückstaus o.ä.) nach diesseitiger Einschätzung bei gegenwärtiger Marktlage als Verkaufspreis realisiert werden. Zu- oder Abschläge zur Marktanpassung sind nicht in Ansatz zu bringen.

Der unbeeinflusste Ertragswert in Höhe von 6.644.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 4.640,00 €/m² Wfl./Nfl. bei Ansatz von ca. 1.432,35 m² Wohnfläche bzw. von rd. 3.805,00 €/m² wGF bei Ansatz von ca. 1.745,82 m² wertrelevanter Geschossfläche gemäß GAA-Modell sowie dem rd. 25,8-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 257.823,00 €/a.

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2022 für Wohnhäuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil der Baujahre von 1991 bis 2018 innerhalb des Stadtgebiets „City“ (ohne

sonstige Lageklassifizierung) in einer Preisspanne von 1.778,00 €/m² wGF bis 2.707,00 €/m² wGF bzw. i.M. bei 2.199,00 €/m² wGF - das Vielfache der Jahresnettokaltmiete lag bei 29,8.

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2022 für Wohnhäuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil der Baujahre von 1991 bis 2018 im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ (ohne sonstige Lageklassifizierung) in einer Preisspanne von 2.062,00 €/m² wGF bis 3.897,00 €/m² wGF bzw. i.M. bei 2.899,00 €/m² wGF - das Vielfache der Jahresnettokaltmiete lag bei 28,9.

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen Kaufpreise im Jahre 2022 für Wohnhäuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil der Baujahre ab 2018 innerhalb des Stadtgebiets „City“ (ohne sonstige Lageklassifizierung) nicht vor, dass diesbzgl. Kaufpreise nicht ausgewertet werden konnten.

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2022 für Wohnhäuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil der Baujahre ab 2018 im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ (ohne sonstige Lageklassifizierung) in einer Preisspanne von 1.484,00 €/m² wGF bis 5.789,00 €/m² wGF bzw. i.M. bei 4.227,00 €/m² wGF - das Vielfache der Jahresnettokaltmiete wurde offenbar nicht ermittelt.

Gemäß Bezirksreport Friedrichshain-Kreuzberg 2022/2023 des IVD Berlin-Brandenburg ergibt sich die Preisspanne für Wohn- und Geschäftshäuser mit Baujahresklasse ab 2001 (ohne Erstbezug) ab 8 Wohneinheiten (bis 20 % gewerblicher Mietanteil) im Jahre 10/2021 bis 10/2022 in einfacher bis mittlerer Lage in einer Spanne von 2.400,00 €/m² Wfl./Nfl. bis 3.800,00 €/m² Wfl./Nfl. bzw. i.M. mit 3.100,00 €/m² Wfl./Nfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 3.100,00 €/m² Wfl./Nfl. bis 4.500,00 €/m² Wfl./Nfl. bzw. i.M. mit 3.800,00 €/m² Wfl./Nfl., wobei hier von freifinanziertem Wohnungsbau ohne Plattenbauten mit normalem bis gutem Bauzustand, mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard, Vollvermietung bzw. üblichem Wechselleerstand, mindestens 8 Wohneinheiten und gebietstypischer GFZ ausgegangen wird - der Kaufpreisschwerpunkt (ohne Baujahresklassifizierung) liegt in einfachen bis mittleren Lagen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg bei rd. 2.800,00 €/m² Wfl./Nfl. bzw. in mittleren bis guten Lagen bei rd. 3.200,00 €/m² Wfl./Nfl. bei geringem Preisanstieg zwischen 10/2021 und 10/2022.

Unter Berücksichtigung der nach 2022 stagnierenden bzw. bereits rückläufigen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte auch teilweise in besseren Lagen und Dämpfung der Preisentwicklung nach Einführung der sogen. Mietpreisbremse Mitte des Jahres 2015 mit hierdurch beschränkter Renditefähigkeit des Investments insbesondere bei Neuvermietung auch nach zuletzt bestehender Bezugsfreiheit oder Eigennutzung ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das Grundstück u.a. auch in Ansehung der weiterhin andauernden Finanz- bzw. Eurokrise mit hierdurch weiterhin vergleichsweise günstigem Zinsniveau trotz der zuletzt deutlich angehobenen Bau- bzw. Immobilienzinsen und der teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten (u.a. auch in Ansehung der seit März 2016 geltenden Wohnimmobilienkreditrichtlinie) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalflucht in feste Werte (assets) bzw. vermeintlich nur gering rentierlichen stabilen sonstigen Anlagemöglichkeiten angemessen.

Der (wert-)unbeeinflusste Wert für das Grundstück liegt ca. 40,6 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2022 für Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil der Baujahre von 1991 bis 2018 innerhalb des Stadtgebiets „City“ (ohne weitere Lageklassi-

fizierung) und ca. 13,4 % unter dem mittleren Vielfachen des Jahresrohertrages (hier: Marktmiete) gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 des zuständigen Gutachterausschusses.

Der (wert-)unbeeinflusste Wert für das Grundstück liegt ca. 31,3 % über dem Mittelwert bzw. ca. 2,4 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2022 für Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil der Baujahre von 1991 bis 2018 im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ (ohne weitere Lageklassifizierung) und ca. 10,7 % unter dem mittleren Vielfachen des Jahresrohertrages (hier: Marktmiete) gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 des zuständigen Gutachterausschusses.

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen Kaufpreise im Jahre 2022 für Wohnhäuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil der Baujahre ab 2018 innerhalb des Stadtgebiets „City“ (ohne sonstige Lageklassifizierung) nicht vor, dass diesbzgl. Kaufpreise nicht ausgewertet werden konnten und insofern eine Relation zu dem hier ausgewiesenen Wert nicht aufgezeigt werden kann.

Der (wert-)unbeeinflusste Wert für das Grundstück liegt ca. 156,4 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 10,0 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2022 für Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil der Baujahre von ab 2018 im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ (ohne weitere Lageklassifizierung) - das mittlere Vielfache des Jahresrohertrages (hier: Marktmiete) wurde gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 des zuständigen Gutachterausschusses nicht ermittelt, so dass eine Relation zu dem hier ausgewiesenen Wert nicht aufgezeigt werden kann.

Der (wert-)unbeeinflusste Wert liegt gleichfalls ca. 22,1 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise für Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahresklasse ab 2001 (ohne Erstbezug) mit bis zu 20 % gewerblichem Mietanteil und mindestens 8 Wohnungen in einfachen bis mittleren Lagen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gemäß Veröffentlichung des IVD (Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2022/2023).
Der (wert-)unbeeinflusste Wert liegt gleichfalls ca. 3,1 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise für Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahresklasse ab 2001 (ohne Erstbezug) mit bis zu 20 % gewerblichem Mietanteil und mindestens 8 Wohnungen in mittleren bis guten Lagen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gemäß Veröffentlichung des IVD (Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2022/2023).
Der resultierende Wert liegt gleichfalls ca. 65,7 % über dem Kaufpreisschwerpunkt in Höhe von rd. 2.800,00 €/m² Wfl./Nfl. aus dem Jahre 10/2021 bis 10/2022 für entsprechende Objekte (ohne Baujahresklassifizierung) in einfachen bis mittleren Lagen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und ca. 45,0 % über dem Kaufpreisschwerpunkt in Höhe von rd. 3.200,00 €/m² Wfl./Nfl. aus dem Jahre 10/2021 bis 10/2022 für entsprechende Objekte (ohne Baujahresklassifizierung) in mittleren bis guten Lagen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gemäß Bezirksreport Friedrichshain-Kreuzberg 2022/2023 des IVD Berlin-Brandenburg.

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der objektspezifischen Merkmale (hier: Wertminderung aufgrund des Umbau- und Mod.-/Inst.- bzw. Revitalisierungsaufwands zur Wiederherstellung als Wohngebäude in Höhe von rd. 3.000.000,00 €) um den diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen: 6.644.000,00 € ./. 3.000.000,00 € = 3.644.000,00 € bzw. rd. 3.650.000,00 €.

Der resultierende Wert liegt geringfügig unter dem Bodenwert des Grundstücks.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Gürtelstraße 39 (Flurstück 74) in 10247 Berlin-Friedrichshain (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg) zum Bewertungsstichtag 28. Juni 2023 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

3.650.000,00 €
==========
(i.W. drei Millionen sechshundertfünfzigtausend Euro)

Nachrichtlich:
Das in Abt. II Nr. 2 verzeichnete Vorkaufsrecht für das Land Berlin für alle Verkaufsfälle gemäß Bewilligung vom 15.12.1994 stellt nach diesseitiger Auffassung keinen selbständigen Wert dar. Gemäß einer Bewertungsanweisung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BAFin) sind im Rahmen von Beleihungswertgutachten für derartige Rechte 3 % des Verkehrswertes als Vorlast zu berücksichtigen - diese Einschätzung wird allerdings durch den Markt nicht geteilt, da das Vorkaufsrecht lediglich die Möglichkeit eines Einstiegs in den bereits am Markt vereinbarten Kaufpreis bietet, wobei der Kaufpreis dem Verkehrswert gleichzusetzen ist.

Das offenbar seitens der BAFin mit ca. 3 % des Verkehrswertes berücksichtigte Kosten- und Aufwandsrisiko einer evtl. Rückabwicklung des zunächst mit einem Marktteilnehmer geschlossenen Kaufvertrages (als Voraussetzung für die Ausübung eines Vorkaufsrechts) zulasten des Verkäufers als bisherigem Grundstückseigentümer ist lediglich schuldrechtlich, nicht dinglich über das Grundstück gesichert, und somit im Verkehrswert nicht zu berücksichtigen. In dem hier vorliegenden Fall bewirkt das Vorkaufsrecht keinen Einfluss auf den Verkehrswert, sondern lediglich evtl. auf den Preis, wenn dem Erwerber bekannt ist, dass ein solches Recht besteht - der potentielle Erwerber dürfte in einem solchen Fall sein Gebot bei Einforderung des Vorkaufrechts nicht weiter erhöhen, da hiermit eine gewisse Aussichtslosigkeit für die Erwerbsbemühungen vermittelt wird.

Bei einem freihändigen Verkauf eines Grundstücks bzw. Wohnungs- oder Teileigentums etc. werden derartige Rechte allgemein ohne Einfluss auf den Kaufpreis übernommen bzw. in der Folge gelöscht, da sich diese im Regelfall auf den ersten möglichen Verkaufsfall beziehen, wobei hier abweichend alle zukünftigen Verkaufsfälle zu berücksichtigen sind.
Nach diesseitigem Kenntnisstand besteht tatsächlich allerdings grundsätzlich ein Vorkaufrecht durch die Kommune.

Die in Abt. II lfd. Nr. 8 des vorliegenden Grundbuchs ausgewiesene Grunddienstbarkeit (Abstandsflächenrecht bzw. Bebauungsverbot) für den jeweiligen Eigentümer von Friedrichshain Blatt 2112 N (rechtes Nachbargrundstück Gürtelstr. 38 mit dem Flurstück 75) gemäß Bewilligung vom 26.11.2013 (UR-Nr. 620/2013, Notar Reimar Glantz in Berlin) mit Eintragungsdatum vom 01.07.2014 ist im gegenwärtigen Bestand ohne Relevanz.
Soweit das hier betroffene Grundstück nicht freigelegt wird genießt der aufstehende Gebäudekomplex Bestandsschutz.

Bei einer Neubebauung ist neben der straßenseitigen Blockrandbebauung gemäß Mitteilung des zuständigen Stadtplanungsamtes (s.o.) eine Seitenflügelbebauung entlang der linken bzw. nord-östlichen Grundstücksgrenze realisierbar, wobei allerdings das auf dem dort angrenzenden Nachbargrundstück lastende Geh- und Fahrrecht obsolet sein dürfte.

Nach diesseitiger Auffassung ist zur Sicherung der freien Entscheidung über den Verwendungszweck der auf dem Grundstück Gürtelstr. 40 (Flurstück 73) lastenden Grunddienstbarkeit als Geh- und Fahrrecht zu dem hier betroffenen Grundstück ein Gesamtausgebot der hier aneinandergrenzenden Grundstücke in den jeweiligen Parallelverfahren 30 K 5/23 und 30 K 6/23 zu empfehlen, damit ggf. eine unbeschränkte Bebauung auf dem Grundstück Gürtelstraße 40 (Flurstück 73) realisiert werden kann.

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

. Zu a)
Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBod-SchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Friedrichshain-Kreuzberg vom 13.06. 2023 ist das betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster registriert; altlastenrelevante Nutzungen sind nicht bekannt; Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen zu diesem Grundstück liegen dem Umweltamt nicht vor.

Diesseitig wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht von dem Vorliegen hier relevanter Bodenkontaminationen über den Eingreifwerten der sogen. Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBod-SchG oder BBodSchG) ausgegangen.

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)
Grundstücksverwalterin ist die Grundstückeigentümerin bzw. einer der Gesellschafter hiervon selbst - eine kommerzielle professionelle Fremdverwaltung ist nach Sachlage bzw. diesseitigem Kenntnisstand nicht eingesetzt.

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich nicht um Raumeigentum. Der Nachweis einer Verwalterbestellung im Rahmen des WEG erübrigt sich daher.

Ein Wohngeld wird insoweit nicht erhoben.

Zu c)
Einzelmietvertrage für die auf dem Grundstück belegenen Nutzungseinheiten bestehen nicht - das Grundstück nebst aufstehendem Gebäudekomplex steht dem Vernehmen nach seit mehr als 1 Jahr vollständig leer. Eine brauchbare Möblierung ist weitgehend nicht mehr vorhanden.

Dem Vernehmen nach soll allerdings ein Pachtvertrag vorliegen, für den Angaben über die Nutzungsdauer respektive den Vertragsbeginn und die Laufzeit sowie die vereinbarte Art der Nutzung oder die Höhe der Pacht nicht bekannt geworden sind.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass der ggf. vorliegende Pachtvertrag bisher nicht umgesetzt bzw. nicht von allen Gesellschaftern der Grundstückseigentümerin testiert wurde und damit kündbar bzw. obsolet ist.

Der Name der Pächterin des Anwesens ergibt sich aus dem dem vorliegenden Gutachten anliegenden Schreiben an das Zwangsversteigerungsgericht.

Zu d)
Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WohnbindG besteht nach Sachlage nicht. Der auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex wurde im gegenwärtigen baulichen Bestand vollständig gewerblich als Hostel- und Pensionsgebäude bauaufsichtlich genehmigt und zuletzt noch bis vor knapp mehr als 1 Jahr als Geflüchteten-Unterkunft genutzt. Seither steht das Objekt leer.

Mod./Inst.-Maßnahmen unter Verwendung öffentlicher Fördermittel mit hieraus resultierender Mietpreisbindung liegen nach Sachlage nicht vor.

Zu e)
Ein Gewerbebetrieb wurde zuletzt durch die gegenwärtige Grundstückseigentümerin offenbar selbst bzw. deren Gesellschafter als Geflüchteten-Unterkunft betrieben. Derzeit soll das Objekt an eine Hotel-Betreibergesellschaft verpachtet sein - der Name der Pächterin des Anwesens ergibt sich aus dem dem vorliegenden Gutachten anliegenden Schreiben an das Zwangsversteigerungsgericht (s.o.).

Zu f)
Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden. Das wenige noch verbliebene Equipment der Gebäudeeinrichtung ist als Sperrmüll einzustufen. Die technische Gebäudeausrüstung u.a. mit Brandmeldezentrale etc. ist wesentlicher Bestandteil des Anwesens, wobei die Funktionsfähigkeit der technischen Gebäudeausrüstung unklar ist.

Eine an der freien Giebelseite des Vorderhauses verwahrte großflächige Werbetafel mit elektrischem Anschluss und Beleuchtung für Werbetransparente dürfte der Mieterin der diesbzgl. Wandfläche gehören und allenfalls ein Scheinbestandteil sein - der Name der Mieterin (vermtl. als Untermieterin der Pächterin) ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Zu g)
Ein Energiepass für Grundstück Gürtelstr. 39 (Flurstück 74) konnte auf diesseitige Anforderung seitens der Grundstückseigentümerin bzw. deren Gesellschafter als Verfahrensbeteiligte in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft oder der Pächterin des Grundstücks nicht beigebracht werden. Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichneten insoweit nicht vor.
Angaben über den Energieverbrauchskennwert, den Endenergiebedarf bzw. die Energieeffizienz des Bewertungsobjektes können insoweit seitens des Unterzeichneten nicht gemacht werden.
Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein aktueller Energieausweis bisher nicht vorliegt.

Zu h)
Eine Auskunft über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen und Auflagen konnte seitens der zuständigen Behörde nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per Fax bereits am 05.06.2023 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach diesseitiger Einschätzung weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen, noch in einem Stadtumbaugebiet gemäß § 171 BauGB, einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB. Das hier betroffene Grundstück liegt gleichfalls nicht im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung.

Das Grundstück befindet sich aber in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzverordnung/Erhaltungsverordnung - Gebietsname „Boxhagener Platz“) mit Festlegung gemäß GVBl. vom 23.04.2021 und in Kraft seit dem 24.04.2021 sowie Genehmigungskriterien mit Festlegungen gemäß ABl. vom 18.05.2018 - die diesbzgl. Restriktionen insbesondere bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen und Aufteilung von Grundstücken etc. sind zu beachten.

In Verbindung mit der am 03.03.2015 durch den Berliner Senat beschlossenen sogen. Umwandlungsverordnung (UmwandV) besteht für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutzgebiete) ein Genehmigungsvorbehalt für Bestandsgebäude (die Verordnung tritt gemäß § 3 nach 5 Jahren nach deren Verkündigung bzw. nach Ablauf der zuletzt beschlossenen Verlängerung ab dem 13.03.2020 um 5 Jahre außer Kraft) - nicht erfasst ist die Neuerrichtung von Gebäuden mit Eigentumswohnungen.

Das Grundstück befindet sich außerdem entsprechend der gesamten Gebietskörperschaft Berlin mit durch den Senat festgestelltem angespanntem Wohnungsmarkt seit dem 07.10.2021 im Bereich des am 23.06.2021 neu in Kraft getretenen § 250 BauGB mit weiteren wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.
Die Regelungen nach der am 03.08.2021 durch den Berliner Senat beschlossenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB, die am 06.08.2021 in Kraft getreten ist (GVBl. v. 05.08. 2021, S. 932), haben in den Gebieten, für die bereits eine Soziale Erhaltungsverordnung („Milieuschutz“) existiert, Vorrang vor den bestehenden Regelungen soweit bestehende Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen betroffen sind.

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 24.03.2023 weder um ein Baudenkmal, noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles - ebenso befinden sich auch in der unmittelbaren Nachbarschaft bzw. im unmittelbaren Nahbereich des hier betroffenen Grundstücks keine Baudenkmäler mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Friedrichshain-Kreuzberg (Fachbereich Öffentlicher Raum) vom 09.06.2023 wird das hier betroffene Grundstück durch die zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Gürtelstraße“ als öffentliche zum Anbau bestimmte Verkehrsanlage (Straße) erschlossen.

Nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) ist die Straße erstmalig endgültig hergestellt - für den hier betroffenen Straßenabschnitt sind Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung weder geschuldet noch gestundet.
Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage sind für das hier betroffene Grundstück auch keine Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der zurzeit gültigen Fassung mehr zu entrichten.

Die Mitteilung der zuständigen Behörde erfolgte aufgrund einer Entscheidung nach aktueller Sach- und Rechtslage und stellt gemäß der vorliegenden Bescheinigung keine Verzichtserklärung u.a. im Falle einer veränderten Beurteilung der Rechtslage dar.

Straßenland ist nach vorliegender Bescheinigung von dem Grundstück nicht mehr abzutreten.

Gemäß vorliegender Negativ-Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Friedrichshain-Kreuzberg (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 12.06.2023 bestehen für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragungen.

Angaben über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) auf diesseitige Anforderung nicht gemacht werden, da ein entsprechendes Verzeichnis nach Sachlage nicht geführt wird.

Begünstigende Baulasten für das hier betroffene Grundstück liegen nach diesseitiger Annahme vermtl. nicht vor.

Zu i)
Der in den 1990er Jahren genehmigte Nutzungszweck als Bürogebäude und der in den 2010er Jahren genehmigte Nutzungszweck als Hostel- und Pensionsgebäude hatte sich in der Vergangenheit als offensichtlich nicht tragfähig erwiesen, so dass nach nunmehr mehr als 1-jährigem Leerstand von einer Freilegung des Grundstücks oder einer Umnutzung des Gebäudebestandes als Wohngebäude entsprechend dem ursprünglich baubehördlich genehmigten Bestand auszugehend ist.
Aufgrund des deutlich vernachlässigten Erhaltungszustandes und der nicht mehr zeitgemäßen Gebäudeausrüstung und insbesondere unter energetisch relevanten Gesichtspunkten sind eine Neukonfiguration der Grundrisszuschnitte und die umfassende Durchführung von Mod.-/Inst.-Maßnahmen zur Revitalisierung des Objektes erforderlich, für deren Aufwand im Verkehrswert ein Abschlag von grob überschläglich rd. 3 Millionen Euro berücksichtigt ist.

Diesseitig wurde in der vorliegenden Verkehrswertermittlung die Revitalisierung des Objektes als Mehrfamilienwohnhaus entsprechend dem ursprünglichen Bestand zugrunde gelegt.

Zu j)
Verdacht auf (vermtl. Echten) Hausschwamm besteht nicht.

Das vorstehende Gutachten habe ich völlig unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet.

Berlin-Charlottenburg, den 25. August 2023

Dipl.-Ing. Alexander Stang
- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -

E. FOTOSEITEN

Blick in die Gürtelstraße nach Süd-Westen aus dem Bereich der Stadt-, Regional- und Fernbahnüberführung vor der dahinter rechts einmündenden Scharnweberstraße

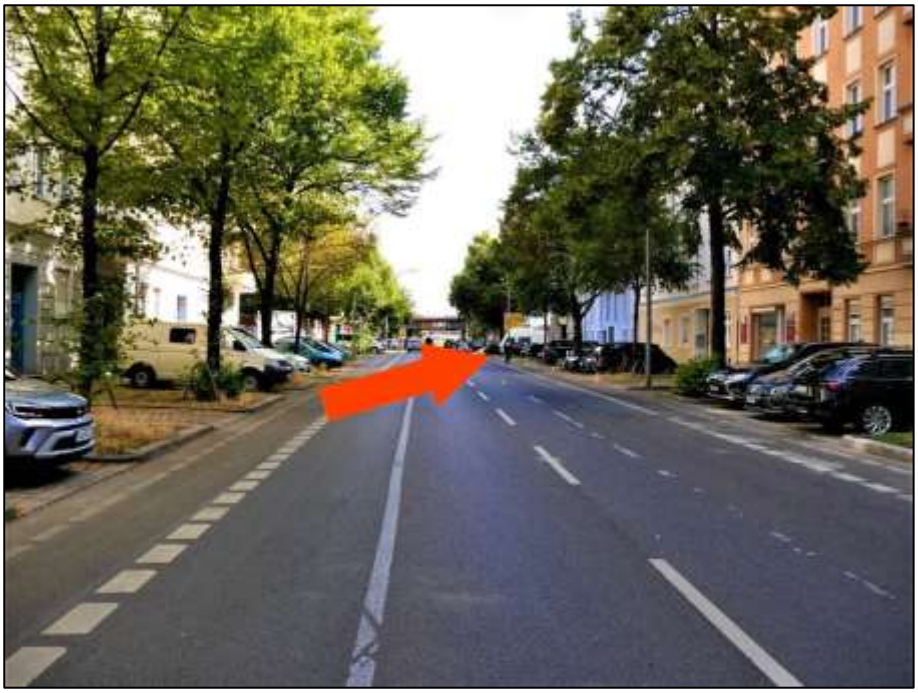
Blick in die Gürtelstraße nach Süd-Westen aus dem Bereich der Stadt-, Regional- und Fernbahnüberführung vor der dahinter rechts einmündenden Scharnweberstraße und Lage des Grundstücks Gürtelstr. 39 auf der süd-östlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)

Blick über die Gürtelstraße nach Süden auf das Grundstück Gürtelstr. 39 auf der süd-östlichen Straßenseite mit aufstehendem Vorderhaus (Pfeil)

Blick über die Gürtelstraße nach Süd-Osten auf das Grundstück Gürtelstr. 39 auf der süd-östlichen Straßenseite mit aufstehendem Vorderhaus (Pfeil)

Blick über die Gürtelstraße nach Osten auf das Grundstück Gürtelstr. 39 auf der süd-östlichen Straßenseite mit aufstehendem Vorderhaus

Blick über die Gürtelstraße nach Nord-Osten auf das Grundstück Gürtelstr. 39 auf der süd-östlichen Straßenseite mit aufstehendem Vorderhaus (Pfeil)



Blick in die Gürtelstraße nach Nord-Osten mit Lage des Grundstücks Gürtelstr. 39 auf der süd-östlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)

straßenseitige Front des auf dem Grundstück Gürtelstr. 39 aufstehenden Vorderhauses

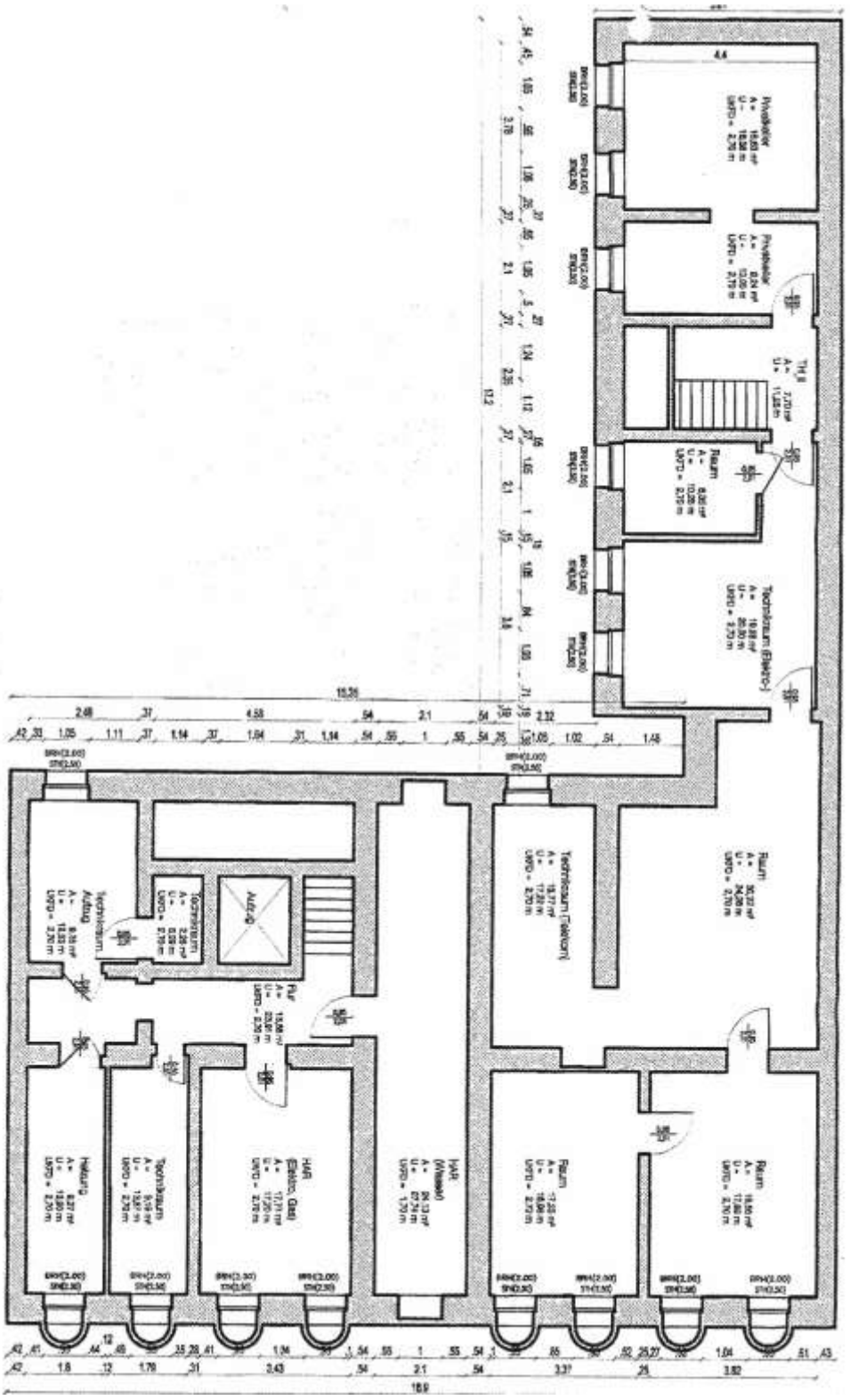
straßenseitige Front des auf dem Grundstück Gürtelstr. 39 aufstehenden Vorderhauses im Bereich des Gebäudesockels mit zerstörter Vorhangfassade aus Keramikplatten

straßenseitige Front des Vorderhauses im Bereich des Gebäudesockels mit zerstörter Vorhangfassade aus Keramikplatten

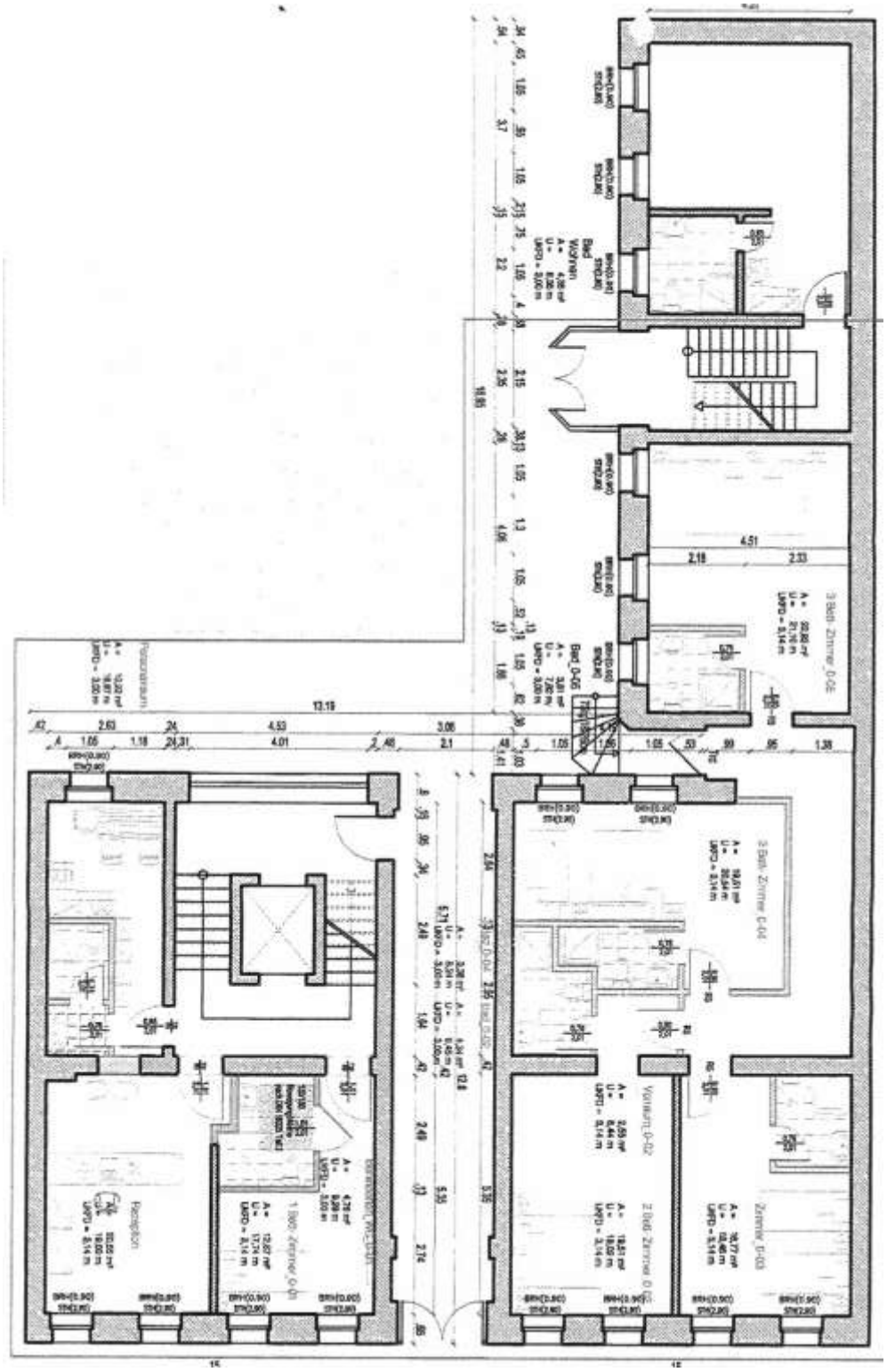
straßenseitige Front des Vorderhauses im Bereich des Gebäudesockels mit zerstörter Vorhangfassade aus Keramikplatten im Bereich eines verkleinerten Souterrainfensters

straßenseitiger Hauseingang des auf dem Grundstück Gürtelstr. 39 aufstehenden Vorderhauses mit anbindendem Durchgang zum Hof

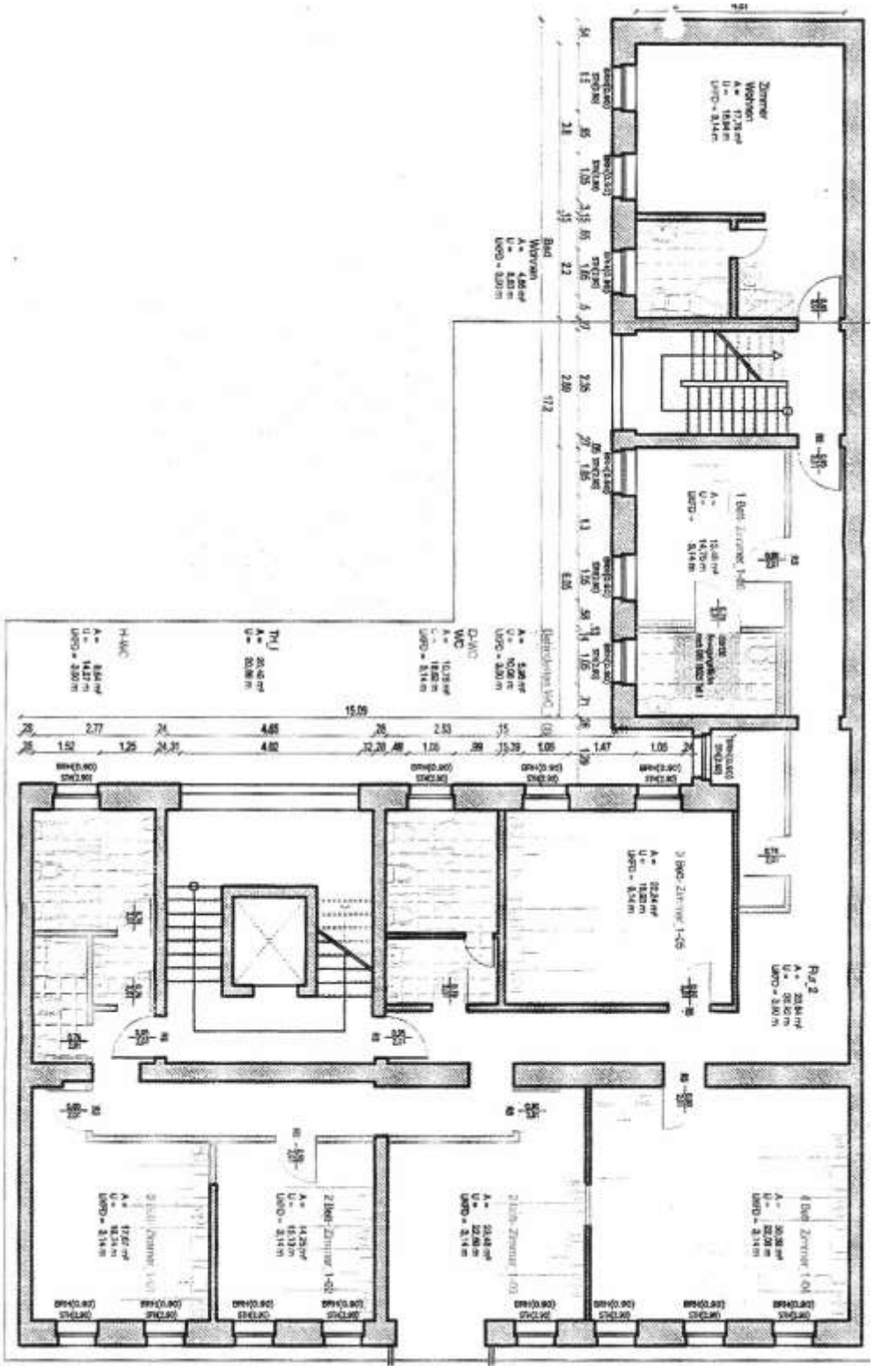
F. ANLAGEN



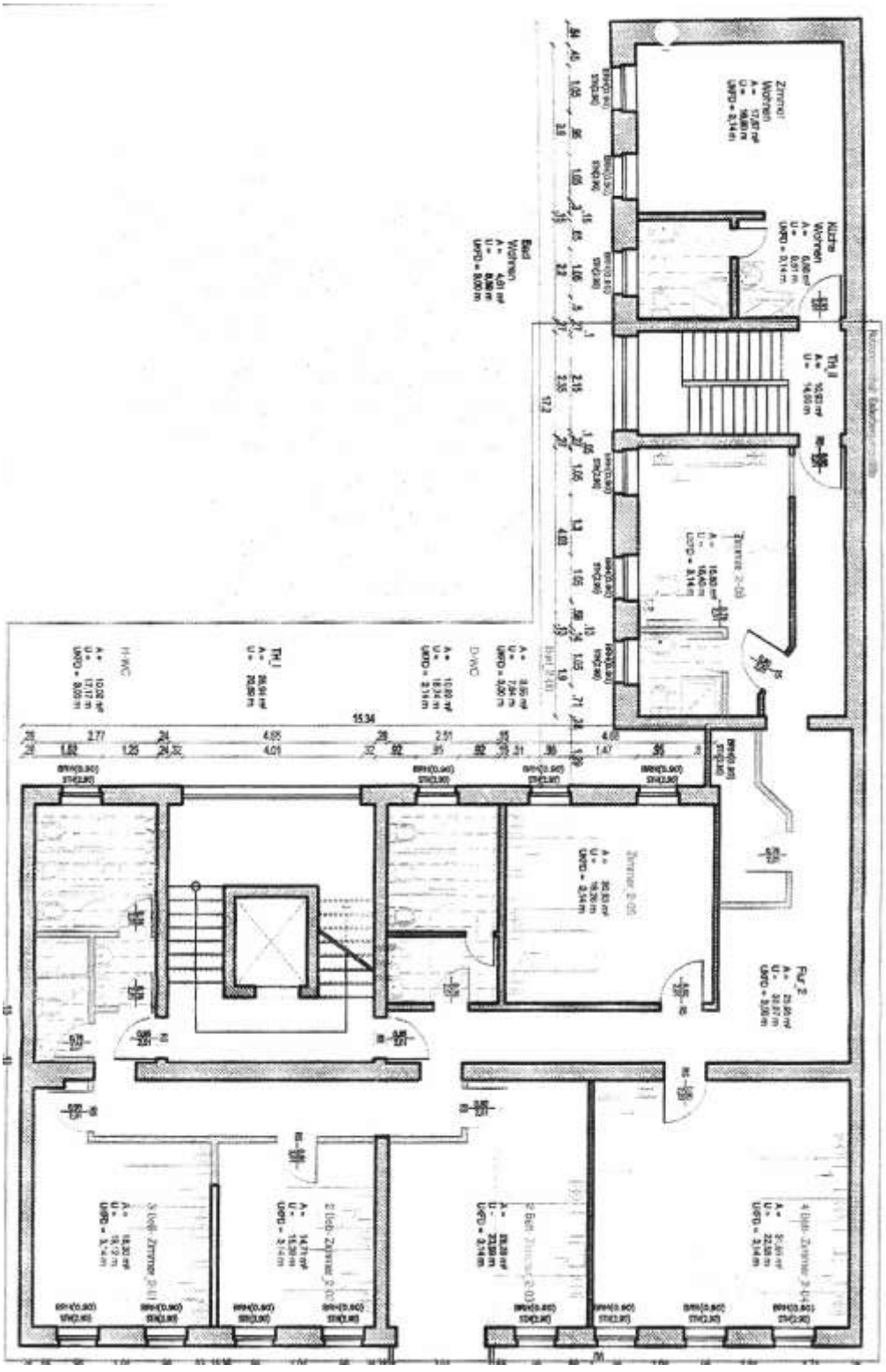
Grundriss KG gemäß Baugenehmigung Nr. 2010/564 vom 24.06.2010



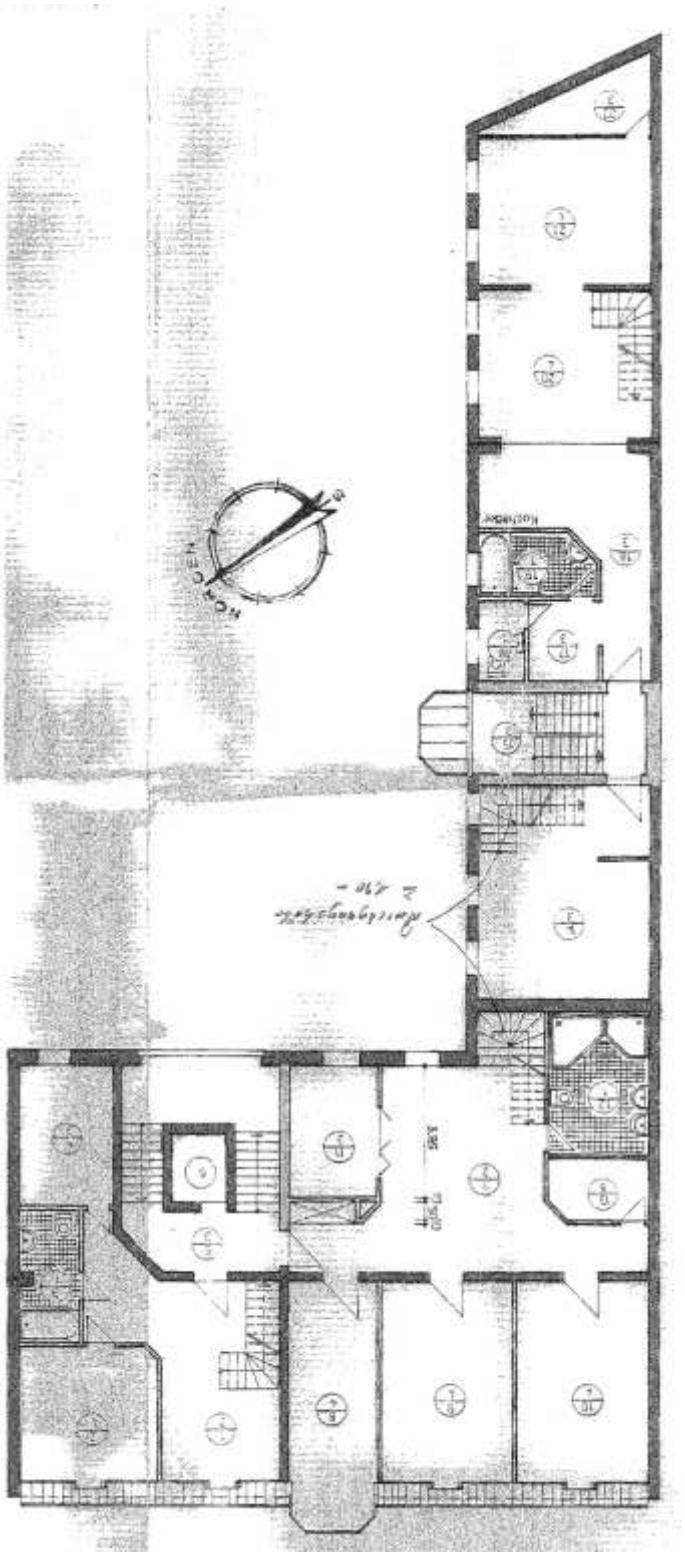
Grundriss EG gemäß Baugenehmigung Nr. 2010/564 vom 24.06.2010 (ohne Anbau)



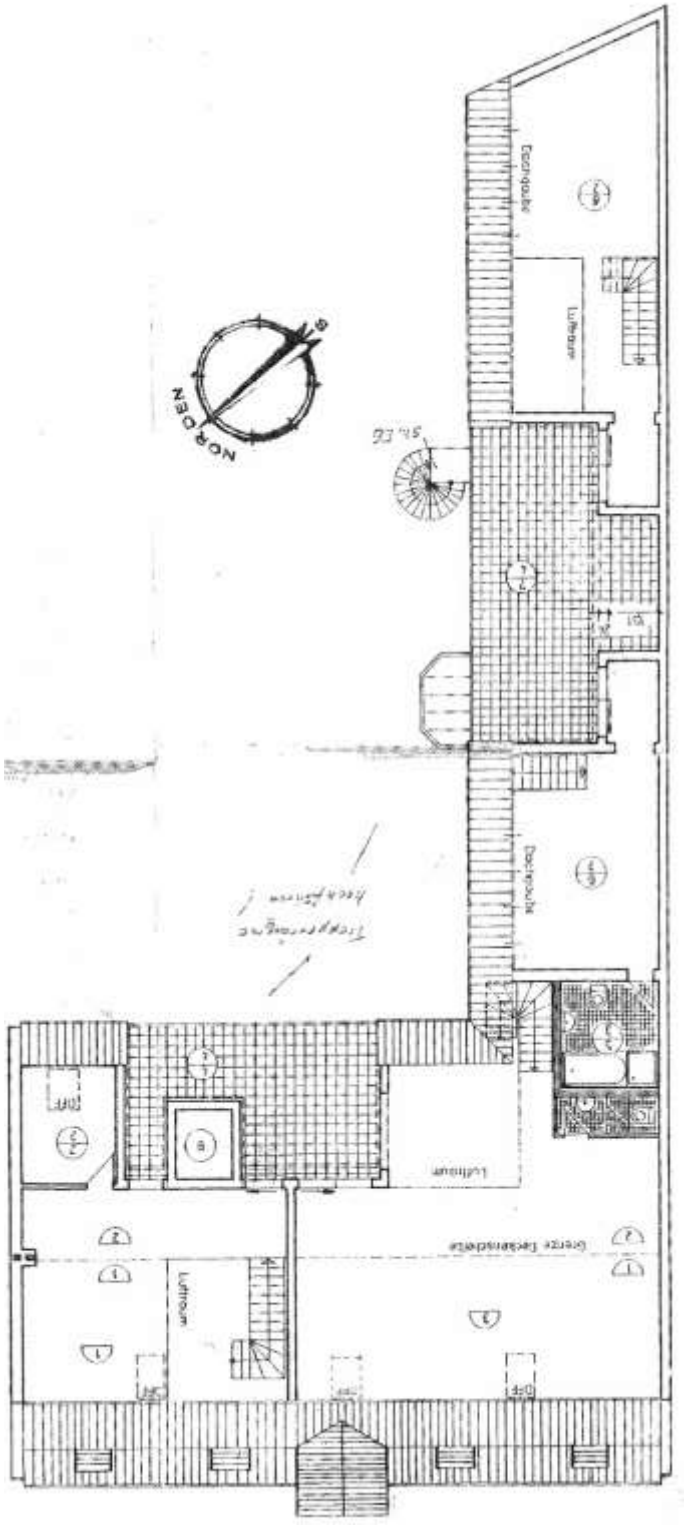
Grundriss 1. OG gemäß Baugenehmigung Nr. 2010/564 vom 24.06.2010



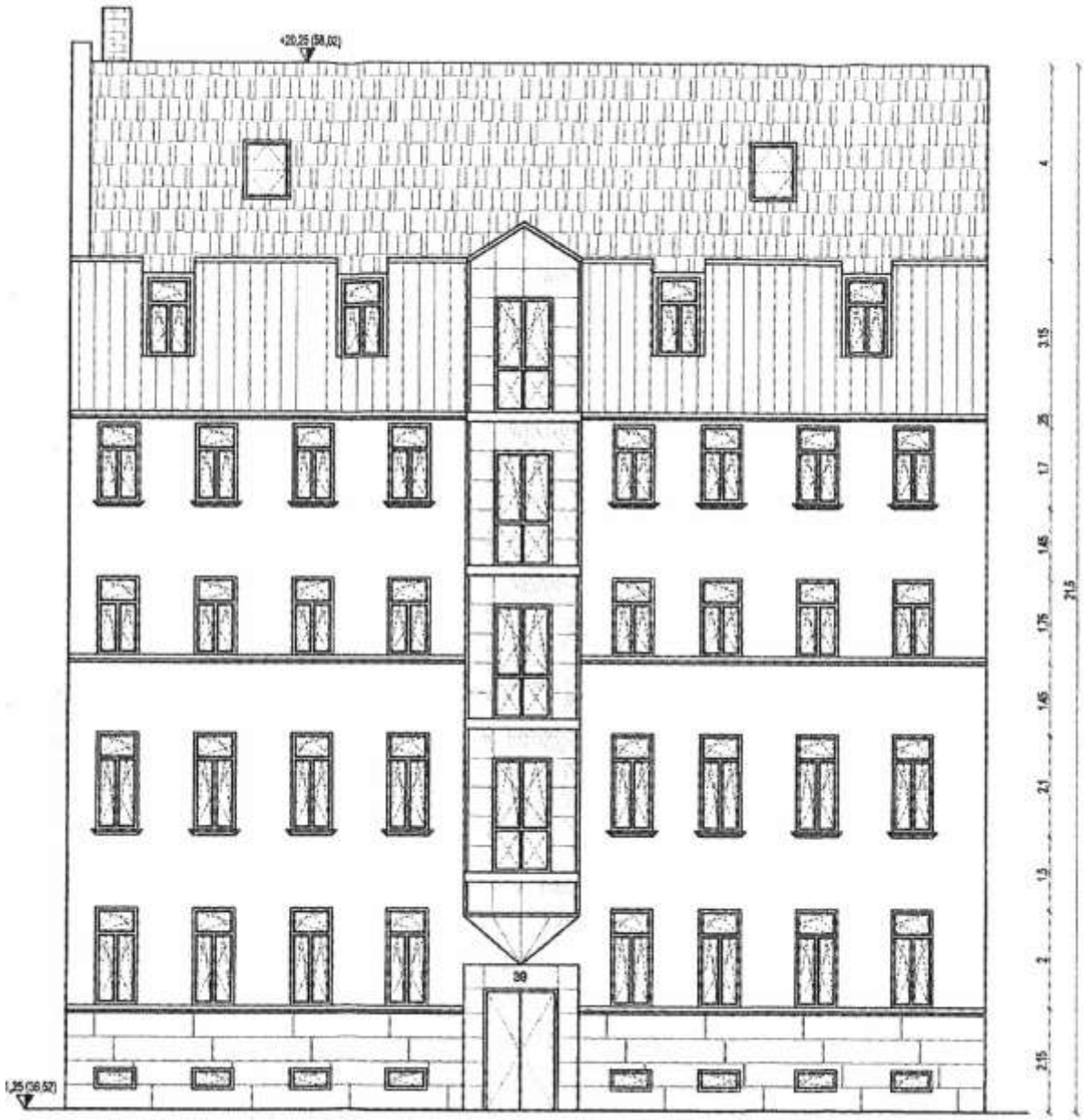
Grundriss 2. + 3. OG gemäß Baugenehmigung Nr. 2010/564 vom 24.06.2010



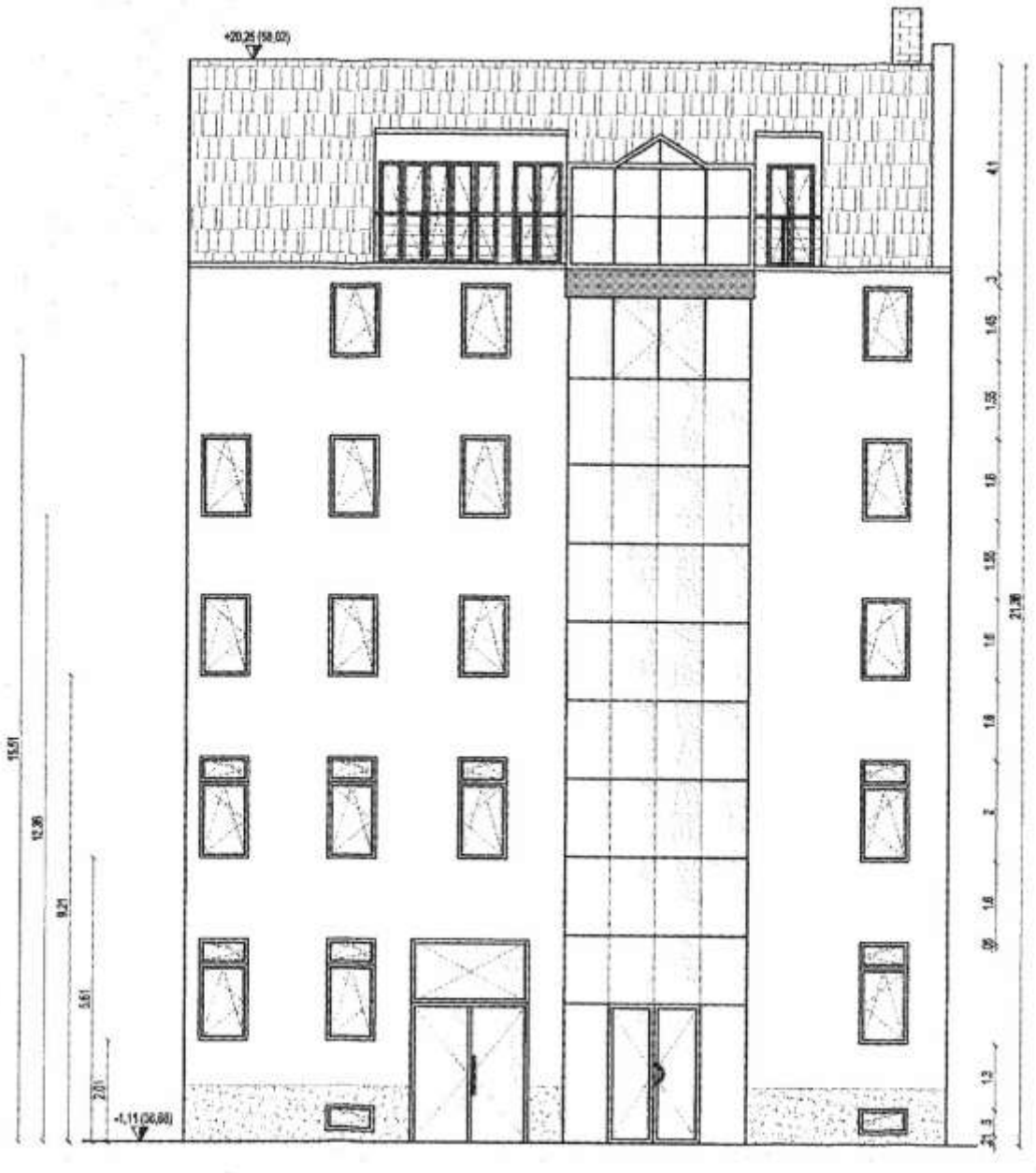
Dachebene 1 gemäß Baugenehmigung Nr. 608/94 vom 13.03.1995



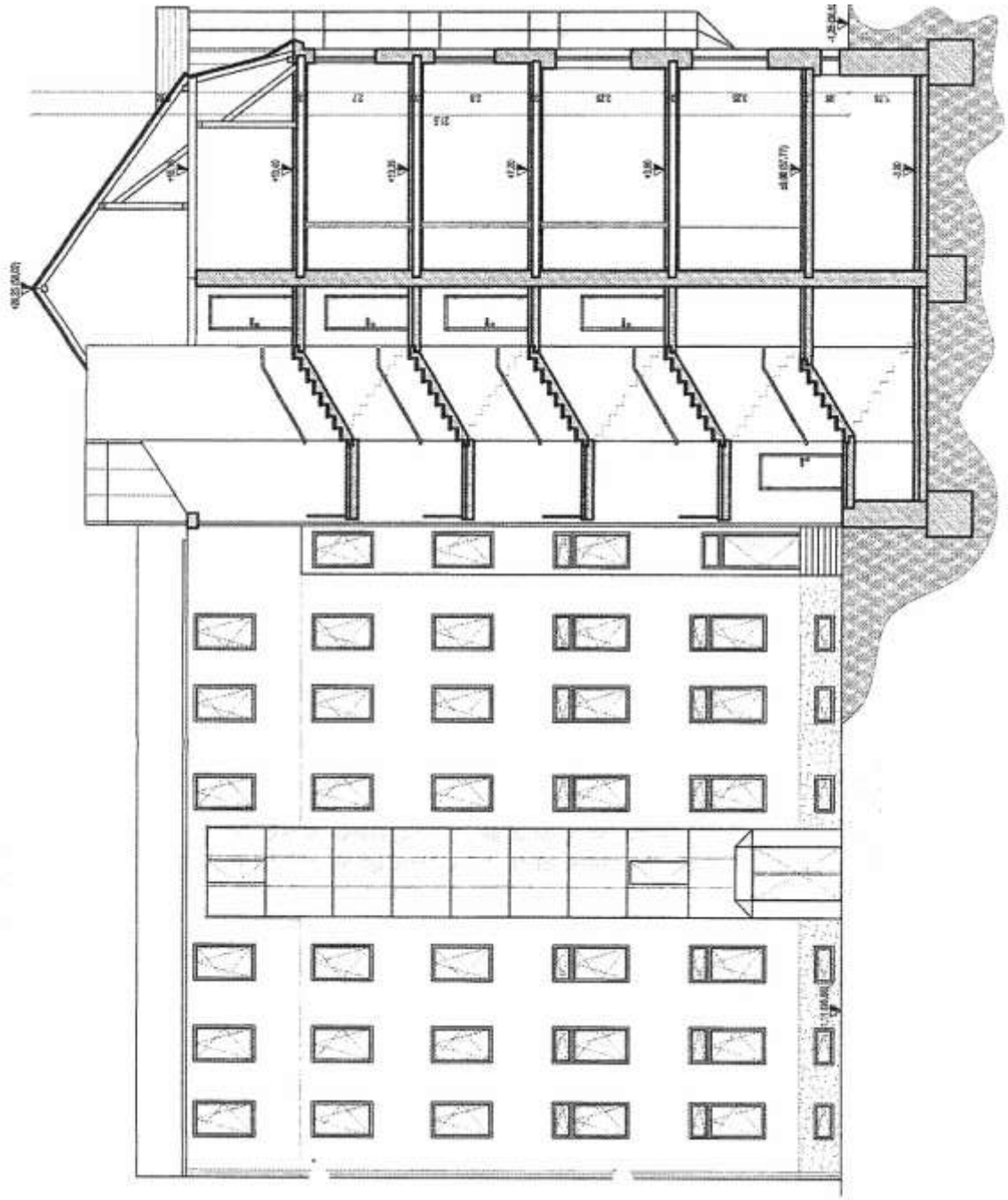
Dachebene 2 gemäß Baugenehmigung Nr. 608/94 vom 13.03.1995



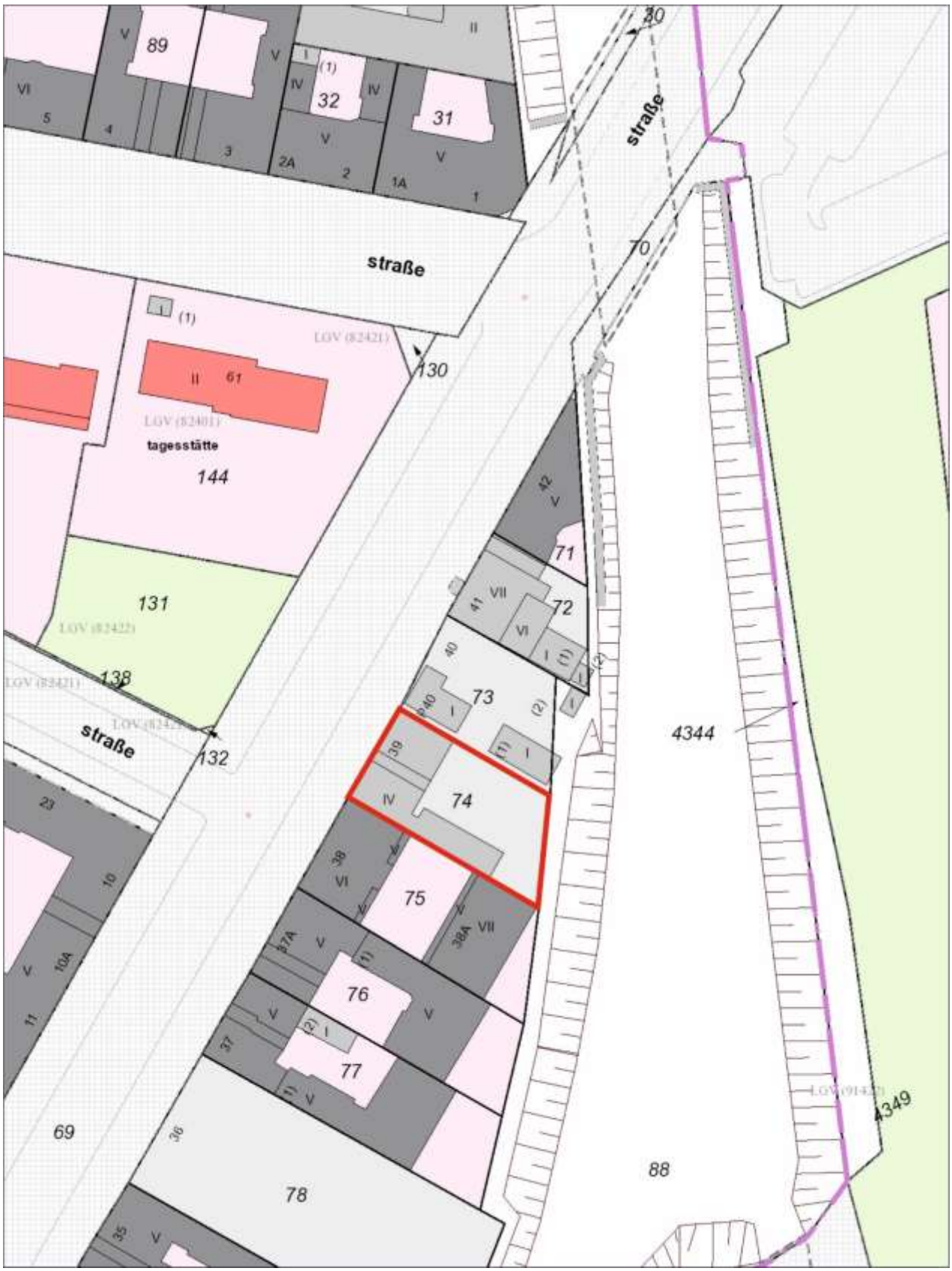
straßenseitige Gebäude-Ansicht gemäß Baugenehmigung Nr. 2010/564 vom 24.06.2010



hofseitige Vorderhaus-Ansicht gemäß Baugenehmigung Nr. 2010/564 vom 24.06.2010



Seitenflügel-Ansicht und Vorderhaus-Schnitt gemäß BG Nr. 2010/564 vom 24.06.2010



Flurkarte (fis broker)

Lageplan (fis broker)

Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern