



Gutachten Nr. 10321

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

Gürtelstraße 40

in

10247 Berlin-Friedrichshain (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg)

-Grundbuch von Friedrichshain - Blatt 11084 N-



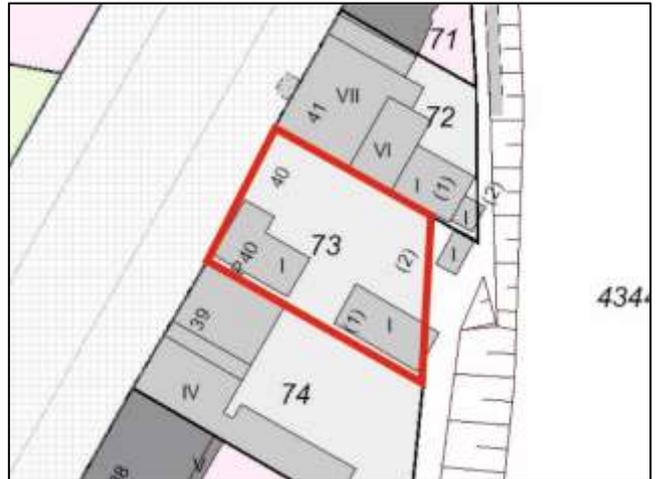
Blick in die Gürtelstraße von Nord-Osten



straßenseitige Front des Grdst. Gürtelstr. 40



Blick in die Gürtelstraße von Süd-Westen



Flurkarte (Grundstück Gürtelstraße 40)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Kreuzberg
30 K 6/23

Verkehrswert:

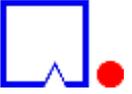
4.070.000,00 €

(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

Bewertungsstichtag:

28.06.2023

Textfassung



Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtenauftrag	4
B. Grunddaten.....	5
1. Grundbuchangaben.....	5
2. Grundstücksdaten	5
3. Lagedeterminanten	10
4. Gebäudedaten (technisch)	13
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	14
6. Objektbeurteilung	16
C. Bewertung	17
1. Bewertungsgrundlagen	17
2. Bodenwert.....	18
3. Verkehrs-/Marktwert	19
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	23

* 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 Grundstück Gürtelstr. 40 (Flurstück 73) mit 531 m² Größe als straßenseitiges Reihengrundstück in 10247 Berlin-Friedrichshain (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg) mit derzeitiger Nutzung als Kfz-Parkplatz- bzw. Abstellplatzfläche durch einen Kfz-Handels- oder Werkstattbetrieb als Mieterin des gesamten Anwesens.

Das hier betroffene Grundstück ist vollständig befestigt bzw. mit Fahrbahnbeton versiegelt. Bodeneinläufe und Stromanschlüsse u.a. für Beleuchtungselemente an den Einfriedungen und den Giebelseiten bzw. Brandwänden der auf den angrenzenden Nachbargrundstücken belegenen Blockrandbebauung mit Steuerung über Bewegungsmelder sind vorhanden. In der straßenseitigen Front befinden sich ein großflächiges Hofrolltor aus älterem Bestand, eine daneben belegene separate Zugangstür und die Mauerwerksscheidung als straßenseitige Einfriedung, deren Fläche weitgehend vermietet und mit großflächigen Plakattafeln für wechselnde Werbetransparente belegt ist.

Das bisher im Wesentlichen unbebaute Grundstück in einer stark lärmbelasteten Lage mit rückwärtig hoch aufgehendem Bahndamm mit Stadt-, Regional- und Fernbahnverkehr sowie vor dem Grundstück belegener örtlicher Durchgangsstraße mit Straßenbahnverkehr im Nahbereich bzw. Stauzone vor dem Grundstück ist gemäß Mitteilung des zuständigen Stadtentwicklungs-



amtes (Fachbereich Stadtplanung) vom 28.06.2023 geeignet zur Errichtung eines 6-geschossigen Vorderhauses als Blockrandbebauung mit beidseitiger Grenzbebauung und rückwärtig 6-geschossig anbindendem rechtem Seitenflügel.

Diesseitig wurde in der vorliegenden Verkehrswertermittlung von einer gesetzlichen Kündigungsfrist des offenbar bestehenden Mietvertrages für die befestigte Kfz-Stellplatzfläche auf dem Grundstück ausgegangen, so dass eine kurzfristige Umsetzung eines Bauprojektes realisierbar sein dürfte.

- **Belastungen:**
Es besteht eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) zugunsten des rechts bzw. süd-westlich angrenzenden Nachbargrundstücks Gürtelstr. 39 (Flurstück 74); Baulasten oder ein Eintrag in das Bodenbelastungskataster bestehen nicht.
- **Zuschnitt:**
Das Grundstück weist einen zweckmäßigen Zuschnitt mit guter Bebaubarkeit und unmittelbarer Anbindung an den öffentlichen Straßenraum auf.
- **Ausstattung:**
Mediale Ver- und Entsorgungsleitungen beschränken sich nach örtlichem Eindruck auf Regenwasserleitungen und Elektroleitungen, wobei der oder die Stromzähler ggf. auf dem benachbarten Grundstück Gürtelstr. 39 (Flurstück 74) verbaut sind.

Die befestigte Freifläche auf dem Grundstück ist im Zuge einer potentiellen Bebauung des Grundstücks aufzunehmen.

Bei der bisherigen Nutzung als Kfz-Stellplatzfläche ist ein Eintrag von Betriebsstoffen wie Öl, Benzin o.ä. durch die abgestellten Kraftfahrzeuge trotz der Bodenversiegelung in Ansehung der vorliegenden Rissbildungen im Fahrbahnbeton mit hierdurch ggf. bestehender Belastung u.a. durch aromatische Kohlenwasserstoffe o.ä. nicht auszuschließen.

- **Wohn-/Nutzfläche:**
Entfällt - es handelt sich hier um ein im Wesentlichen unbebautes Grundstück.
- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**
Einzelmietverträge für die auf dem Grundstück belegenen Kfz-Stellplätze bestehen nach Sachlage nicht - das Grundstück ist dem Vernehmen nach vollständig an nur einen Mieter respektive an einen KFZ-Handels- bzw. Werkstattbetrieb vermietet.
Angaben zum Mietvertrag bzw. die bestehende Dauer und die verbliebende Restlaufzeit oder evtl. Optionsrechte sowie die Miethöhe etc. konnten auf diesseitige Anforderung seitens der Grundstückseigentümerin bzw. deren Gesellschafter als Antragsteller und Antragsgegnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft nicht beigebracht werden und liegen dem Unterzeichneten insoweit nicht vor.
- **Erhaltungszustand:**
Insgesamt weist die mit Fahrbahnbeton versiegelte Freifläche des ansonsten unbebauten Grundstücks einen ausreichenden Unterhaltungszustand mit allenfalls nur nachrangigem Sanierungsaufwand des Bodens durch Bodenabtrag und Reinigung im Zuge einer Neubebauung des Grundstücks als Wohn- und Geschäftshaus auf - ein diesbzgl. unklarer und als nachrangig eingestuft Aufwand ist im Verkehrswert des Grundstücks nicht unberücksichtigt.

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

4.070.000,00 €



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 40 (Flurstück 73) in 10247 Berlin-Friedrichshain (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg)
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft mit dem Geschäftszeichen 30 K 6/23
- **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 angetroffen 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 Nachbargrundstücks Gürtelstr. 39, die aufgrund eines Geh- und Fahrrechts zugunsten des Nachbargrundstücks einen Schlüssel für die Tür in der Einfriedung des hier betroffenen Grundstücks hatte (anonymisiert, § 38 ZVG)
- der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Anlässlich des 2. Ortstermins war das Grundstück insofern vollständig zugänglich, so dass der Unterzeichnete hinreichende Feststellungen über den Erhaltungszustand 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 11084 N
(Amtsgericht Kreuzberg)
- **Gemarkung:**
Friedrichshain
- **Flur, Flurstücke:**
23, 73 (531 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
531 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Betriebsfläche Gürtelstraße 40 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- **Eigentümer:**
Gesellschaft bürgerlichen Rechts
bestehend aus 2 Gesellschaftern - anonymisiert (§ 38 ZVG)
- **Lasten und Beschränkungen:**
Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Friedrichshain Blatt 3368 N gemäß Bewilligung vom 23.09.2013 (UR-Nr. 1492/2013B, Notar Roman Bärwaldt in Berlin) mit Eintragungsdatum vom 04.11.2013.

Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft mit Eintragungsdatum vom 12.05.2023.

(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 40 als Reihengrundstück ist trapezförmig.

Die nach Nord-Westen orientierte Straßenfront zur Gürtelstraße weist eine Länge ca. 19,00 m auf.

Die hierzu rechtwinklig verlaufende nord-östliche bzw. linke Grundstücksgrenze weist eine Länge von ca. 23,00 m und die hierzu parallel verlaufende süd-westliche bzw. rechte gleichfalls rechtwinklig zur Straßenfront verlaufende Grundstücksgrenze weist eine Länge von ca. 32,00 m auf. Die süd-östliche bzw. rückwärtige schräg zur Straßenfront verlaufende Grundstücksgrenze weist eine Länge von ca. 21,00 m zu dem dort angrenzenden Bahngelände der Deutschen



Bahn mit hochliegendem Bahndamm u.a. mit Stadt-, Regional- und Fernbahntrassen auf (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 1,4 - die Straßenfrontlänge und die Tiefe bzw. der Zuschnitt des Reihengrundstücks sind für eine 5- bis 6-geschossige Neubebauung als Vorderhaus und ggf. einem rechten Seitenflügel gut (siehe anliegende Flurkarte).

- **Bauwuch:**

Grenzabstände sind nicht vorhanden - das Reihengrundstück ist nicht bebaut bzw. lediglich als PKW-Parkplatzfläche genutzt, wobei die abgestellten PKW auf dem Grundstück weitgehend bei der Kfz-Zulassungsstelle abgemeldet sind bzw. keine Nummernschilder aufweisen, so dass eine regelmäßige Nutzung respektive eine Fluktuation mit Kfz-Betrieb auf dem Grundstück offenbar nicht vorliegt.

Auf den angrenzenden Nachbargrundstücken Gürtelstraße 39 (Flurstück 74) und Gürtelstr. 41 (Flurstück 72) befindet sich jeweils eine Blockrandbebauung als Vorderhaus mit 5½ Geschossen auf dem Grundstück Gürtelstraße 39 und 7 Geschossen auf dem Grundstück Gürtelstr. 41 mit dort zusätzlicher Grenzbebauung als rückwärtigem Seitentrakt mit 6 Geschossen sowie 1-geschossigem Gebäudeteil als Parkhaus o.ä.

Die rückwärtige Grundstücksgrenze weist partiell zu dem abgeöschten Bahngelände eine ca. 3,00 m hoch aufgehende Stützwand auf.

Ein Vorgarten o.ä. ist nicht vorhanden. Das Grundstück 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 und des nord-östlich angrenzenden Grundstücks Gürtelstraße 41 (Flurstück 72) sowie unmittelbar vor dem hier betroffenen Grundstück im öffentlichen Straßenraum zwischen 2,00 m und 2,50 m - im Bereich des süd-westlich angrenzenden Nachbargrundstücks Gürtelstr. 39 (Flurstück 74) liegt der Flurabstand zwischen 2,50 m und 3,00 m.

Tiefenrümer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingriffswerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bl-BodSchG 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 (BlnBodSchG 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 aktuell keine Bebauung, nachdem die zuletzt im Jahre 1974 errichtete Garagenzeile mit 9 Garagen vor der süd-westlichen Grundstücksgrenze im Jahre 2010 vollständig abgebrochen worden und lediglich noch die Grundstücksfreifläche vollständig mit Fahrbahnbeton versiegelt ist.

Eine Zuordnung des hier betroffenen Grundstücks lässt sich in Ansehung der baulichen Umgebung als allgemeines Wohngebiet bzw. tendenziell als gemischtes Gebiet gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) vornehmen.

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 (6- und 7-geschossig) nicht überschreitet, zulässig wäre. Hinzu käme ein Seitenflügel an der süd-westlichen Grundstücksgrenze mit einer Gebäudetiefe von ca. 7,50 m unter Wahrung der 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 Verkehrsstraße 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.

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).

Auf dem betroffenen Grundstück befindet sich kein gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 24.03.2023 ausgewiesenes Baudenkmal oder ein Teil eines denkmalgeschützten Ensembles - das Grundstück ist tatsächlich im gegenwärtigen Bestand weitgehend unbebaut (allenfalls befestigte Freifläche nebst rückwärtiger Stützwand zur Bahndammböschung).

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. Baumaßnahmen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.



Eine anrechenbare Geschossfläche (GF) ist auf dem Grundstück nicht vorhanden - es handelt sich um ein unbebautes Grundstück (Flurstück 73) mit dem Potential zur Errichtung eines 6-geschossigen Neubaus als Wohn- und Geschäftshaus in geschlossener Bauweise mit insoweit beidseitiger Grenzbebauung als Vorderhaus und insgesamt 13 m Tiefe sowie rechtem Seitenflügel über ca. 15 m Länge und 7,50 m Tiefe mit einer Grundfläche von ca. 359,50 m² bzw. einer GRZ von 0,677 bzw. rd. 0,7 und einer Geschossfläche bei 6 Vollgeschossen von ca. 2.157,00 m² bzw. einer GFZ von 4,062 bzw. rd. 4,1 gemäß den Vorgaben des zuständigen Stadtentwicklungsamtes, Fachbereich Stadtplanung,

Die sogen. wGF (wertrelevante Geschossfläche gemäß ImmoWertV 21) dürfte bei entsprechender Bauausführung u.a. mit Flachdach der GF gemäß BauNVO entsprechen.

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) bzw. IP-basierte Anschlüsse liegen vermtl. im Straßenraum bereits an.

Für das hier betroffene Grundstück selbst liegen mediale Ver- und Entsorgungsleitungen bisher weitgehend vermtl. nicht an bzw. beschränkten sich auf eine elektrische Stromversorgung, wobei sich ein Stromzähler ggf. auf dem süd-westlich angrenzenden Nachbargrundstück befindet.

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 06.06.2023 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 40 (Flurstück 73) 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-Bahnringes (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. 45 m, zu dem süd-östlich angrenzenden Ortsteil Rumelsburg 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 Ent-



fernung 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. 10 m Entfernung zu den Gleistrassen der Stadtbahn noch innerhalb des Berliner S-Bahnringes 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-Bahnringes 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. 40 (Flurstück 73) befindet sich auf der süd-östlichen Seite der Gürtelstraße als sogen. Reihengrundstück im Abschnitt zwischen Scharnweberstraße als Sammelstraße u.a. mit Straßenbahnverkehr in ca. 40 m Entfernung nord-östlich und der Dossestraße in ca. 25 m Entfernung süd-westlich des Bewertungsobjektes bzw. schräg 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 Parkbuchten sowie rechtwinklig zum Fahrdamm orientierten sogen. Parktaschen mit Kopfsteinpflasterung angelegt. Bürgersteige sind hiervon mit Bordschwellen abgesetzt und mit Betonwegeplatten und Klein-steinpflasterung 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 Parkgebühr 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 durch 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:**

Entfällt - es handelt sich um ein im Wesentlichen unbebautes Grundstück mit lediglich vollständig mit Fahrbahnbeton versiegelter Freifläche sowie einer auf der rückwärtigen Grundstücksgrenze partiell vorhandenen ca. 3,00 m hohen Stützwand zur Böschung des angrenzenden Bahndamms auf dem benachbarten Eisenbahngelände.

Eine wirtschaftliche Verbindung zu einem angrenzenden Nachbargrundstück besteht nicht. Allerdings besteht zugunsten des süd-westlich angrenzenden Nachbargrundstücks Gürtelstr. 39 (Flurstück 74) ein Geh- und Fahrrecht mit Zufahrt aus dem Straßenraum der Gürtelstraße über das hier betroffene Grundstück auf das Nachbargrundstück über eine in der Einfriedung unmittelbar hinter dem dort belegenen Vorderhaus errichteten Toranlage.

- **Art des Gebäudes:**

Entfällt - es handelt sich um ein im Wesentlichen unbebautes Grundstück (s.o.).

Auf dem Grundstück befindet sich kein aufgehendes Gebäude, sondern lediglich eine mit Fahrbahnbeton befestigte Freifläche mit ungedeckten PKW-Stellplätzen.

- **Organisation des Gebäudes:**

Entfällt - es handelt sich um ein im Wesentlichen unbebautes Grundstück (s.o.).

- **Art der Konstruktion:**

Entfällt - es handelt sich um ein im Wesentlichen unbebautes Grundstück (s.o.).

Allerdings befindet sich zu dem süd-westlich angrenzenden Nachbargrundstück Gürtelstraße 39 (Flurstück 74) ein ca. 3,00 m hoher Stabmattenzaun mit Toranlage zu dem Nachbargrundstück (s.o.).

In der straßenseitigen Grundstücksfront ist eine ca. 2,00 m hohe Mauerwerkswand mit hieran verwahrten Werbetafeln mit wechselnden Werbetransparenten nebst Beleuchtung und eine



Hofrolltoranlage aus gesicktem Stahlblech in Höhe der Mauerwerkswand zwischen der Wand und einem entsprechenden Mauerwerkspfeiler errichtet. Seitlich hiervon ist zwischen dem nord-westlich angrenzenden Nachbargrundstück Gürtelstr. 41 (Flurstück 72) und dem Pfeiler eine separate Stahlblechtür vermtl. gleichfalls noch aus DDR-typischer Produktion erhalten.

An der freien Giebelseite des Vorderhauses auf dem süd-westlich angrenzenden Nachbargrundstück Gürtelstr. 39 (Flurstück 74) befinden sich gleichfalls Werbetafeln mit Beleuchtungsinstallationen für wechselnde großflächige Werbetransparente im Luftraum des hier betroffenen Grundstücks.

Auf dem Grundstück sind in der straßenseitigen Einfriedung und teilweise auch an den weiteren Einfriedungen und der aufgehenden Grenzbebauung der beiden seitlichen Nachbargrundstücke über Bewegungsmelder gesteuerte Halogenstrahler montiert.

- **Art des Ausbaus:**

Entfällt - es handelt sich um ein im Wesentlichen unbebautes Grundstück (s.o.).

Inwieweit sich auf dem Grundstück mediale Ver- und Entsorgungsleitungen befinden, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden. Allerdings sind insbesondere Elektroleitungen vorhanden, die ggf. über das rechte Nachbargrundstück Gürtelstr. 39 (Flurstück 74) versorgt werden.

In Ansehung der durchgehend mit Fahrbahnbeton versiegelten Freifläche des Grundstücks wird diesseitig davon ausgegangen, dass mindestens Regenwassereinflüsse auf dem Grundstück vorhanden sind.

Ansonsten wird diesseitig davon ausgegangen, dass mediale Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Grundstück nicht vorhanden sind.

- **Brutto-Rauminhalt:**

Entfällt - es handelt sich um ein im Wesentlichen unbebautes Grundstück (s.o.).

- **Brutto-Grundfläche:**

Entfällt - es handelt sich um ein im Wesentlichen unbebautes Grundstück (s.o.).

- **Außenanlagen:**

Bei dem hier in Rede stehenden Anwesen handelt es sich um ein im Wesentlichen unbebautes bzw. ohne aufgehende Gebäude erhaltenes Grundstück, das als PKW-Parkplatzfläche vollständig mit Fahrbahnbeton versiegelt ist.

Vegetationsbestand ist lediglich an den Randbereichen und in verschiedenen Fugen innerhalb der Versiegelung als sogen. Spontanvegetation und als dichtes Buschwerk vor der aufgehenden Stützwand zum Bahngelände bzw. der rückwärtigen Stabmattenzaun-Einfriedung vorhanden.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Entfällt - es handelt sich um ein im Wesentlichen unbebautes Grundstück (s.o.).

Die mit Fahrbahnbeton versiegelte PKW-Stellplatzfläche weist theoretisch 20 ungedeckte PKW-Stellplätze auf.

Dem Vernehmen nach ist das Grundstück in seiner Gesamtheit als PKW-Stellplatzfläche an einen Kfz-Händler o.ä. vermietet. Allerdings sind zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung von den 6 auf dem Grundstück abgestellten PKW lediglich 2 Fahrzeuge bei der Zulassungsstelle angemeldet bzw. weisen Nummernschilder auf.



- **Nutzfläche:**
Entfällt - es handelt sich um ein im Wesentlichen unbebautes Grundstück (s.o.).

Es handelt sich um eine Grundstücksfreifläche mit Nutzung ausschließlich als ungedeckte Kfz-Abstellfläche.
- **Miet-Erträge:**
Das Grundstück ist dem Vernehmen nach vermietet - die Höhe der Miete für die Kfz-Abstellplätze bzw. die Gesamtfläche ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden bzw. konnte seitens der Grundstückseigentümerin bzw. deren Gesellschaftern als Antragsteller und Antragsgegnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden.

Der Name des evtl. Mieters des hier betroffenen Grundstücks ist dem Unterzeichneten gleichfalls nicht bekannt geworden.
- **ortsüblicher Ansatz:**
Entfällt - der auf das hier betroffene Grundstück entfallende Anteil des Mietertrages für die nach Sachlage gewerbliche Kfz-Stellplatznutzung und der mindestens teilweise auf das hier betroffene Grundstück entfallenden Erträge aus den Werbetransparenten (s.o.) decken nicht die Bodenwertverzinsung mit im Ergebnis negativem Ertragswert für das Grundstück, so dass lediglich der Bodenwert des unbebauten Grundstücks unter Berücksichtigung evtl. Freilegungskosten verbleibt.

Aufgrund der im Rahmen der Grundstücksbewertung zugrunde gelegten Bebaubarkeit des Grundstücks ist die gegenwärtige Nutzung als nicht nachhaltig nicht zugrunde zu legen.
- **fikt. Rohertrag:**
Entfällt, s.o.
- **Bewirtschaftungskosten:**
Die Bewirtschaftungskosten im Bestand sind nachrangig (s.o.) - es handelt sich tatsächlich um ein zum Zwecke einer Neubebauung als Wohn- und Geschäftshaus o.ä. (allgemeines Wohn- oder Mischgebiet) mit angemessenem baulichem Ausnutzungsgrad freizulegendes bzw. zu bebauendes Grundstück.
- **Instandhaltungsrückstau:**
Der Instandsetzungsrückstau im Bestand ist nachrangig - es handelt sich um ein im Wesentlichen unbebautes Grundstück als potentielles Baugrundstück (s.o.).
- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**
Entfällt - es handelt sich um ein unbebautes Grundstück (s.o.).
- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**
Das Grundstück ist nach Sachlage vermietet - Angaben über ein evtl. bestehendes Vertrags- bzw. Nutzungsverhältnis konnten auf diesseitige Anforderung weder seitens der Grundstückseigentümerin noch seitens ihrer Gesellschafter als Antragsteller und Antragsgegnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden und sind dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.



Die Vertragsdauer mit ggf. vereinbarten Optionsrechten oder der Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme sind dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Diesseitig wird von einer gesetzlichen Kündigungsfrist ausgegangen, so dass eine kurzfristig freie Verfügbarkeit des Grundstücks zugrunde gelegt wird.

- **Verwaltung:**

Die Verwaltung des Grundstücks erfolgt nach Sachlage bisher vermtl. durch die Grundstückseigentümerin bzw. deren Gesellschafter selbst - Angaben über eine ggf. eingesetzte anderweitige Verwaltung konnten auf diesseitige Anforderung seitens der Grundstückseigentümerin nicht beigebracht werden.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Es handelt sich bei dem hier betroffenen Bewertungsobjekt um ein zweckmäßig zu bebauendes Baugrundstück mit Lage unmittelbar an einer örtlichen Durchgangstraße und an einem hoch aufgehenden Bahndamm mit Stadt-, Regional- und Fernbahnverkehr mit temporär extrem dichtem Takt und erheblicher Verkehrslärmbelastung u.a. auch durch Straßenbahnverkehr im Nahbereich und Stauzone vor dem Grundstück - lt. Mietspiegel handelt es sich um eine mittlere Wohnlage.

Das Grundstück ist unbebaut und lediglich als Kfz-Abstellfläche vollständig mit Fahrbahnbeton versiegelt.

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich mit Bebaubarkeit gemäß § 34 BauGB - nach örtlicher Umgebungsbebauung ist das Gebiet als allgemeines Wohngebiet bzw. ggf. bereits als Mischgebiet einzustufen.

Das Grundstück ist nach diesseitiger grob überschläglicher Ermittlung mit einer evtl. realisierbaren GRZ von rd. 0,7 und einer evtl. realisierbaren GFZ von rd. 4,1 bei vermtl. 6 Vollgeschossen als Vorderhaus mit beidseitiger Grenzbebauung bzw. geschlossene Blockrandbebauung und einem rechten Seitenflügel entlang der süd-westlichen Grundstücksgrenze bebaubar.

- **Unterhaltung:**

Das Bewertungsobjekt weist einen insgesamt zufriedenstellenden Unterhaltungszustand der Außenanlagen mit lediglich angelegtem Planum mit vollständiger Versiegelung der Freifläche aus Fahrbahnbeton ohne gärtnerische Anlage und lediglich in den Randbereichen und aus Rissen in der Versiegelung durchwachsendes Gras und Strauchwerk als sogen. Spontanvegetation auf.

Inwieweit aufgrund der Kfz-Stellplatznutzung und der früheren Garagennutzung auf dem Grundstück ggf. aromatische Kohlewasserstoffe aufgrund von abtropfendem Öl oder Benzin in den Untergrund eine ggf. diesbzgl. Bodensanierung erforderlich machen, ist u.a. aufgrund der nicht bekannten Dauer der aktuell vorliegenden Nutzung und der vor Errichtung der Garagen vorgelegten Nutzung sowie bei fehlender Kenntnis des Zustandes des Bodens unterhalb der Versiegelung tatsächlich nicht bekannt geworden - ein diesbzgl. Risiko ist nicht auszuschließen.

Eine diesbzgl. nennenswertes Risiko wird in Ansehung der vollständigen Versiegelung des Grundstücks mit Fahrbahnbetondecke nach diesseitiger Einschätzung nicht vorliegen - durch den Unterzeichneten 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 (BlnBodSchG oder BBodSchG) ausgegangen (s.o.).



- **Verwertbarkeit:**

Eine dauerhafte Nutzung entsprechend dem bisherigen Bestand ausschließlich als Kfz-Parkplatz- bzw. Abstellfläche für einen Kfz-Handels- oder Werkstattbetrieb auf einem entfernter gelegenen Grundstück im Ortsteil ist bei Erwerb durch einen zukünftigen Grundstückseigentümer bzw. als Erster in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft bei hier zugrunde gelegtem Mietvertrag mit gesetzlicher Kündigungsfrist nach diesseitiger Auffassung nicht in Betracht zu ziehen - eine nachhaltige Vermietung zu diesem oder einem entsprechenden Nutzungszweck ist auch bei zunächst bestehen bleibendem Mietverhältnis gleichfalls nicht in Betracht zu ziehen.

Lage und Größe bzw. Zuschnitt des Grundstücks sind geeignet zur Errichtung eines 6-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses als beidseitige Grenzbebauung im Kontext einer geschlossenen Blockrandbebauung gemäß § 34 BauG innerhalb eines allgemeinen Wohn- oder Mischgebietes als Vorderhaus mit rechts anbindendem Seitenflügel trotz der verkehrslärmbelasteten Lage zwischen einem hoch aufgehenden Bahndamm mit stark frequentierten Stadt-, Regional- und Fernbahntrassen sowie einer gleichfalls vergleichsweise stark belasteten örtlichen Durchgangsstraße mit Stauzone vor dem Grundstück und weiterem Schienenverkehr mit Straßenbahnen im unmittelbaren Nahbereich.

Nachfolgend ist der Verkehrswert des Grundstücks aus dem Sachwertverfahren bzw. dem Vergleichswertverfahren hinsichtlich des Bodenwertes zu ermitteln bzw. ggf. um die Freilegungskosten des evtl. gegenwärtigen baulichen Bestandes zu mindern und anhand von Vergleichswerten aus der letzten Veröffentlichung des Immobilienmarktberichtes Berlin 2022/2023 zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für das Jahr 2022 bzw. der veröffentlichten aktuellen Bodenrichtwerte über Zu- oder Abschläge unter Berücksichtigung bestehender Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks auf das marktübliche Niveau anzupassen.

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).

Der Bewertungsstichtag wird mit dem 28. Juni 2023 festgestellt.

Zur technischen Bearbeitung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen beschafft und ausgewertet:

- 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.

Unter Zugrundelegung eines nachhaltig zu erzielenden Ertrages für das Bewertungsobjekt ist derzeit kein schlüssiger Marktwert herzuleiten.

Bei dem hier betroffenen Objekt handelt es sich um eine lediglich mit einer als Kfz-Parkplatz- oder Abstellfläche für einen Kfz-Handels- oder Werkstattbetrieb befestigte Grundstücksfläche mit insoweit gewerblicher Nutzung, die allerdings aufgrund hierdurch fehlender Rentierlichkeit des Grundstücks nicht als nachhaltig gesichert einzustufen ist.

Insoweit ist das hier betroffene Grundstück für eine rentierliche Neubebauung gemäß § 34 Bau-GB vollständig freizulegen und in Orientierung an das bauliche Umfeld und nach den Vorgaben des zuständigen Stadtplanungsamtes (s.o.) mit einem Wohn- und/oder Geschäftshaus oder einem vollständig gewerblich mit nicht störendem Gewerbe zu nutzenden Gebäude neu zu bebauen.

Der Verkehrswert ist daher auf der Grundlage des Sachwertverfahrens bzw. des Vergleichswertverfahrens hinsichtlich des Bodenwertes unter Abzug evtl. Freilegungskosten zum Zwecke einer vollständigen Neubebauung des Anwesens zu ermitteln.

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. 40 (Flurstück 73) 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. 4,1 als Blockrandbebauung respektive beidseitige Grenzbebauung nebst Seitenflügelbebauung zulässig (s.o.).

Im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung ist der tatsächlich realisierbare Ausnutzungsgrad auf dem Grundstück mit einer GFZ von rd. 4,1 bei einer anrechenbaren Geschossfläche von ca. 2.157,00 m² (gemäß diesseitiger Ermittlung der Grund- und Geschossfläche anhand der Flurkarte und der Geschoszahl, s.o.) 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. 4,1 ist eine Bodenrichtwert-Anpassung mit einem Umrechnungskoeffizienten von 1,6734 gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Amtsblatt v. 19.03.2004, S. 1101) wie folgt anzupassen.

$$5.500,00 \text{ €/m}^2 \times 1,6734 : 1,2003 = 7.667,83 \text{ €/m}^2$$

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

$$531,00 \text{ m}^2 \times 7.667,83 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 4.071.617,70 \text{ €}$$

rd. 4.072.000,00 €

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

Ein relevanter Freilegungsaufwand ist bei hier vorliegendem Zustand des Grundstücks nach diesseitiger Einschätzung nicht zugrunde zu legen, wobei ein Sanierungsrisiko bzgl. des Oberbodens ggf. aufgrund von evtl. vorliegenden aromatischen Kohlenwasserstoffen o.ä. bei Einträgen von Öl- und Benzin der abgestellten Kraftfahrzeuge in den Boden bleibt.

3. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des betroffenen Grundstücks ist hier der vorläufige unbeeinflusste Bodenwert 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 ermittelten Bodenwert ist eine zusätzliche Marktanpassung aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung oder der vorliegenden Grundstückslage bzw. der Orientierung zur Himmelsrichtung etc. nicht vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung der nach 2022 stagnierenden bzw. bereits rückläufigen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte auch teilweise in besseren Lagen ist der diesseitig zugrunde gelegte unbelastete bzw. (wert-)unbeeinflusste 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 vorläufige unbeeinflusste Bodenwert für das Baugrundstück beträgt rd. 4.072.000,00 € bzw. 4.070.000,00 € und entspricht rd. 7.665,00 €/m² bei Ansatz von 531 m² Grundstücksfläche.

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist für den vorläufigen Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Grundstücks aufgrund hier fehlender objektspezifischer Merkmale keine weitere Marktanpassung vorzunehmen.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Gürtelstr. 40 (Flurstück 73) 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.:

4.070.000,00 €

=====

(i.W. vier Millionen siebzigtausend Euro)

Nachrichtlich:

Die in Abt. II Nr. 6 des Grundbuchs verzeichnete Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Friedrichshain Blatt 3368 N (Grundstück Gürtelstr. 39 mit dem Flurstück 74 als rechts bzw. süd-westlich angrenzendes Nachbargrundstück) gemäß Bewilligung vom 23.09.2013 (UR-Nr. 1492/2013 B, Notar Roman Bärwaldt in Berlin) mit Eintragungsdatum vom 04.11.2013 stellt nach diesseitiger Auffassung für das Bewertungsobjekt eine Belastung insoweit dar, als dass eine Zufahrt innerhalb der straßenseitigen Blockrandbebauung als Vorderhaus und dem hieran realisierbaren rechten Seitenflügel erhalten bleiben muss, um die auf dem benachbarten Hof vorgesehenen evtl. 5 ungedeckten PKW-Stellplätze anzufahren.

Ggf. besteht alternativ die Möglichkeit das Durchfahrtsrecht (Geh- und Fahrrecht) über die rechte bzw. süd-westliche Grundstücksgrenze zu 5 ungedeckten PKW-Stellplätzen auf dem Nachbargrundstück dadurch zu ersetzen, dass ggf. im Bereich einer zu errichtenden Tiefgarage auf dem hier betroffenen Grundstück 5 gedeckte Stellplätze verfügbar werden, die zugunsten des Nachbargrundstücks privatrechtlich dinglich oder öffentlich rechtlich über eine Baulast im Gegenzug zur Löschung des bestehenden Geh- und Fahrrechts zu sichern sind.



Die resultierende Wertminderung für das hier betroffene Grundstück ergibt sich aus dem kapitalisierten Mietertrag für die insoweit abgehenden Tiefgaragenstellplätze bei einer zugrunde zu liegenden Miete von rd. 100,00 €/Stellplatz bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,0 % und einem Kapitalisierungsfaktor von 33,33 als ewige Rente wie folgt:

5 PKW-Stpl. x 100,00 €/Stpl. x 12 Monate =	6.000,00 €
Jahresrohertrag (Nettokaltmiete):	6.000,00 €

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).

Den Bewirtschaftungskosten nach § 12 Abs. 5 ImmoWertV21 und § 32 ImmoWertV21 Abs. 1 Satz 2 Nrn. 1 bis 3 gemäß GAA-Modell werden zur Ableitung der Reinerträge aus den Jahresroherträgen (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:		
0 WE x 312,00 €/WE	=	0,00 €/a
6.000,00 €/a x 3 % (Gewerbe)	=	180,00 €/a

Instandhaltungskosten:		
12,20 €/m ² x 0,00 m ² Wfl.	=	0,00 €/a
12,20 €/m ² x 0,00 m ² Nfl.	=	0,00 €/a
6,10 €/m ² x 0,00 m ² Nfl.	=	0,00 €/a
92,00 €/Stpl. x 5 Stpl. (gedeckt)	=	460,00 €/a
46,00 €/Stpl. x 0 Stpl. (ungedeckt)	=	0,00 €/a

Mietausfallwagnis Wohnflächen:		
0,00 € x 2 % =		0,00 €/a



unbebautes Grdst. Gürtelstr. 40 in 10247 Berlin-Friedrichshain (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg)

Mietausfallwagnis Gewerbeflächen:
6.000,00 € x 4 % = 240,00 €/a
880,00 €/a

Die Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten betragen hiernach rd. 14,7 % des Jahresrohertrages für die PKW-Stellplätze (entsprechend rd. 14,67 €/Stpl./Monat).

Jahresrohertrag:		6.000,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>880,00 €</u>
Reinertrag:		5.120,00 €

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung für vergleichbare Objekte mit rd. 85,3 % Reinertragsanteil am Rohertrag (auf Basis der Nettokaltmiete) ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 3,0 % und Ansatz als ewige Rente mit 33,33.

5.120,00 € x 33,33	=	170.649,60 €
	rd.	170.000,00 €

Die Wertminderung durch das auf dem hier betroffenen Grundstück lastende Geh- und Fahrrecht ist insoweit mit rd. 170.000,00 € In Ansatz zu bringen:

Unbelasteter Verkehrswert des Grundstücks		4.070.000,00 €
Wertminderung aufgrund des bestehenden Geh- und Fahrrechts	./.	<u>170.000,00 €</u>
		3.900.000,00 €

Der resultierende Verkehrswert für das Grundstück Gürtelstr. 40 (Flurstück 73) in 10247 Berlin-Friedrichshain (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg) beträgt insoweit unter Berücksichtigung der Belastung gemäß Abt. II Nr. 6 des Grundbuches zum Bewertungsstichtag 28. Juni 2023 gemäß § 194 BauGB rd.:

3.900.000,00 €
=====

(i.W. drei Millionen neunhunderttausend Euro)

Nach diesseitiger Auffassung ist zur Sicherung der freien Entscheidung über den Verwendungszweck der auf dem hier betroffenen Grundstück Gürtelstr. 40 (Flurstück 73) lastenden Grunddienstbarkeit als Geh- und Fahrrecht zugunsten des rechts bzw. süd-westlich angrenzenden Nachbargrundstücks Gürtelstr. 39 (Flurstück 74) 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 hier betroffenen 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.

Inwieweit aufgrund der früheren Nutzung u.a. als Garagengrundstück bzw. aufgrund der gegenwärtigen Nutzung des Anwesens als Kfz-Parkplatz- oder Abstellplatzfläche mit ungedeckten Stellplätzen trotz des vollständig mit Fahrbahnbeton versiegelten Bodens (allerdings mit verschiedenen Rissbildungen) ggf. Einträge in den Untergrund durch abtropfende Betriebsstoffe wie Öl und Benzin o.ä. mit einem Sanierungserfordernis bzgl. aromatischer Kohlenwasserstoffe o.ä. vorliegen, ist dem Unterzeichneten u.a. aufgrund fehlenden Kenntnis über die bestehende Dauer der hier vorliegenden Stellplatznutzung nicht bekannt geworden.

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 Grundstückseigentümerin 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)

Einzelmietverträge für die auf dem Grundstück belegenen Kfz-Stellplätze bestehen dem Vernehmen nach nicht - das Grundstück ist dem Vernehmen nach ganzheitlich an einen Kfz-Handels- oder Werkstattbetrieb vermietet.

Angaben über die Nutzungsdauer respektive den Vertragsbeginn und die Laufzeit des Mietvertrags sowie die vereinbarte Art der Nutzung oder die Höhe der Miete konnten auf diesseitige Anforderung seitens der Grundstückseigentümerin bzw. deren Gesellschaftern bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachten nicht beigebracht werden und sind dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Der Name des Mieters bzw. der Mieterin des Anwesens ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden und ergibt sich insoweit auch nicht aus dem dem vorliegenden Gutachten anliegenden Schreiben an das Zwangsversteigerungsgericht.

Zu d)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WohnbindG besteht nach Sachlage nicht. Das Grundstück ist im Wesentlichen Unbebaut und weist keine Wohnungen o.ä. auf.



Zu e)

Ein Gewerbebetrieb wird auf dem Grundstück selbst nicht geführt - allerdings ist die Grundstücksfreifläche dem Vernehmen nach durch einen gewerblichen Betrieb angemietet worden und wird als Kfz-Abstellfläche genutzt.

Der Name des Mieters bzw. der Mieterin des Anwesens ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden und ergibt sich insoweit auch nicht aus dem dem vorliegenden Gutachten anliegenden Schreiben an das Zwangsversteigerungsgericht (s.o.).

Zu f)

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.

Eine an der straßenseitigen Einfriedung des Grundstücks 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 diesbzgl. Mieterin ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Zu g)

Ein Energiepass für Grundstück Gürtelstr. 40 (Flurstück 73) liegt nach Sachlage nicht vor - das Grundstück weist keine aufstehenden Gebäude auf.

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 Verkündung 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 („Milienschutz“) existiert, Vorrang vor den bestehenden Regelungen soweit bestehende Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen betroffen sind.

Bei dem betroffenen Grundstück handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 24.03.2023 nicht 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 06.06.2023 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)

Das bisher im Wesentlichen unbebaute Grundstück ist gemäß Mitteilung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes (Fachbereich Stadtplanung) vom 28.06.2023 geeignet zur Errichtung eines



6-geschossigen Vorderhauses als Blockrandbebauung mit beidseitiger Grenzbebauung und rückwärtig 6-geschossig anbindendem rechtem Seitenflügel.

Diesseitig wurde in der vorliegenden Verkehrswertermittlung von einer gesetzlichen Kündigungsfrist des offenbar bestehenden Mietvertrages für die befestigte Kfz-Stellplatzfläche auf dem Grundstück ausgegangen, so dass eine kurzfristige Umsetzung eines Bauprojektes realisierbar sein dürfte.

Zu j)

Verdacht auf (vermtl. Echten) Hausschwamm besteht nicht. Das Grundstück ist im Wesentlichen unbebaut - aufstehende Gebäude sind nicht vorhanden.

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

Berlin-Charlottenburg, den 28. August 2023

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -

