



Gutachten Nr. 10322

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

Gürtelstraße 41

in

10247 Berlin-Friedrichshain (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg)

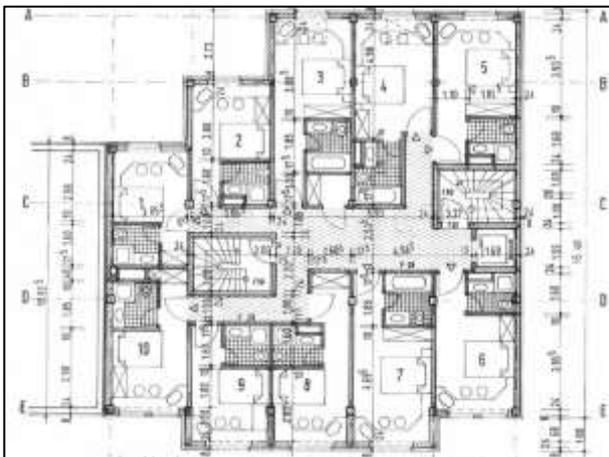
-Grundbuch von Friedrichshain - Blatt 327 N-



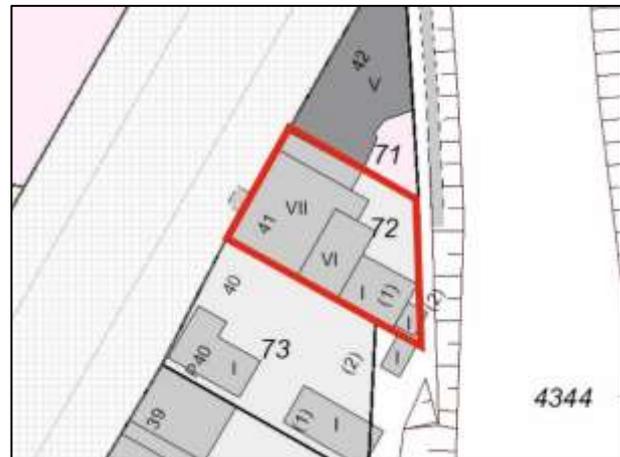
Straßenfront der Übernachtungsherberge



Straßenfront und freie Giebelseite des Hotels



Normalgeschossgrundriss Gürtelstraße 41



Flurkarte (Grundstück Gürtelstraße 41)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Kreuzberg
30 K 7/23

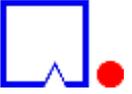
Verkehrswert:

2.900.000,00 €
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

Bewertungsstichtag:

29.06.2023

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtenauftrag	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten	6
3. Lagedeterminanten	12
4. Gebäudedaten (technisch)	15
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	27
6. Objektbeurteilung	36
C. Bewertung	38
1. Bewertungsgrundlagen	38
2. Bodenwert.....	39
3. Ertragswert.....	40
4. Verkehrs-/Marktwert	43
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	44
E. Fotoseiten.....	49
F. Anlagen	A1

6 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. 41 (Flurstück 72) mit 424 m² Größe in 10247 Berlin-Friedrichshain (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg) mit straßenseitiger Blockrandbebauung und Blockinnenbebauung als 6- bis 7-geschossiges Gebäude aus dem Jahre 1994 zur Nutzung als Übernachtungsherberge (Hotel garni) incl. Dachgeschoss als Vollgeschoss und darüber belegenem Dachboden mit Lüftungs und Notlichtanlage sowie vollständiger Unterkellerung sowie PKW-Garagen-Anbau mit Parkschacht zur Aufnahme von Parkliftern mit Schiebebühne (Wöhr Combilift 543) für 8 PKW.

Das bauaufsichtlich ursprünglich als Übernachtungsherberge bzw. Hotel garni genehmigte Gebäude wurde nach Sachlage offenbar bis in das Jahr 2014 gemäß der bauaufsichtlich genehmigten Nutzung als Hotel geführt. Nach Erwerb durch die gegenwärtige Eigentümerin im Jahre 2014 wurde diese Nutzung aufgegeben. Im Jahre 2014 erfolgte nach Sachlage eine 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 Gebäude 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 Lasten und Beschränkungen nicht ausgewiesen. Baulasten oder ein Eintrag in das Bodenbelastungskataster bestehen nicht.



- **Zuschnitt:**

Das Gebäude weist in den 5 Obergeschossen und dem Dachgeschoss jeweils 10 Gästezimmer respektive insgesamt 60 Gästezimmer jeweils mit Nasszelle als innenliegende Dusch- oder Wannenbadezimmer (49 Einbettzimmer und 11 Zweibettzimmer respektive insgesamt 71 Betten sowie im Erdgeschoss eine Lounge als zentraler Empfang mit Nutzung auch als Bar, einen Frühstücksraum, einen nominellen Konferenzraum mit letzter Nutzung als Büro, einen Büroraum mit Nutzung offenbar zuletzt als Kofferlager o.ä. und eine Zubereitungsküche für den Frühstücksraum mit Nebeneingang aus der Gebäudedurchfahrt zum Hof auf. Die Erschließung erfolgt über ein innenliegendes Treppenhaus in die Obergeschosse und einen separaten gleichfalls innenliegenden Treppenabgang in das Kellergeschoss mit hier belegenen geschlechtsspezifisch getrennten Toilettenräumen für die Gäste und auch für das Personal sowie ein Personal-Umkleideraum, ein Billardraum, Lagerräume und haustechnische Räume u.a. mit Heizzentrale etc. An der hofseitigen Front ist eine Stahl-Spindeltreppe als Fluchttreppe vorhanden. Alle Geschosse sind mit einem Aufzug erreichbar.

Der separate Garagen-Anbau mit Parkschacht ist für 8 PKW ausgelegt - ein separater ungedeckter PKW-Stellplatz und ein Holzschuppen für Geräte o.ä. befinden sich im Hof des Anwesens.

- **Ausstattung:**

Das Gebäude weist einen für die zuletzt bauaufsichtlich genehmigte Nutzung zweckmäßige allenfalls durchschnittliche technische Ausstattung auf - eine brauchbare Möblierung und sonstiges Hotelequipment ist nicht mehr vorhanden.

Sanitärausstattungen sind 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 zentral über Warmwasserspeicher der Heizungsanlage. Es sind Plattenheizkörper noch aus dem ursprünglichen Bestand vorhanden.

Die weitere Gebäudeausrüstung u.a. mit RLT-Anlage, Brandmelde- und Telefonzentrale, Aufzug etc. stammt gleichfalls durchweg noch aus dem ursprünglichen Bestand. Ebenso entspricht auch der energetische Zustand des Gebäudes 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 bauaufsichtlich genehmigten ursprünglichen Nutzungskonzeptes als Übernachtungsherberge (Hotel garni) umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungs- sowie Revitalisierungsmaßnahmen in Betracht kommen.

Eine Nutzung als Übernachtungsherberge (Hotel garni) oder als Hostel o.ä. war in den früheren Jahren offensichtlich nicht rentierbar, wobei hierfür auch das Betreiberkonzept oder die Führung der Einrichtung ursächlich sein kann.

Insoweit wird diesseitig für das hier betroffene Grundstück zunächst eine Rückführung auf die ursprünglich genehmigte Nutzung als Übernachtungsherberge und die Revitalisierung des Gebäudebestandes mit umfassenden auch energetisch notwendigen Mod.-/Inst.-Maßnahmen bei Beibehaltung der Gebäudesubstanz und der Grundrisszuschnitte zugrunde gelegt, wobei eine Freilegung des Grundstücks im gegenwärtigen Bestand zu einem höheren Erlös führt.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Die Gesamt-Verkehrsfläche ergibt sich mit ca. 333,50 m², die Gesamt-Nutzfläche mit 1.338,81 m² und die Gesamt-Funktionsfläche mit ca. 30,29 m² respektive insgesamt mit ca. 1.702,60 m²



(nach Bauakte, ohne Dachboden) bzw. ohne Untergeschossfläche mit $1.702,60 \text{ m}^2$./ $204,63 \text{ m}^2$ = $1.497,97 \text{ m}^2$.

Anhand der (wertrelevanten) Geschossfläche lässt sich die Wohn-/Nutzfläche für Büro-/und Geschäftshäuser der Baujahre ab 1991 näherungsweise mit Hilfe eines Umrechnungsfaktor von 83/100 gemäß Veröffentlichung des zuständigen Gutachterausschusses im Immobilienmarktbericht 2022/2023, Seite 45, wie folgt ermitteln: $\text{ca. } 1.785,97 \text{ m}^2 \times 0,83 = \text{ca. } 1.482,36 \text{ m}^2 \text{ Nfl.}$ - die sich aus der Bauakte ergebende Nutzfläche (ohne Untergeschoss) liegt insoweit lediglich ca. 1,1 % über der aus der Geschossfläche überschlägich ermittelten Nutzfläche und kann insoweit in der vorliegenden Verkehrswertermittlung als plausibel zugrunde gelegt werden.

Angaben zu den vorhandenen 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:**

Das Grundstück nebst aufstehendem Gebäude steht dem Vernehmen nach seit mehr als 1 Jahr vollständig leer. Eine brauchbare Möblierung ist nicht mehr vorhanden. Es liegen erhebliche Schäden u.a. an der technischen Gebäudeausrüstung vor.

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 Gebäude ist deutlich vernachlässigt und weist erhebliche Schäden bzgl. des Ausbaus sowie der technischen Gebäudeausrüstung auf. Teilweise liegen Vandalismusschäden vor. Das Anwesen ist erheblich mit Graffiti- und Schmierereien belastet. Raumdekorationen, Bodenbeläge und Ausstattungen sind überwiegend deutlich verbraucht.

Der Anfang der 1990er Jahre genehmigte Nutzungszweck als Übernachtungsherberge und die ab 2014 vorgenommene Nutzung als Geflüchteten-Unterkunft bzw. Beherbergungsstätte mit Übernachtungsschein etc. 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 Revitalisierung des Gebäudes als Übernachtungsherberge entsprechend der ursprünglich erteilten Baugenehmigung auszugehen ist.

Mit einer Gesamt-Nutzfläche von vermtl. $\text{ca. } 1.702,60 \text{ m}^2$ incl. Kellergeschoss bzw. 60 Gästezimmern ist das Objekt durchschnittlich groß und eignet sich als Übernachtungsherberge bei angemessener Nutzungskonzeption und schlankem Personalstamm mit externen Kräften. Aufgrund des deutlich vernachlässigten Erhaltungszustandes und der stark beschädigten, zerstörten und nicht mehr zeitgemäßen Gebäudeausrüstung und insbesondere unter energetisch relevanten Gesichtspunkten ist die umfassende Durchführung von Mod./Inst.-Maßnahmen zur Revitalisierung des Objektes erforderlich, für deren Aufwand im Ertragswert ein Abschlag von grob überschlägich rd. 2,3 Millionen Euro berücksichtigt ist - der resultierende Wert für das Grundstück liegt insoweit bereits deutlich unter den um die Freilegungskosten des Grundstücks bereinigten Bodenwert, so dass sich der Verkehrswert als realisierbarer Erlös in Höhe des um die Freilegungskosten bereinigten Bodenwertes ergibt.

Verkehrswert am 29.06.2023 nach § 194 BauGB:
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

2.900.000,00 €



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 41 (Flurstück 72) in 10247 Berlin-Friedrichshain (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg)
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft mit dem Geschäftszeichen 30 K 7/23
- **Wertermittlungsstichtag:**
29. Juni 2023 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
29. Juni 2023 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Donnerstag, der 29.06.2023
anwesend:
 - die Verfahrensbevollmächtigte des Antragstellers als Gesellschafter der Grundstückseigentümerin gemäß Abt. I Nr. 6 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 außen respektive von der Straßenseite und vor der Hofseite 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 Garagen-Anbaus an der Gebäuderückseite als sogen. PKW-Parkschacht 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 beigelegten Anschreiben an das Zwangsversteigerungsgericht.



B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Grundbuch von:**
Friedrichshain, Blatt 327 N
(Amtsgericht Kreuzberg)
- **Gemarkung:**
Friedrichshain
- **Flur, Flurstücke:**
23, 72 (424 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
424 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche Gürtelstraße 41 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- **Eigentümer:**
Gesellschaft bürgerlichen Rechts
bestehend aus 2 Gesellschaftern - anonymisiert (§ 38 ZVG)
- **Lasten und Beschränkungen:**
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 41 ist als Reihengrundstück trapezförmig.

Die nach Nord-Westen orientierte Straßenfront zur Gürtelstraße weist eine Länge ca. 16,49 m auf.

Die hierzu rechtwinklig verlaufende nord-östliche bzw. linke Grundstücksgrenze weist eine Länge von ca. 19,50 m und die hierzu parallel verlaufende süd-westliche bzw. rechte gleichfalls rechtwinklig zur Straßenfront verlaufende Grundstücksgrenze weist eine Länge von ca. 29,00 m auf. Die süd-östliche bzw. rückwärtige Grundstücksgrenze verläuft schräg über ca. 19,50 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 : 1,5 - die Straßenfrontlänge und die Tiefe bzw. der Zuschnitt des Reihengrundstücks sowie der bauliche Ausnutzungsgrad mit hier aufstehendem 6- bis 7-geschossigem Gebäudekomplex als Vorderhaus und rechten Seitentrakt sind gut (siehe anliegende Flurkarte).

- **Bauwuch:**

Das auf dem Grundstück aufstehende Gebäude als Blockrandbebauung mit Vorderhaus und rechtem Seitentrakt 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. 8,00 m bis 10,00 m.

Der an das Vorderhaus angrenzende rechte Seitentrakt ist entlang der süd-westlichen bzw. rechten Grundstücksgrenze vollständig als Grenzbebauung errichtet - vor der freien Giebelseite des Seitentraktes und dem Garagen-Anbau beträgt der Grenzabstand auf die süd-östliche bzw. rückwärtige Grundstücksgrenze noch ca. 0,00 bis 4,50 m, der allerdings mit einem separaten Holzschuppen bei ca. 0,50 m Grenzabstand auf die süd-westliche Grundstücksgrenze nach vorliegender amtlicher Flurkarte als Grenzüberbau mit einer Fläche von 0,50 m² auf das rückwärtig angrenzende Bahngelände herübergebaut worden ist (siehe anliegende Flurkarte).

Der Grenzabstand des Seitentraktes auf die nord-östliche Grundstücksgrenze zu dem dort angrenzenden Nachbargrundstück Gürtelstr. 42 (Flurstück 71) beträgt ca. 10,00 m.

Eine Gegenbebauung an den Seitentrakt von dem süd-westlich angrenzenden Nachbargrundstück Gürtelstr. 40 (Flurstück 73) aus liegt nicht vor. Die Brandwand von Vorderhaus und Seitentrakt steht insoweit als Grenzbebauung völlig frei zu dem Nachbargrundstück.

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: 2020) 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 2,00 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.

Tiefenrümer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingriffswerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bln-Bod-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 sogenannten 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 weitgehend 6- und 7-geschossiger Neubau nebst 1-geschossigem Garagen-Anbau mit Tiefkeller als sogen. PKW-Parkschacht aus dem Jahre 1993, 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. 11,00 m (nördlich) bis zu 13,00 m (südlich) tiefe Straßenrandbebauung, die die Traufhöhe und die Firsthöhe der Bebauung auf dem Nachbargrundstück Gürtelstr. 42 nicht überschreitet, zulässig wäre. Hinzu käme ein Seitenflügelstumpf an der süd-westlichen 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.

Demnach ist festzustellen, dass das Grundstück mit der derzeitigen Bebauung die Möglichkeiten bereits voll ausgeschöpft hat.

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 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.

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 Grundbuchsperrung 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 Wohnraumgesetz 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.

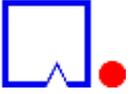
Das Grundstück befindet sich außerdem entsprechend der gesamten Gebietskörperschaft Berlin mit durch den Senat festgestelltem angespanntem Wohnungsmarkt seit dem 07.10.2021 im Bereich des am 23.06.2021 neu in Kraft getretenen § 250 BauGB mit weiteren wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.

Seit Inkrafttreten der „Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt“ (GVBl. 2021, S. 1175) am 07.10.2021 bedarf es bis zum 31.12.2025 zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum in ganz Berlin als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 250 Abs. 1 BauGB einer Genehmigung gemäß § 250 Abs. 3 BauGB.

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 („Mili-euschutz“) 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 Baudenk-



male mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Die Geschossfläche (GF) für das Grundstück beträgt ca. 1.785,97 m² (incl. ausgebautem Dachraum nach Ausweisung in den vorliegenden Bauvorlagen bzw. diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden maßstäblichen Geschosspläne zur Baugenehmigung Nr. 342/92 vom 14.09.1992 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 4,212 bzw. rd. 4,2 (ohne Berücksichtigung einer GF für das Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF des 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. 262,24 m² mit einer GRZ von 0,618 bzw. rd. 0,6 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 424 m² (Flurstück 72).

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 Bau-nutzungsplan 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 41 (Flurstück 72) 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. 33 m bis 35 m, zu dem süd-östlich angrenzenden Ortsteil Rummelsburg gleichfalls im Bezirk Lichtenberg ca. 500 m, zu dem gleichfalls süd-östlich angrenzenden Ortsteil Plänterwald im Bezirk Treptow-Köpenick ca. 2.750 m, zu dem südlich an-



grenzenden Ortsteil Alt-Treptow gleichfalls im Bezirk Treptow-Köpenick ca. 1.950 m, zu dem süd-westlich angrenzenden Ortsteil Kreuzberg im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ca. 2.150 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. 1.000 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. 7 m Entfernung zu den Gleisstrassen der Stadtbahn noch innerhalb des Berliner S-Bahnringes zwischen den S-Bahnhöfen „Frankfurter Allee“ in ca. 410 m und „Ostkreuz“ in ca. 950 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. 210 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. 41 (Flurstück 72) befindet sich auf der süd-östlichen Seite der Gürtelstraße als sogen. Reihengrundstück im Abschnitt zwischen Scharnweberstraße als Sammelstraße u.a. mit Straßenbahnverkehr in ca. 30 m Entfernung nord-östlich und der Dossestraße in ca. 40 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 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 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 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-westlichen Nachbargrundstück Gürtelstr. 39 (Flurstück 74) befindet sich ein 5- bis 6-geschossiger Altbau und daneben auf dem Grundstück Gürtelstr. 38 (Flurstück 75) ein 6- und 7-geschossiger Neubaukomplex aus dem Jahre 2017. Auf dem nord-östlichen Nachbargrundstück Gürtelstraße 42 (Flurstück 71) befindet sich ein Altbau gleichfalls aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) mit 5½ Geschossen incl. Dachraumausbau.

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. 230 m fußläufiger Entfernung ist gut.

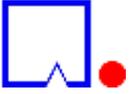
Die nächsten Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Entfernung u.a. auf der Scharnweberstraße und der Gürtelstraße selbst sowie der Frankfurter Allee und der Möllendorffstraße mit Haltestellen verschiedener Straßenbahn- und Buslinien. Die U- Bahn- und die S-Bahnstationen „Frankfurter Allee“ befinden sich in ca. 300 m bis 350 m fußläufiger Entfernung. Die S-Bahnstation „Ostkreuz“ befindet sich in ca. 950 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. 350 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 „Stadtspark 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 Stadtspark „Großer Tiergarten“ befindet sich in ca. 6,7 km Entfernung (Luftlinie).

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1993/94

erfolgte die Errichtung des auf dem Grundstück aufstehenden 6- bis 7-geschossigen Hotelgebäudes mit 60 Zimmern und 71 Betten als „Neubau einer Übernachtungsherberge“ mit 7½-geschossigem Vorderhaus incl. Technikboden und 6-geschossigem Seitentrakt nebst vollständiger Unterkellerung gemäß Baugenehmigung Nr. 342/92 vom 14.09.1992 nebst Nachtrag Nr. 857/92 vom 15.02.1993 zur Errichtung eines 1-geschossigen Garagen-Anbaus als PKW-Parkschacht mit Parkliftersystem in einem Parkschacht mit Schiebebühne (Typ Combilift 543, Fa. Wöhr) für 8 PKW-Stellplätze und einem separaten ungedeckten PKW-Stellplatz im Hof sowie Nachtrag Nr. 62/94 vom 24.01.1994 zur Errichtung einer Gaskesselanlage und Nachtrag Nr. 1994/134 vom 24.02.1994 zur Errichtung einer RLT-Anlage und Aufbau eines Installationsraums auf dem Dach und Weiterführung des Treppenhauses zur Erschließung dieses Raums sowie Nachtrag Nr. 342/92 vom 31.10.1994 zur Errichtung einer Eingangsüberdachung als Baldachin in Leichtbauweise und einer Außenwerbung.

Baubeginn war am 23.11.1992. Die Rohbauabnahme für den Neubau einer Übernachtungsherberge (Hotel) erfolgte am 24.09.1993 mit Ausnahme des gesamten Treppenraums und des Dachgeschosses (UG bis 5.OG). Die Rohbauabnahme für das gesamte innenliegende Treppenhaus und das komplette Dachgeschoss erfolgte am 11.10.1993.

Die für den 22.10.1993 angesetzte Schlussabnahme wurde aufgrund des vorgefundenen Bauzustands als fruchtlos erklärt. Die Schlussabnahme für das gesamte Bauvorhaben (Beherbergungsstätte (Hotel garni) erfolgte am 31.01.1994.



1995

erfolgte die Schlussabnahme für die RLT-Anlage gemäß Nachtrag Nr. 1994/134 vom 24.02.1994 am 17.10.1995.

2002

erfolgte die Befreiung Nr. 342/92 vom 14.06.2002 von § 9 der Beherbergungsverordnung von der Pflicht zur Aufschaltung einer Brandmeldezentrale (BMZ) bei Realisierung einer Rezeption im 24-Stundenbetrieb mit mindestens 1 Mitarbeiter.

2013

wurde das Hotelgrundstück an die gegenwärtige Eigentümerin weiterverkauft.

2013/14

erfolgte dem Vernehmen nach zunächst eine Weiterführung des Betriebes als Hotel und offenbar ab 2014 eine 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 Gebäude 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 ein Anfang der 1990er Jahre als Übernachtungsherberge (Hotel garni) errichtetes 7½-geschossiges Gebäude incl. Dachgeschoss als Vollgeschoss und Technikgeschoss im Dachraum. Das Gebäude weist als Blockrandbebauung mit Seitenflügelstumpf auf der rechten bzw. süd-westlichen Grundstücksgrenze insgesamt 60 Gäste-Zimmer und mit 71 Betten (49 Einbettzimmer und 11 Zweibettzimmer = 71 Betten) in den 5 Obergeschossen und im Dachgeschoss sowie die erforderlichen Nebenräume im Erdgeschoss und im Untergeschoss sowie eine Lüfterzentrale im Dachboden auf. Über eine Gebäudedurchfahrt in der straßenseitigen Gebäudefront sind ein Garagen-Anbau mit einem PKW-Stellplatzschacht (s.o.) für 8 PKW-Parklifter-Stellplätze als Grenzbebauung auf der süd-westlichen Grundstücksgrenze und 1 ungedeckter PKW-Stellplatz im Hof des Anwesens anzufahren, wobei allerdings der bauaufsichtlich genehmigte Stellplatz mit einem Holzschuppen belegt ist.

Nach Sachlage wies sich das hier ehemals betriebene Georghof Hotel Berlin im Markt bzw. auf Internet-Portalen als 3-Sternehotel mit Restaurant und Bar aus, wobei die Vergabe der Sterne vermtl. durch den Club Bertelsmann erfolgte, der allerdings im Dezember 2015 aufgelöst wurde - tatsächlich liegt nach diesseitiger Auffassung allenfalls ein Standard u.a. aufgrund der vergleichsweise geringen Zimmergrößen etwa entsprechend einem 2- bis 3-Sterne-Hotel der Klassifizierung nach DEHOGA vor. Das Hotel ist bzw. war allerdings nach diesseitigem Kenntnisstand vermtl. nicht von der DEHOGA gelistet.

Tatsächlich war das Hotel als Hotel garni bzw. Übernachtungsherberge ausgelegt und genehmigt.

Die im Objekt betriebene Küche war für die Abgabe u.a. von kalten und warmen selbst zubereiteten Speisen nicht vorgesehen, offenbar aber zuletzt auch hierfür genutzt worden.

Zulässig war nach Sachlage allenfalls die Zubereitung eines Frühstücksbuffets o.ä. und nicht die Nutzung als Restaurantküche (Vollküche). Tatsächlich weist die Homepage des nominellen Hotelbetriebs im Internet den Hinweis auf, dass Gäste im Restaurant frühstücken können - das



bezogene Restaurant Scoon liegt hiernach ungefähr in 450 m Entfernung (offensichtlich nicht mehr existent).

Im vorliegenden Geschossplan ist allerdings ein Gastraum mit ca. 30 Plätzen und einer Bar nebst kleiner Zubereitungsküche ausgewiesen. Tatsächlich entspricht mindestens der Erdgeschossplan aber nicht den tatsächlichen Verhältnissen.

Die jeweils in der Vergangenheit vorliegende Nutzung zunächst als Hotel bzw. tatsächlich als Übernachtungsherberge (allenfalls Hotel garni) und hiernach als Geflüchteten-Unterkunft 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 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 Homeoffice-Nutzungen durch Mitarbeiter von Büro- und Verwaltungsbetrieben nicht in Betracht kommt. Derzeit werden am Markt Büroflächen aufgrund dieser Tendenz eher reduziert als erweitert. Eine Hotel- 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 sowie auch die Nachfrage nach preiswerten Hotelnutzungen, wozu sich das hier in der Substanz verfügbare Gebäude durchaus anbietet. Insoweit wird diesseitig für das auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude eine Rückführung zu einem Hotelgebäude mit Nutzung als Hotel garni mit umfassender Revitalisierung des Gebäudebestandes zugrunde gelegt.

- **Organisation des Gebäudes:**

Das 6- bis 7½ -geschossige Gebäude weist ein straßenseitiges Vorderhaus als Blockrandbebauung mit rückwärtiger Auskofferung als Seitenflügelstumpf an der süd-westlichen Grundstücksgrenze und Zugang unmittelbar über die straßenseitige Front über eine Karusselltür zur Lobby bzw. dem sogen. Empfang mit Rezeption auf.

In der straßenseitigen Gebäudefront befindet sich vor der linken Brandwand gleichfalls eine Gebäudedurchfahrt zu einem rückwärtigen Hof mit in der Durchfahrt vorhandenem Nebeneingang in die Lobby sowie einem weiteren Eingang unmittelbar in die Küche des Hotelbetriebes.

An der Gebäuderückseite befindet sich eine Kelleraußentreppe mit Zugang in den Heizungskeller.

Außerdem befindet sich an der Gebäuderückseite eine Stahl-Spindeltreppe als Fluchttreppe aus den Obergeschossen und dem Dachgeschoss über jeweils eine Fenstertür in einen Stichflur mit Anbindung an den innenliegenden Zentralflur.

Ein innenliegendes Fluchttreppenhaus gemäß Ausweisung in den Planvorlagen mit Zugang in die dauerhaft offene Gebäudedurchfahrt ist nicht vorhanden. Tatsächlich sind die in den Planvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 342 vom 14.09.1992 ausgewiesenen Grundrisszuschnitte deutlich abweichend realisiert worden - die außenliegende Stahl-Spindeltreppe als Fluchttreppe und der Garagen-Anbau sind überhaupt nicht ausgewiesen.



Vor der rechten bzw. süd-westlichen Brandwand befindet sich zentral im Gebäude das Haupttreppenhaus als innenliegendes motorisch belüftetes Treppenhaus mit Zugang aus dem Erdgeschoss im Bereich der Lobby bis in das Dachgeschoss nebst RWA-Anlage in der Dachfläche. Die daneben belegene gleichfalls innenliegende Kellertreppe weist einen separaten Zugang aus der Lobby auf. Unmittelbar daneben befindet sich eine Aufzugsanlage mit Stationen in allen Geschossen mit Ausnahme des über dem Dachgeschoss belegenen Dachbodens.

Die Obergeschosse und das Dachgeschoss sind jeweils grundrissgleich ausgeführt und weisen an das innenliegende Treppenhaus anbindende gleichfalls innenliegende Flure u.a. mit Aufzugsschacht unmittelbar neben dem Treppenhaus bzw. einen Flur zu Gebäuderückseite mit anbindender Stahl-Spindeltreppe als Fluchttreppe sowie jeweils 10 Zimmer mit Nasszelle als Duschbadezimmer und jeweils 3 Zimmer als Wannenbadezimmer auf - insgesamt sind 49 Einbettzimmer und 11 Zweibettzimmer respektive 60 Zimmer und 71 Bett vorhanden. Balkone oder Freisitzflächen nicht vorhanden.

Das Erdgeschoss weist eine Karusselltür quasi als Windfang und neben der Lobby bzw. dem sogen. Empfang mit Rezeption und Nebeneingang aus der Gebäudedurchfahrt einen straßenseitigen Konferenzraum sowie einen zur Gebäudedurchfahrt orientierten Büroraum sowie einen hofseitigen Frühstücksraum mit Zugang über einen Flur vor dem innenliegenden Treppenaufgang in die Obergeschosse und den separaten innenliegenden Kellertreppenaufgang u.a. auch mit Zugang direkt aus der Lobby sowie eine Küche u.a. mit großer Kühlzelle und Zugang aus der Lobby und der Gebäudedurchfahrt auf.

Sanitärräume sind im Erdgeschoss nicht vorhanden, sondern befinden sich im Unter- bzw. Kellergeschoss.

Im Kellergeschoss befindet sich ein parallel zur rechten Brandwand verlaufender Flur mit anbindender Kellertreppe und dem Aufzug, dem Aufzugsmaschinenraum sowie gleichfalls vor der Brandwand belegenen geschlechtsspezifisch getrennten innenliegenden Toilettenräumen nebst Schamwandboxen und Vorräumen sowie an der hofseitigen Stirnseite des Flures belegenen Gesellschafts- oder Billardraum und an der straßenseitigen Stirnseite eine Telefonzentrale und ein aus dem Flur gleichfalls zugänglicher Hausanschlussraum für Gas- und Elektro-Anschluss nebst Verteilung. Aus dem Flur ist gleichfalls hinter einer Sperrtür eine geräumige zentrale Kellerdiele mit Fassbier-Kühlzelle zugänglich, an die straßenseitig zunächst eine Personal-Umkleideraum anbindet. Dahinter befindet sich ein weiterer Raum und an der Stirnseite vor der Brandwand zum linken Nachbargebäude ein Lagerraum. Außerdem sind weitere Lagerräume, ein Raum mit Lüftungssteuerung, ein Heizungskeller und ein Keller mit Warmwasserspeichern nebst Außentür zur Kelleraußentreppe vorhanden.

Zum Dachboden ist aus dem Dachgeschoss lediglich eine Stahltreppe mit Stahlwangen und TZ-Rost-Trittstufen ohne Setzstufen vorhanden. Im Dachboden befinden sich Aggregate der Raumlufttechnischen Anlage sowie ein elektrischer Betriebsraum für die Notlichtanlage und ein Dachausstieg auf die hofseitige Plateaufläche des Berliner Mansarddaches über dem Dachgeschoss mit dort montiertem Adiabater-Rückkühler der Raumlufttechnischen Anlage und verschiedenen Parabolantennen für Satellitenempfang sowie aufgehender Leiter auf die Plateaufläche des Dachbodens mit dort verwahrten Lüfteraufsätzen der Zwangsentlüftung für die innenliegenden Sanitäreinheiten bzw. der Lüftungsanlage und dem Schornsteinkopf mit Einzugsrohr etc.



- **Art der Konstruktion:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um einen Stahlbeton-Skelettbau mit KS-Ausmauerung der Außenwandumfassungen und der tragenden bzw. aussteifenden Wände über einem Kellergeschoss mit örtlich geschalteten und gemauerten Wandumfassungen oder Fertigteilplatten sowie partiell leichten Wandscheidungen als Gipskarton-Ständerwände oder Vorsatzschalen sowie Schamwandscheidungen in den Sanitärbereichen und einer Stahlbetonsohle nebst schwimmend verlegtem Zementestrichboden mit Gruben für eine Hebeanlage und eine Aufzugsunterfahrt.

In den Obergeschossen und dem Dachgeschoss sind leichte Wandscheidungen nach örtlichem Eindruck weitgehend als Gipskartonständerwände ggf. mit doppelter Beplankung ausgeführt - Außenwandumfassungen weisen nach Sachlage Gipskartonvorsatzschalen als sogen. Trockenputz auf. Installationsschächte sind gleichfalls mit GK-Vorsatzschalen abgespannt.

Die Fassaden weisen ein Wärmedämmverbundsystem mit Polystyrol-Hartschaumplatten und hell getöntem Kunstharzreibputz nach örtlichem Eindruck auch an der freien Giebelseite bzw. den zum süd-westlich angrenzenden Nachbargrundstück orientierten Brandwänden auf. Im Dachgeschoss weist die hofseitige Front entsprechend dem darüber belegenen Dachboden Stehfalzblech-Bekleidung aus Zinkblech auf.

An der straßenseitigen Front weisen die Ortgangeinfassungen der Gauben Zinkblechbekleidung entsprechend der Bekleidung an der straßen- und der hofseitigen Traufe bzw. den Dachkästen auf. Im Bereich des Erdgeschosses weist die straßenseitige Front eine Vorsatzschale als Schmuckfassade aus Holzelementen mit hölzernen Pilastern und Bögen und gesprossenen Fensereinfassungen nebst Fensterverdachungen und -brüstungen sowie korkoffender Drehtür mit darüber auskragendem Vordach als Stahlkonstruktion mit flach geneigtem Satteldach und Acrylpaneel-Eindeckung o.ä. auf.

Die Geschossdecken sind als Stahlbeton-Fertigteildecken bzw. sogen. Filigrandecken mit örtlich aufgebrachtem Aufbeton und schwimmend verlegtem Zementestrich sowie partiell bzw. in den Obergeschossen durchweg mit Gipskarton-Unterdecken als Schallschutzdecken bzw. Installationsabspannungen ausgeführt. Im Kellergeschoss weist mindestens ein Raum eine Werzalit-Unterdecke u.a. mit Tellerventil-Lüftung auf.

Gaubenbacken und Dachschrägen weisen gleichfalls Gipskartonbeplankung bzw. hier ggf. Fermacellplattenbekleidung auf.

Der Aufzugskern und der Treppenhaukern sind vermtl. zur Aussteifung mit einer Gleitschalung konventionell örtlich geschalt worden - die Treppenläufe sind nach Sachlage massiv aus Beton hergestellt. Es sind wandverwahrte Stahlrohr-Handläufe vorhanden. Im Treppenhaukopf zum Dachboden ist der Treppenlauf lediglich als Stahlwagentreppe mit TZ-Rost-Trittstufen ohne Setzstufen und Stahlrechtprofil-Geländer nebst Edelstahl-Handlauf ausgeführt.

Abweichend ist die vor der hofseitigen Gebäudefront verbaute Fluchttreppe als Stahl-Spindel-treppe mit feuerverzinkten Wangen sowie Tritt- und Setzstufen nebst Lochblechbekleidung auf den Trittstufen ohne Bekleidung der Setzstufen ausgeführt. Das Geländer weist feuerverzinkte Stahlstäbe und einen entsprechenden Handlauf auf.

Das Dachgeschoss ist gleichfalls als Stahlbeton-Skelettbau ausgeführt und weist KS-Ausmauerungen zwischen den Stahlbetonstützen auf. Die Dachschrägen und Gauben sind zimmermannsmäßig abgebunden und weisen einen Regelquerschnitt mit Betondachsteindeckung auf Lattung nebst Unterspannbahnen, Hinterlüftung und mineralischer Zwischensparrendämmung nebst Alukaschierung als Dampfsperre und innenseitige GKF-Beplankung ggf. mit doppelter Lage oder Fermacellplattenbekleidung zur Erhöhung und der Masse (Schallschutz) auf. Im Bereich der Plateaufläche über dem Dachgeschoss stellt sich der Regelquerschnitt entsprechend dar mit hier allerdings vorhandener Schwarzdecke auf trittfester Dämmung und Holzschalung nebst GK-Unterdecke.



Der über dem Dachgeschoss aufgehende Dachboden ist gleichfalls zimmermannsmäßig abgebunden und weist Außenwandumfassungen aus einfacher Brettholzschalung mit außenseitiger Stehfalzblech-Bekleidung sowie leichte Gipskarton-Wandscheidungen für einzelne Funktionsbereiche und eine zur Hofseite flach geneigte Plateaufläche als einfache Brettholzschalung auf Pfetten und Sparren ohne Unterdecke mit Schwarzdecke auf.

Der über Dach aufgehende Schornsteinkopf ist nach örtlichem Eindruck aus schamottierten Stahlbetonfertigteilm-Schornsteinelementen (System Plewa o.ä.) ausgeführt. Zusätzlich ist ein Einzugsrohr vermtl. aus Edelstahl in den Rauchgaszug eingezogen worden.

Der 1-geschossige Garagen-Anbau mit Parkschacht bzw. Grube für Parklifter bzw. Schiebebühne als PKW-Unterstellmöglichkeit in 3 Ebenen ist nach Sachlage aus schalungsglattem Ort beton mit entsprechenden Wandumfassungen, Sohle als Zementverbundestrich und entsprechendem Flachdach mit Schwarzdecke nebst vorgehängter Zinkblechrinne an der hofseitigen Gebäudefront ausgeführt. Innerhalb des Anbaus mit 3 elektr. betriebenen Stahlblech-Schwingflügeltoren als Garagen-Einfahrten sind elektrisch verfahrbare Plattformen als Combilift-System aus feuerverzinktem Stahl (Fa. Wöhr Combilift 543) für 8 PKW eingebaut.

Hinter dem Garagen-Anbau befindet sich ein daran angebaute Holzschuppen vermtl. unmittelbar auf der Betonsteinpflasterung des Hofes als offenbar zimmermannsmäßig abgebundene Holz-Konstruktion mit Sandwich-Wandumfassungen nebst OSB-Plattenbekleidungen des Holz-Fachwerks als Fassaden nebst Anstrich (weiß) und flach geneigtem Pultdach vermtl. mit entsprechender Plattenbekleidung auf Sparren nebst Schwarzdecke ohne vorgehängte Zinkblechrinne o.ä.

- **Art des Ausbaus:**

Der Ausbaustandard des auf dem Anwesen aufstehenden Hotelgebäudes stellt sich im Wesentlichen wie folgt dar:

Wände:

Massive und leichte Wandscheidungen sind verputzt oder gespachtelt bzw. mit Tapetenbekleidungen und teilweise bzw. insbesondere im Hotel-Eingangsbereich mit Lounge- und Restaurationsbereich sowie Konferenzraum halbhoch mit Holzbekleidungen in Rotholzdekor entsprechend dem Rezeptionstresen der Lounge bekleidet.

Die im Erdgeschoss belegene Küche weist eine handelsübliche Kühlzelle sowie raumhohe Keramikfliesung (geschmacksneutral: weiß, normalformatig 15 cm x 15 cm) auf.

Die im Kellergeschoss belegenen geschlechtsspezifisch getrennten Sanitäreinheiten der im Erd- und Untergeschoss belegenen Zweckräume weisen gleichfalls raumhoch keramische Fliesung (geschmacksneutral. weiß, 10 cm x 20 cm und 5 cm x 20 cm) auf. Die weiteren Wandumfassungen im Kellergeschoss sind verputzt und glatt gefilzt bzw. gespachtelt und überwiegend gestrichen (weiß).

In den Obergeschossen weisen die massiven Wandumfassungen gespachtelten Kalk- oder Gipsputz bzw. glatt gespachtelte Gipskartonwände gleichfalls mit Tapetenbekleidung auf. Die Nasszellen der Gästezimmer weisen raumhoch keramische Fliesung (geschmacksneutral: hellbeige oder grau-weiß marmorierend, 15 cm x 20 cm) mit umlaufenden Bordüren mit historisierendem Ornament-Dekor auf.

Im Dachboden sind lediglich unbekleidete Rohholzwände oder teilweise auch bisher nicht abschließend gespachtelte Gipskartonwände vorhanden.

Böden:

Im Hotel-Eingangsbereich mit Lounge-, Rezeption und anbindenden Flurbereichen weisen die Böden großformatige rektangulär verlegte Kunststeinplattierung (30 cm x 30 cm, beige changie-



rend) auf. Der Restaurationsbereich und der im Erdgeschoss belegene Konferenzraum sowie ein kleiner Büroraum weisen einen textilen Bodenbelag o.ä. auf. Der Küchenbereich weist Zementestrichboden mit einer rutschfesten rektangulär verlegten Keramikfliesung (geschmacksneutral: beige, 15 cm x 15 cm) nebst Bodeneinlauf auf.

Die im Kellergeschoss belegenen geschlechtsspezifisch getrennten Sanitärbereiche weisen großformatige rektangulär verlegte Keramikfliesung (beige) gleichfalls mit Bodeneinlauf auf. Die Kellerflure, die Kellerdiele und einzelne weitere Kellerräume weisen entsprechende Fliesung teilweise ohne Belagswechselschiene zwischen den Raumbereichen auf. Die weiteren Kellerräume weisen unbedeckten Zementestrichboden ohne staubbindenden Anstrich auf.

Der Kellertreppenabgang und die in die Obergeschosse und das Dachgeschoss aufgehenden Treppenläufe weisen Juramarmor-Plattierung mit Tritt- und Setzstufen aus jeweils einem Werkstück auf. Podestflächen und Zugangsbereiche zu den Geschossen weisen gleichfalls Juramarmorplattierung auf.

Der Treppenaufgang aus dem Dachgeschoss in den Dachboden weist lediglich TZ-Rost-Trittstufen ohne Setzstufen auf - die vor der hofseitigen Fassade verbaute Stahlspindel-Fluchttreppe weist feuerverzinkte Lochblech-Trittstufen ohne Setzstufen auf.

Die in den Obergeschossen und dem Dachgeschoss belegenen Flure mit den dort anbindenden Gästezimmern weisen durchgehend textile Bodenbeläge nebst Teppichkernleisten in stark individuellem Dekor auf. Die Teppichböden der anbindenden Gäste-Zimmer weisen dasselbe Dekor auf. Die zugehörigen Nasszellen des Gäste-Zimmer mit Dusch- oder Wannenbädern weisen großformatige rektangulär verlegte Keramikfliesung (geschmacksneutral: weiß, leicht marmorierend beige, 20 cm x 20 cm) auf.

Der Dachboden weist eine Rohbetondecke oder einen Zementestrichboden ohne Bekleidung oder staubbindendem Anstrich auf.

Decken:

Nahezu alle Raumbereiche im Erdgeschoss sowie in den Obergeschossen und im Dachgeschoss weisen Gipskarton-Unterdecken vermtl. u.a. aus Schallschutzgründen auf. Zu einem erheblichen Anteil dürften die Unterdecken aber aufgrund von darüber geführten Installationen u.a. mit hier integrierten Beleuchtungselementen, Lautsprechern oder Be- und Entlüftungen etc. verbaut worden sein.

Das Dachgeschoss weist nach Sachlage eine entsprechende Gipskarton-Unterdecke und eine doppelte Beplankung an den Dachschrägen auf.

Im Kellergeschoss sind teilweise gleichfalls Gipskarton-Unterdecken oder in mindestens einem Raum eine Werzalit-Unterdecke mit integrierten Deckeneinbauleuchten und Tellerventilen o.ä. der Be- und Entlüftungsanlage vorhanden. Die weiteren Raumbereiche weisen schalungsglatte Betondecken auf.

Fenster:

Nach diesseitigem Eindruck sind in dem Gebäude nahezu durchweg stehende Fenster als Kunststoff-Isolierglasfenster vermtl. mit Schallschutzklasse 5 vorhanden - Kasten- oder Doppelfenster der Schallschutzklasse 6 fehlen auch an der zum Bahndamm orientierten Gebäudefront. Die liegenden Fenster im Dachgeschoss an der straßenseitigen Front des Gebäudes sind nach örtlichem Eindruck als Holz-Isolierglasfenster ausgeführt.

Die im Erdgeschoss in der straßenseitigen Front verbauten stehenden Fenster sind vermtl. entsprechend der Eingangstür zur Hotellobby (Drehtür) als Holz-Isolierglasfenster mit hier kleinteiliger Sprossung ausgeführt.



Die durchweg unter Terrain in Kunststoff-Lichtschächten (System MEA) liegenden Kellerfenster sind gleichfalls als Kunststoff-Isolierglasfenster ausgeführt.

Im Treppenhauskopf des innenliegenden und mit motorischer Belüftung respektive einer über die Raumluftechnische Anlage gesteuerte Be- und Entlüftung versehenen Treppenhauses ist nach Sachlage eine im Brandfall bzw. bei Verrauchung pneumatisch sich öffnende bzw. elektrisch gesteuerte RWA-Anlage mit Lichtkuppel verbaut.

Rollladenanlagen sind an den Fenstern durchweg nicht vorhanden. Elektr. betriebene Sonnenschutz-Elemente als Markisen o.ä. sind nach diesseitigem Eindruck gleichfalls nicht vorhanden.

Es sind Aluminium-Sohlbänke und Juramarmor-Lateibänke vorhanden.

Türen:

Der Eingang des gedeckten Portals in der straßenseitigen Gebäudefront weist eine offensichtlich manuell und nicht elektrisch betriebene vierflügelige Karusselltür vermtl. mit Fluchttür-Zulassung und Holzrahmenprofilen mit großflächigen Verbundglasausschnitten innerhalb einer gleichfalls in Holzrahmen mit gebogenen Verbundglasscheiben ausgeführten Zylindertrommel und Fußmattenreinigungswanne mit integriertem Fußabstreifer auf.

Raumtüren im Erdgeschoss sind teilweise als Vollspantüren mit mechanischen Türschließern in Rotholzdekor mit entsprechenden Holzargen ausgeführt. Ein kleiner Büroraum weist eine einfache Limba-furnierte Plattentür auf.

Aus der Lounge ist der hofseitige Frühstücksraum über eine Stahlblechtür in T30-Qualität zugänglich. Der Frühstücksraum ist an der Stirnseite des Stichflures aus der Lounge gleichfalls über eine pulverbeschichtete Metallrahmentür mit großflächigem Verbundglasausschnitt zugänglich.

Der Treppenhausaufgang in die Obergeschosse weist in der Lounge eine schwere Stahlblechtür vermtl. gleichfalls in T30-Ausführung auf, wobei der Türflügel in den Flur zum Frühstücksraum aufschlägt.

Zur Kellertreppe u.a. mit den im Kellergeschoss belegenen Sanitäranlagen ist im Erdgeschoss keine Sperrtür vorhanden. Der Treppenaustritt der Kellertreppe weist aber zu dem anbindenden Kellerbereich eine Stahlblechtür in T30-Qualität auf.

Die Aufzugsanlage weist Teleskoptüren mit Lackanstrich (weiß) auf.

Die an die Lounge anbindende Küche weist sowohl aus der Durchfahrt einen Zugang als auch zur anbindenden Lounge mit Stahlblechtür auf. Die weitere Tür aus der Durchfahrt unmittelbar in die Lounge ist gleichfalls als Stahlblechtür in T30-Qualität ausgeführt.

Im Kellergeschoss sind nahezu alle Türen der an den Flur und die zentrale Diele anbindenden Räume mit T30-Stahlblechtüren ausgestattet. Die Kelleraußentür ist entsprechend ausgeführt. Lediglich wenige Türen sind als einfache Holzplattentüren mit Lackanstrich (weiß) oder als einfache Plattentüren innerhalb der Schamwandscheidungen in den Toilettenräumen ausgeführt.

In dem Treppenhaus binden RD-Plattentüren mit mechanischen Türschließern an. Abweichend ist im Treppenhauskopf eine Stahlblechtür vorhanden.

In den Obergeschossen und dem Dachgeschoss weisen die Gästezimmer schwere Holzplattentüren als Schallschutztüren mit Vollspanfüllung und Lackanstrich (weiß) mit VinCard-Schließsystem o.ä. in Holzargen auf. Die Türen der Wäscheläger und die Türen der Nasszellen weisen Röhrenspan-Plattentüren gleichfalls mit Lackanstrich auf.



Der Dachboden mit Lüfterzentrale, Notlichtzentrale etc. weist zum hofseitigen Plateaudachbereich über dem Dachgeschoss eine Stahlblechlücke in T30-Qualität in Stahl-Eckzarge hinter einfachen Türstöcken aus unbehandeltem Holz auf.

Elektroinstallationen:

Das Hotelgebäude weist unter Putz bzw. im Querschnitt der Stahlbeton- und der Gipskarton-Wandscheidungen verlegte Leitungen mit zeitgerechtem Standard sowie guter Quantität und Qualität vorhandener Stromkreise, Lichtauslässe sowie Schalter und Dosen bzw. Beleuchtungselementen u.a. als Einbauleuchten in den Raumdecken und als Aufsatzleuchten u.a. als Langfeldleuchten in der Küche auf.

Keller- bzw. Untergeschossbereiche weisen in den haustechnischen Räumen auch sogen. Feuchtrauminstallationen und gleichfalls Langfeldleuchten bzw. in dem vorderen Flur mit anbindenden Sanitärbereichen Deckeneinbauleuchten auf.

Die neutralen Bereiche der Obergeschossflure weisen vermtl. LED-Leuchtmittel mit Steuerung der Lampen über Bewegungsmelder auf.

Es sind zeitgerechte Sicherungstableaus mit Sicherungsautomaten und FI-Schutzschaltern vorhanden.

Im Kellergeschoss befindet sich nach Sachlage ein Starkstromtransformator sowie eine batteriegepufferte Notstromversorgung u.a. für die Notbeleuchtung der Erschließungsflächen mit Steuerung der Notlichtanlage in einem im Dachboden belegenen Betriebsraum - der Batteriepuffer über verschiedene Einzelbatterien ist für eine Vorhaltdauer von vermtl. ca. 8 Stunden ausgelegt.

Bei dem Aufzug handelt es sich um einen elektrisch betriebenen Hydraulikaufzug mit vermtl. ca. 1.000 kg Tragfähigkeit.

Die innenliegenden Sanitärräume werden motorisch über Tellerventile o.ä. belüftet. Der Lounge bzw. der Lobbybereich bzw. der anbindende Flur und der Restaurantbereich (Frühstücksraums) nebst Küchenbereich sowie der innenliegende Treppenaufgang in die Obergeschosse und das Dachgeschoss sowie der Treppenabgang in das Keller- bzw. Untergeschoss weisen eine Raumluftechnische Anlage mit großen Tellerventilen bzw. Einblas- und Abzugsöffnungen zur Beheizung und Kühlung respektive als Klimaanlage auf - auf dem Dach ist u.a. ein Adiabater-Rückkühler installiert. Die Personal-Umkleiden und Sanitärbereiche sowie ein Billardraum o.ä. im Untergeschoss sind gleichfalls motorisch be- bzw. entlüftet.

Es sind 2 Lüfterzentralen im Kellergeschoss und im Dachboden u.a. für die Sanitäreinheiten vorhanden. Die Belüftungskanäle sind in F30- bzw. ggf. teilweise F90-Qualität mit Rauchgas- bzw. Brandschutzklappen ausgeführt.

Die Restaurantküche für allenfalls kalte Speisen oder als Frühstücksküche weist einen Wrasenabzug über Dach mit separater Steuerungseinheit in der Küche selbst auf.

In der Küche ist eine begehbare Kühlzelle und im Keller eine Fasslager-Kühlzelle vorhanden.

Eine Klingelanlage ohne Gegensprecheinrichtung ist an der straßenseitigen Gebäudefront neben der Karusselltür vorhanden.

In allen Gästezimmern sind Breitbandkabel- bzw. Satellitenfernseh- und Telefonanschlüsse etc. verfügbar. Es ist eine Antennenanlage mit mehreren Parabolantennen für Satellitenempfang u.a. für arabische Sender vorhanden. Nach Sachlage ist eine WLAN-Versorgung für alle Hotelzimmer verfügbar.

Es sind Rauchmelder in den Treppenhauseingängen, den Fluren und den Gästezimmern sowie den allgemein zugänglichen und auch in den Personalbereichen vorhanden. Die Bereiche sind gleichfalls mit Hausalarm und Lautsprecher-Deckeneinbauten ausgestattet.

Die Türen der Gästezimmer weisen ein magnetcodiertes Schließsystem (VingCard-Schließsystem bzw. ein ID-Card-Schließsystem o.ä.) für die Gästezimmer und ggf. die Karusselltür auf. Al-



lerdings soll die Rezeption bei Betreiben des Objektes als Hotel über 24-Stunden besetzt gewesen sein.

Eine seinerzeit moderne Telefonzentrale sowie eine seinerzeit VDE/TÜV zertifizierte Brandmeldeanlage mit Brandmeldeeinrichtungen mit direkter Brandmeldeleitung, Übertragungseinheit zur örtlichen Feuerwehr sind noch vorhanden, aber vermtl. nicht mehr funktionsfähig. Eine Feuerlöschleitung (trocken) ist in dem Treppenhausaufgang vorhanden - eine Sprinkleranlage ist in dem Gebäude nach Sachlage nicht vorhanden.

Im Kellergeschoss ist eine Hebeanlage aufgrund der hier vorhandenen Sanitäranlagen u.a. mit Bodeneinläufen, der Haustechnikräume sowie der hauswirtschaftlich genutzten Räume mit teilweise hier vorhandenen Zapfstellen nebst Ausgussbecken vorhanden.

Nach Bauakte ist eine Blitzschutzanlage mit Fundamenterde vorhanden. Auf dem Dach befindet sich eine offenbar provisorisch aufgestellte Mastleuchte mit Halogenstrahler und Bewegungsmelder sowie offen verlegten Mantelkabeln u.a. an der hofseitigen Außenwand des Dachbodens.

An der straßenseitigen Gebäudefront befinden sich beidseitig der Karusselltür verschiedene wandverwahrte Kandelaber und an dem Vordach des Hauseingangs sowie an der aufgehenden Fassade verschiedene Leuchttransparente.

Innerhalb der Gebäudedurchfahrt befinden sich verschiedene Langfeldleuchten und mindestens 2 Halogenstrahler vermtl. mit Steuerung über Bewegungsmelder sowie eine Klimaaggregat unmittelbar unter der Decke vor der Küche.

An den beiden Fronten des Garagen-Anbaus befinden sich je ein wandverwahrter Kandelaber sowie die Steuereinheiten der elektrisch betriebenen Garagentore und der Parklifter-Schiebephase (Wöhr Combilift 543).

Heizung:

Das Hotel weist eine Gas-Zentralheizung vermtl. noch mit Niedertemperatur-Heizkessel und Edelstahl-Einzugsrohr im Rauchgaszug auf. Die Heizungsanlage weist gleichfalls eine zentrale Warmwasserversorgung mit Zirkulationsleitungen verschiedener Warmwasserkreisläufe und 2 Warmwasserspeicher vermtl. á 750 L Volumen auf.

In den Räumen sind durchweg Plattenheizkörper nebst Thermostat-Regelventilen und zeitgerechter Unterflurverteilung mit Kupferrohr-Vor- und Rücklaufleitungen u.a. als Vorwandinstallationen vorhanden - In den Nasszellen der Gästezimmer sind sogen. Handtuchwärmer nicht installiert. Teilweise sind aber in den Nasszellen Stahlgliederheizkörper vorhanden. Die im Kellergeschoss belegenen Räume sind teilweise gleichfalls beheizbar.

Der innenliegende Treppenhausaufgang zum Dachgeschoss sowie der zum Kellergeschoss sind über die Raumlufttechnische Anlage beheizbar.

Sanitärausstattung:

Die Nasszellen der Gästezimmer weisen zeitgerechte wandhängende WC-Becken nebst Einbau-Spülkästen sowie eingeflieste Duschtassen nebst Acryl-Spritzschutzelementen oder Einbau-Liegewannen jeweils mit Einhebel-Mischarmaturen entsprechend den Waschtischen auf. Die Wannen und Duschen weisen zusätzlich Schlauchbrausen und Duschstangen auf. Die WC-Becken und Waschtische sind durchweg aus Porzellan (WC-Becken: weiß und Waschtische: altrosa) und die Duschtassen und Wannen sind aus emailliertem Stahlblech (weiß). Wannen sind nur in einzelnen Gästezimmern verfügbar. Ein behindertengerecht ausgelegtes Gästezimmer mit ggf. einer Nasszelle mit bodengleichem Duschstand bzw. behindertengerecht installierten Objekten mit Haltevorrichtungen etc. ist nach örtlicher Feststellung nicht vorhanden.



Die geschlechtsspezifisch getrennten neutralen Sanitärbereiche im Keller- bzw. Untergeschoss des Gebäudes weisen gleichfalls zeitgerechte Ausstattungen u.a. mit WC-Boxen nebst Systemwandscheidungen (Schamwände) sowie wandhängenden Porzellan-WC-Becken mit Einbauspülkästen nebst Kunststoff-Drückerplatte und wandhängenden Porzellan-PP-Becken mit Druckspülern sowie Porzellan-Waschtischen nebst Einhebel-Mischarmatur auf. Die Sanitärobjekte sind hier durchweg weiß und die Armaturen verchromt.

Eine separate Behinderten-Toilette mit behindertengerechter Objekt-Ausstattung ist nicht vorhanden.

Spezielle Sanitärbereiche als Personal-Toiletten ggf. im Bereich der Personal-Umkleide im Keller- bzw. Untergeschoss sind gleichfalls nicht vorhanden.

Ein ehemals vorgesehener Saunabereich vermtl. mit Trockensauna und Duschstand sowie Tauchbecken gemäß Ausweisung in den vorliegenden Planunterlagen ist nicht realisiert worden.

Rohrinstallationen der Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen sind als Kupferrohr-Frischwasserleitungen und SML-Abwasserrohre in GK-Schächten abgespannt (geräuscharme Ausführung entsprechend den Armaturen).

Im Keller- bzw. Untergeschoss ist eine Hebeanlage für die hier belegenen Zapfstellen bzw. die Sanitäreinheiten eingebaut.

Eine trockene Steigeleitungen für die Löschwassereinspeisung ist nach Sachlage als SML-Rohr o.ä. eingebaut - die Löschwasserversorgung erfolgt nach Sachlage über einen im öffentlichen Straßenraum belegenen Unterflurhydranten bzw. über Fremdwassereinspeisung durch Feuerwehrfahrzeuge.

Sprinkleranlagen nebst Druckerhöhungsanlage für die Sprinklereinrichtung o.ä. sind auf dem Grundstück weder in dem Garagen-Anbau noch in den technischen Bereichen bzw. der Frühstücksküche oder den Gästezimmern bzw. Gästezimmerfluren vorhanden.

Küchenausstattungen:

Die Restaurant- bzw. tatsächlich Frühstücksküche weist keine funktionsfähige Küchenausstattung mehr auf. Es sind verschiedene veraltete Elektroherde mit elektrischen Kochplatten und Bratröhre eingestellt, aber nicht angeschlossen. Zusätzlich sind 2 Stahlblech-Arbeitstische (V4-A) und einzelne wandverwahrte Regalborde vorhanden.

Frischwasserventile nebst Kupferrohrleitungen und ein Bodeneinlauf vermtl. mit Fettabscheider in der Abflussleitung im Kellergeschoss dürfte vorhanden sein. Eine Spüle fehlt.

Die Zubereitung auch von warmen Speisen als Vollküche war nach Sachlage bei Betreiben des Objektes als Hotel unzulässig.

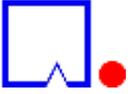
Die Rezeption weist einen aus Holz gefertigten Schanktresen in historisierendem Dekor nebst Unterbaugeräten als Kühlschränke etc. mit Edelstahlfronten an der Arbeitsseite auf. Zapfanlage und Spüle etc. fehlen bereits.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen entsprechen denen der Sanitärräume und sind hinter Abspannungen bzw. hinter Vorsatzschalen verzogen. Die Abwasserleitungen weisen Fett- bzw. Schlammabscheider auf.

Im Kellergeschoss weist ein vermtl. Hauswirtschaftsraum u.a. einen Waschmaschinen-Anschluss und -Direktablauf auf.

Mobiliarausstattungen:

Das in dem Restaurantbereich, der Rezeption und dem Konferenzraum gehörende Hotelequipment mit hierzu gehörender Bestuhlung und den Tischen sowie das in den Gäste-Zimmern ehemals verfügbare Mobiliar mit Betten und Schränken etc. sowie Sitzmöbeln und Schreibtisch o.ä.



weist ein einfaches historisierendes Dekor auf und stammt nach Sachlage noch aus dem ursprünglichen Bestand.

Das Mobiliar ist nach rd. 30 Jahren bereits vollständig abgeschrieben und insoweit bei Weiterführung des Objektes als Hotel umfassend zu erneuern.

Die hotelspezifischen Ausstattungen insbesondere auch die Küchenausstattungen gehörten nach Sachlage zum bauseitigen Bestand, aber sind weitgehend extrem stark beschädigt oder fehlen - das Klein-Equipment für einen Hotelbetrieb ist nicht mehr vorhanden.

Das Hotel-Equipment ist im Zuge der Gebäudeerrichtung Anfang der 1990er Jahre neu beschafft worden und insofern nach rd. 30 Jahren bereits vollständig abgeschrieben.

Eine Lieferbindung an eine Brauerei o.ä. besteht nach diesseitigem Kenntnisstand nicht.

- **Brutto-Rauminhalt:**

Der Brutto-Rauminhalt für das Hotelgebäude beträgt ca. 6.023,50 m³ (ohne Garagen-Anbau als sogen. Parkschacht) nach vorliegenden Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 342/92 vom 14.09.1992 und diesseitiger überschläglicher Ermittlung anhand der Geschosspläne und des Gebäudeschnitts sowie der amtlichen Flurkarte und Auswertung der anlässlich der Besichtigungstermine aufgenommenen Fotos zzgl. des Garagen-Anbaus als sogen. Parkschacht mit einem überschläglich ermittelten Brutto-Rauminhalt von ca. 270,40 m³ (DIN 277 - 1:2005 - 02) - ohne Ansatz.

- **Brutto-Grundfläche:**

Die Bruttogrundfläche für das Hotelgebäude beträgt ca. 2.063,57 m² (ohne Garagen-Anbau als sogen. Parkschacht) nach vorliegenden Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 342/92 vom 14.09.1992 und diesseitiger überschläglicher Ermittlung anhand der Geschosspläne und des Gebäudeschnitts sowie der amtlichen Flurkarte und Auswertung der anlässlich der Besichtigungstermine aufgenommenen Fotos zzgl. des Garagen-Anbaus als sogen. Parkschacht mit einer überschläglich ermittelten Bruttogrundfläche von ca. 52,00 m² (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die unterkellerte Gebäudedurchfahrt weist Betonsteinpflasterung auf Nassbodenaufbau auf. Der anbindende Hof weist nahezu vollständig entsprechende Pflasterung vermtl. auf einem Beton-Unterboden in Mörtelbett auf. Lediglich im Bereich der Stahl-Spindeltreppe vor der rückwärtigen Gebäudefront und dem zum rechten Nachbargrundstück orientierten ca. 0,50 m breiten Grundstücksstreifen hinter dem Holzschuppen-Anbau an den Garagen-Anbau als Parkschacht sind jeweils kleinere Beetflächen mit Vegetationsbesatz als dichtes Buschwerk vorhanden. Weiterer Vegetationsbestand ist allenfalls als durch die Pflasterfugen durchwachsende Spontanvegetation mit Rasenwildwuchs etc. und partiell als Rankgewächse u.a. an der rd. 4,00 m hoch aufgehenden Stahlbetonstützwand von dem angrenzenden Bahndamm des Eisenbahngeländes zu verzeichnen.

Zu dem links bzw. nord-östlich angrenzenden Nachbargrundstück ist ein ca. 30 cm hoher Betonsockel mit hierauf aufgesatteltem Stabmattenzaun vorhanden. Zu dem süd-westlich angrenzenden Nachbargrundstück ist ein entsprechender Stabmattenzaun nebst Schlupftür zu dem Nachbargrundstück vorhanden - die weitere Grundstücksgrenze ist hier weitgehend mit Grenzbebauungen als Garagen-Anbau und das Hotelgebäude belegt.

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



5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Das Hotelgebäude mit ursprünglicher und langjähriger Nutzung als Hotel garni mit Frühstücksraum und -küche sowie kleiner Bar im Rezeptionsbereich wurde dem Vernehmen nach offenbar ab 2014 durch die Erwerberin und aktuelle Grundstückseigentümerin vollständig als Geflüchteten-Unterkunft (lt. Angabe mit Übernachtungsschein) bis Anfang 2022 genutzt - 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. Mod.-/Inst.- bzw. Revitalisierungsmaßnahmen liegen weder für eine Neuaufnahme des Betriebes als Hotel noch als Flüchtlingsunterkunft vor.

Tatsächlich konnten allerdings auch für die zuletzt bestehende Nutzung als Flüchtlingsunterkunft in der Bauakte des zuständigen Bauaufsichtsamtes keine Unterlagen bzw. keine Anträge auf Nutzungsänderung oder bauliche Veränderungen vorgefunden werden.

Nach den Bauvorlagen der seinerzeit genehmigten Nutzung des Objektes als „Übernachtungsherberge“ weist das Gebäude 60 Gästezimmer mit 71 Betten auf. Hiervon sind 49 Gästezimmer als 1-Bettzimmer und 11 Gästezimmer als 2-Bettzimmer durchgehend mit separater Nasszelle ausgelegt.

In jedem Obergeschoss und dem Dachgeschoss befinden sich 10 Gästezimmer sowie ein an die Flure anbindendes Wäschedepot.

Im Erdgeschoss befindet sich die Lounge mit Rezeption, ein Büro, ein Konferenzraum, ein Frühstücksraum und eine diesbzgl. Zubereitungsküche sowie ein Aufzug und ein innenliegendes Treppenhaus - die Gebäudedurchfahrt zum Hof des Anwesens mit Nebeneingängen in die Lounge und die Küche steht dauerhaft offen.

Im Untergeschoss befinden sich geschlechtsspezifisch getrennte Toilettenräume und die Personalumkleide sowie im westlichen hauswirtschaftliche und haustechnische Räume u.a. mit Erreichbarkeit über das Treppenhaus, eine Kelleraußentreppe und den Aufzug.

Zusätzlich sind ein Garagen-Anbau als sogen. Parkschacht mit 8 PKW-Stellplätzen in einem Parksystem als sogen. Parklifter mit Grube bzw. Schiebebühne (Fa. Wöhr, System Combilift 543) und nominell ein konventioneller ungedeckter Stellplatz im Hof vorhanden.

Die Funktion eines an den Garagen-Anbau rückwärtig in der süd-östlichen Grundstücksecke errichteten Holzschuppen-Anbaus ist unklar. Vermutlich ist der Schuppen als reiner Abstellschuppen für Putzmittel etc. genutzt worden.

Eine Schankterrasse als Frühstücksterrasse oder sonstige Freisitzflächen u.a. in den Gästezimmern sind nicht vorhanden.

- **Nutzfläche:**

Die Zimmer weisen Größen von 15,51 m² (DG) bis 19,71 m² bzw. im Wesentlichen zwischen 16,50 m² und 18,00 m² bzw. im Mittel ca. 17,79 m² auf. Insgesamt weisen die Gästezimmer in den Normalgeschossen eine Fläche von ca. 177,90 m² und im Dachgeschoss von ca. 175,63 m² auf - die Gesamtfläche der Gästezimmer beträgt insoweit 177,90 m² x 5 Geschosse + 175,63 m² x 1 Geschoss = 1.065,13 m². Die Verkehrsflächen in den Obergeschossen und dem Dachgeschoss betragen jeweils rd. 41,00 m².

Die Verkehrsfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 51,38 m² und die Nutzfläche hier ca. 134,59 m² respektive zusammen ca. 185,97 m² (nach Bauakte).



Hiernach entfallen auf die Lounge bzw. den sogen. Empfang ca. 67,07 m², auf den Frühstücksraum (Gastraum) ca. 67,07 m², den Konferenzraum ca. 17,57 m², das Büro ca. 4,99 m², die Küche ca. 25,20 m², das Treppenhaus ca. 6,96 m² und den Aufzug ca. 6,96 m².

Die im Keller- bzw. Untergeschoss belegene Verkehrsfläche beträgt ca. 36,12 m², die Nutzfläche ca. 138,22 und die Funktionsfläche ca. 30,29 m² respektive zusammen ca. 204,63 m² (nach Bauakte).

Hiernach entfallen auf eine ehemals projektierte Sauna ca. 45,57 m², auf die Lüfterzentrale ca. 13,07 m², auf die Heizzentrale ca. 15,12 m² auf Lager Nr. 1 ca. 4,95 m², auf Lager Nr. 2 ca. 5,22 m², auf die Hauswirtschaft ca. 11,97 m², die Personal-Umkleide ca. 13,28 m², den Kühlraum ca. 9,43 m², den Hausanschlussraum ca. 9,22 m², die Telefonzentrale ca. 2,25 m², den Aufzugs-triebwerksraum ca. 2,31 m², den Abstellraum ca. 2,93 m², den separaten Sanitärraum ca. 5,07 m², die Herren-Toilette ca. 9,27 m², die Damen-Toilette ca. 5,42 m², die Flure ca. 37,76 m² und das Treppenhaus ca. 3,07 m². Allerdings ist abweichend von dem vorliegenden Geschossplan die Grundrisskonfiguration bei gleich gebliebenen Außenmaßen deutlich verändert realisiert worden.

Die Gesamt-Verkehrsfläche ergibt sich mit ca. 333,50 m², die Gesamt-Nutzfläche mit 1.338,81 m² und die Gesamt-Funktionsfläche mit ca. 30,29 m² respektive insgesamt mit ca. 1.702,60 m² (nach Bauakte, ohne Dachboden) bzw. ohne Untergeschossfläche mit 1.702,60 m² ./ 204,63 m² = 1.497,97 m².

Anhand der (wertrelevanten) Geschossfläche lässt sich die Nutzfläche für Büro-/und Geschäftshäuser der Baujahre ab 1991 näherungsweise mit Hilfe eines Umrechnungsfaktor von 83/100 gemäß Veröffentlichung des zuständigen Gutachterausschusses im Immobilienmarktbericht 2022/2023, Seite 45, wie folgt ermitteln: ca. 1.785,97 m² x 0,83 = ca. 1.482,36 m² Nfl. - die sich aus der Bauakte ergebende Nutzfläche (ohne Untergeschoss) liegt insoweit lediglich ca. 1,1 % über der aus der Geschossfläche überschlägig ermittelten Nutzfläche und kann insoweit in der vorliegenden Verkehrswertermittlung als plausibel zugrunde gelegt werden.

Angaben zu den vorhandenen 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 Pächterträgen aus dem hier betroffenen Grundstück konnten seitens der Eigentümerin bzw. der Gesellschafter oder der Pächterin des Grundstücks auf diesseitige Anforderung gleichfalls 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.

Seitens des Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) mit Zuständigkeit für die Gewährung von Leistungen für Geflüchtete und die Betreuung von deren Unterkünften unter der Aufsicht der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales respektive die Kommune wurde zuletzt für die Geflüchteten nach Sachlage ein Entgelt für die Gästezimmer respektive die Anzahl der Betten für die untergebrachten Personen geleistet in Höhe von 25,00 €/Kopf/Tag für ein Zwei- bzw. Mehrbettzimmer und 30,00 €/Kopf/Tag für ein Einzelzimmer.

Die Anzahl der Gästezimmer entspricht nach Sachlage im gegenwärtigen Bestand dem mit verfügbarer Betriebserlaubnis verbundenen Raumspiegel bzw. den vorliegenden Geschossgrundrissen.



Der Jahresnettoerlös betrug vermtl. für das als Geflüchteten-Unterkunft betriebene Garni-Hotel bei einer zugrunde gelegten Einzelbelegung aller Zimmer zuletzt rd. 60 Z x 25,00 €/T x 1 Person x 365 T = 547.500,00 €/a. Diesbzgl. Angaben liegen allerdings nicht vor. Erträge für den Hotellerie- und Gastronomiebereich (Food & Beverage - F&B) lagen bei Nutzung als Geflüchteten-Unterkunft nach Sachlage nicht vor.

Die zuletzt bestanden habende Nutzung als Geflüchteten-Unterkunft konnte offenbar aus betrieblichen Gründen nicht fortgeführt werden - differenzierte Gründe sind dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden. Eine Nutzung als Geflüchteten-Unterkunft dürfte aufgrund politischer Unwägbarkeiten auch nicht als nachhaltig gesichert nicht zugrunde zu legen sein.

Nach diesseitiger Auffassung ist ein nachhaltiges Business mit Erträgen unter Beibehaltung der gegenwärtigen Gebäudesubstanz nur aus dem Hotellerie- und Gastronomiebereich (Food & Beverage - F&B) als Stadthotel bzw. Hotel garni entsprechend der ursprünglichen Genehmigung bzw. der ursprünglichen Nutzung als Übernachtungsherberge nach umfassenden Mod.-/Inst.-Maßnahmen und zeitgerechter Revitalisierung realisierbar.

Bis zur Aufgabe des regulären Hotelbetriebs im Jahre 2014 betrugen die Zimmerpreise und die Preise für sonstige Leistungen lt. einzelner Internet-Rezensionen rd. 40,00 €/T bis 60,00 €/T für ein Doppelzimmer und 9,00 €/Frühstück. Angaben über die Kosten für einen PKW-Stellplatz sind nicht erwähnt.

Dieses Preisniveau wäre auch im gegenwärtigen Markt durchaus angemessen, wobei seit dem 01.01.2014 zusätzlich eine Tourismusabgabe (sogen. City-Tax in Höhe von 5 % des Nettoübernachtungspreises) zu leisten ist.

Bei den im Internet ausgewiesenen Preisen des früheren Hotelbetriebs handelt es sich nach Sachlage um maximal durchsetzbare Höchstpreise, die sich in Abhängigkeit von Jahreszeit und Wochentag sowie Messepreisen, Firmenrabatten (corporate rates) etc. auch in Ansehung der bestehenden Konkurrenzsituation nicht in dieser Höhe durchsetzen lassen bzw. nach Sachlage nicht durchsetzen ließen.

Tatsächlich lassen sich nach diesseitiger Einschätzung auch im gegenwärtigen Markt bei zukünftiger Nutzung wieder als reguläres Stadthotel bzw. Hotel garni im Jahresmittel vermtl. maximal rd. 50,00 €/Zimmer (netto, ohne Frühstück) bzw. rd. 60,00 €/T (incl. 19 % MwSt.) realisieren (average room rate bzw. durchschnittlicher Zimmerpreis bezogen auf alle vermieteten Zimmer) - in den vergangenen ca. 3 Jahren vor der Aufgabe der Hotelnutzung mit Frühstücksrestaurant für die Hotelgäste durch die seinerzeit tätige Grundstückseigentümerin bzw. eine Betreibergesellschaft lag die „average room rate“ (netto) vermtl. mit i.M. ca. 30,00 €/T bis 35,00 €/T noch deutlich darunter. Tatsächlich weisen Betreiber von Reisebuchungs- und Hotelbewertungsportalen im Internet ausgesprochen ungünstige Bewertungen unter durchaus mehreren Aspekten mit nur extrem geringer Weiterempfehlung durch Hotelgäste bis 2014 auf.

Der RevPar (Revenue par available Room bzw. der durchschnittliche Zimmerpreis bezogen auf alle verfügbaren Gästezimmer) dürfte in den vergangenen 3 Jahren vor der Betriebsaufgabe vermtl. bei nur noch ca. 25,00 €/T ohne Frühstück (21,50 €/T bei 19 % MwSt.) gelegen haben.

Die Auslastung der Doppelzimmer mit Belegung durch 2 Gäste beträgt bei einem Doppelbelegungsfaktor aller Gästezimmer von seinerzeit vermtl. ca. 1,4 nach diesseitiger Einschätzung rd. 70 %; eine Nutzung als Dreibettzimmer dürfte allenfalls in Ausnahmefällen vorgekommen sein.

Die Auslastung der Zimmerbelegung betrug vermtl. in den erfolgreichen Jahren im Jahresmittel nach diesseitiger Einschätzung ca. 60 % - die Auslastung der Bettenbelegung ergibt sich aufgrund der zugrunde gelegten Einzelbelegung von Doppelzimmern von lediglich rd. 70 % bei



gleichzeitig marginaler Belegung von Doppelzimmern als Dreibettzimmer vermtl. im Jahresmittel mit ca. 45,0 %.

Das Frühstück war in den Hotelpreisen nicht enthalten und nach Internet offenbar mit 9,00 € (incl. MwSt.) kalkuliert - eine Abnahme durch die Gäste dürfte im Regelfall erfolgt sein.

Der mittlere Umsatzanteil für Frühstück bzw. den Restaurantbereich und sonstige Nebenleistungen könnte nach diesseitiger überschläglicher Einschätzung bei ca. 35 % des Hotelumsatzes (27 % Gastronomie und 8 % Sonstiges) gelegen haben.

Bei Beibehaltung der Zimmerkapazität ist trotz fehlender Verfügbarkeit eines Sauna- und Fitnessbereichs sowie der evtl. in Betracht zu ziehenden Reduzierung bzw. Einstellung des Konferenzraumangebotes auch zukünftig von einem mittleren Umsatzanteil für Gastronomie und Sonstiges von rd. 35 % auszugehen.

Tatsächlich liegt aber bereits seit Jahren (s.o.) kein Hotel- und Restaurationsbetrieb auf dem Anwesen vor, so dass die hier eingeführten Hotelparameter rein fiktiv durch den Unterzeichneten angenommen werden.

Reale Daten aus der Phase des Hotelbetriebes bis in das Jahr 2014 liegen dem Unterzeichneten nicht vor.

Eine Drittverwendungsmöglichkeit neben der gegenwärtigen Nutzung des Grundstücks mit aufstehendem Hotel als Unterkunft für Geflüchtete ist bei vorliegender Raumkonfiguration des Objektes kaum in Betracht zu ziehen.

Eine evtl. Nutzung könnte bei weitgehender Entkernung quasi als Großraum-Location ggf. zu Wohnzwecken mit Loftwohnungen in einem bisherigen Gewerbebauwerk mit Anbindung an ein hofseitig neu zu errichtendes Treppenhaus und Fassadenaufzug bzw. ggf. zukünftig trotz vorliegender Geschosshöhe auch ohne baurechtlich erforderlichen Aufzug oder mit Nutzung als Lofts durch nicht störendes Gewerbe als sogen. Start-Up-Unternehmen bzw. Firmengründungen o.ä. erfolgen, wobei einer gewerblichen Nutzung nach diesseitiger Auffassung die technische Infrastruktur und City-Nähe entgegenkommen dürfte, wenn das Mietpreisangebot unter dem Niveau von Citylagen liegen würde.

Diesseitig wird eine Rückführung zur ursprünglichen Nutzung als bauaufsichtlich genehmigte Übernachtungsherberge respektive als Hotel garni zugrunde gelegt, wozu allerdings umfassende Mod.-/Inst.- und Revitalisierungsmaßnahmen u.a. auch unter Berücksichtigung energetisch gebotener Modernisierungen erforderlich sind.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Nach den Ermittlungen des statistischen Landesamtes Berlin liegt die Kapazitätsauslastung der Gästebetten für Hotels, Hotels garnis, Gasthöfe und Pensionen in Berlin mit 30 bis 99 Gästebetten im Juni 2023 bei 65,3 % bzw. im 1. Halbjahr 2023 (1/2023 bis 6/2023) bei 51,8 %.

Für Hotelbetriebe mit 30 bis 99 Gästebetten lag die Kapazitätsauslastung der Gästebetten in Berlin im Juni 2023 bei 63,7 % bzw. im 1. Halbjahr 2023 (1/2023 bis 6/2023) bei 50,4 %.

Für Hotels garnis mit 30 bis 99 Gästebetten lag die Kapazitätsauslastung der Gästebetten in Berlin im Juni 2023 bei 65,5 % bzw. im 1. Halbjahr 2023 (1/2023 bis 6/2023) bei 52,4 % bzw. für alle Kategorien von 29 Betten bis 500 Betten und mehr im Juni bei 62,9 % und im 1. Halbjahr 2023 bei 54,0 %.

Im Bezirk Friedrichshain Kreuzberg lag die Kapazitätsauslastung der Gästebetten für Hotels, Hotels garnis, Gasthöfe und Pensionen aller Kategorien im Juni bei 65,1 % und im 1. Halbjahr 2023 bei 57,8 %.

Für den unmittelbar an den hier betroffenen Standort angrenzenden Bezirk Lichtenberg lag die Auslastung im Juni bei 62,4 % und im 1. Halbjahr 2023 bei 49,7 %.



Die Kapazitätsauslastung der Gästezimmer betrug für Hotels aller Kategorien im Juni 2023 ca. 82,6 % und im 1. Halbjahr 2023 ca. 68,7 %.

Die Kapazitätsauslastung der Gästezimmer betrug für Hotels garnis aller Kategorien im Juni 2023 ca. 84,0 % und im 1. Halbjahr 2023 ca. 72,8 %.

Für Hotels und Hotels garnis etc. mit 25 bis 99 Betten betrug die Kapazitätsauslastung der Gästezimmer im Juni 2023 ca. 81,7 % und im 1. Halbjahr 2023 ca. 68,2 %.

Die durchschnittliche Auslastung der angebotenen Hotelbetten im Beherbergungsgewerbe in Berlin betrug im Jahre 2020 30,2 % und im Jahre 2021 26,3 % nach Statistika 2022 - im Bundesdurchschnitt lag die Auslastung bei 29,4 % (Corona-bedingt).

Der Umsatz für das Hotelgewerbe auf dem Niveau vor der Corona-Krise konnte nach Veröffentlichung der DEHOGA im Gastgewerbe bisher nicht wieder erreicht werden. Nach DEHOGA Berlin lag die durchschnittliche Bettenauslastung bei 787 Beherbergungsbetrieben mit 149.906 Betten incl. sonstiger Beherbergungsbetriebe und 7 Campingplätzen im Jahre 2019 (vor Corona) bei 62,7 % (ohne Campingplätze) - zuletzt lag die Hotelauslastung hiernach Corona-bedingt Ende 2020 nur noch bei ca. 26,0 % gegenüber 62,7 im Jahre 2019.

Allerdings belegen die aktuellen Zahlen nach diesseitiger Auffassung, dass das Auslastungsniveau vor der Corona-Krise bereits erreicht worden ist.

Für das hier betrachtete Objekt wird der einzuschätzende nachhaltige Ertrag u.a. aufgrund der noch zentralen Stadtlage innerhalb des S-Bahnringes (Berlin-Friedrichshain unmittelbar an der Bezirksgrenze zum Bezirk Lichtenberg) aufgrund der nunmehr nach der Corona-Pandemie in der Stadt wieder zunehmenden Besucherzahlen und entsprechend der Vor-Coronakrise zunehmenden spezifischen Publikumsnachfrage im unteren bis mittleren Preissegment entsprechend der Marktüblichkeit für Hotellerie auf der Basis einer Belegungsquote der Zimmer (nicht der Betten) von hier rd. 60 % zugrunde gelegt - diese Zimmer-Belegungsquote entspricht rd. 45 % der Betten-Belegungsquote und liegt insoweit bereits im Niveau des aktuellen Marktdurchschnitts aller Hotelkategorien (Berlin).

Vor 5 bis 10 Jahren respektiv in den 3 Jahren vor Auftreten der Corona-Pandemie lag die Hotelauslastung in Deutschland bei ca. 70 %. Der Nettozimmerpreis (ohne Frühstück, ohne Mehrwertsteuer) lag im Durchschnitt bei 90,00 €/T und der RevPAR lag bei ca. 60,00 €/T.

Ein für Bewertungen von Hotelgrundstücken marktüblicher Ansatz der Zimmerbelegungsquote von lediglich 60 % berücksichtigt eine evtl. mäßige bzw. ggf. zukünftig sehr gute und belegungsorientierte Führung des Hotels (Betreiberimmobilie) nicht, da ein individueller Erfolg aufgrund des Engagements eines Betreibers für eine objektivierte Verkehrswertermittlung nicht zugrunde zu legen ist.

Im hier vorliegenden Bewertungsfall ist auch in Ansehung der noch zentralen Lage mit vergleichsweise geringer Entfernung zur City (Berlin-Mitte) mit Ministerien, Universitäts-Instituten u.a. mit Charité und etlichen kulturellen Einrichtungen bzw. städtebaulichen Sehenswürdigkeiten und Ausstellungs- und Messeveranstaltungen und dem Hauptbahnhof trotz der beachtlichen Entfernung zum Flughafen sowie dem nur sehr einfachen Charakter des Gebäudes mit einer erheblichem Lärmkulisse im unmittelbaren Umfeld und des nur eingeschränkt zeitgerechten Ausbau trotz des mit rd. 30 Jahren erst geringen Alters bei bisher für Hotelgrundstücke alle rd. 10 Jahre erforderlichen, aber hier ausgelassenen Revitalisierungsmaßnahmen und ohne nennenswerte Angebote im Hotel selbst auch nach umfassender Revitalisierung zur Marktanpassung modellhaft für die neutrale Bewertung gleichfalls eine Zimmerbelegungsquote von rd. 60 % in Ansatz zu bringen.



Der im Jahresdurchschnitt ohne Berücksichtigung von Neben- und Hauptsaisonphasen etc. in Ansatz zu bringende Zimmerpreis ist in Ansehung des zuletzt für vergleichbare einfachere Hotelobjekte realisierten mittleren Zimmerpreises von rd. 60,00 €/T auch unter Berücksichtigung der Vermietung von Doppelzimmern lediglich als Einzelzimmer bei einem Doppelbelegungsfaktor von 1,4 in Ansatz zu bringen - hierin ist die gesetzliche Mehrwertsteuer von 19 % enthalten, so dass sich ein Nettoertrag von rd. 50,42 €/T/Zimmer ergibt.
Aufgrund der grundsätzlich zunehmenden Marktnachfrage in Berlin ist nach diesseitiger Auffassung eine „average room rate“ von i.M. rd. 50,00 €/T/Z (netto) als nachhaltig realisierbar zugrunde zu legen.

Im Rahmen des Bewertungsmodells wird auf der Basis der Pachtwertmethode von der Verfügbarkeit von 60 Gästezimmern (11 DZ und 49 EZ) respektive 71 Betten ausgegangen - 1 bis 2 ggf. regelmäßig hiervon abgehende Zimmer als sogen. „out-of-order-Zimmer“ werden hier nicht berücksichtigt.

• fikt. Rohertrag: (siehe auch Pkt. C.3. Ertragswert) Hotel: 50,00 €/Z/T x 58 Zimmer (ohne „out-of-order-Zimmer“) x 365 T =		1.058.500,00 €
x 60 % Belegung = zzgl. 35 % des Hotelgesamtumsatzes in Höhe von 977.076,92 €/a bei kalkulatori- schem Logisumsatz am Gesamtumsatz von rd. 65 % u.a. aus Gastronomie-Nut- zungen und Sonstiges		635.100,00 € <u>341.976,92 €</u> 977.076,92 €
x 28 % Pacht =	rd.	273.581,53 € 274.000,00 €

Der als nachhaltig realisierbar zugrunde gelegte fiktive Pachtzins für den Hotelbetrieb incl. Restaurant- bzw. Barbereich und Stellplatzanlage beträgt bei 58 Gästezimmern ohne „out-of-order-Zimmer“ und 60 % zugrunde gelegter Belegung der Zimmer insoweit rd. 274.000,00 €/a entsprechend 15,24 €/m² Nfl./Monat bei Ansatz von 1.497,97 m² Nfl. Gesamtnutzfläche ohne Keller- und Dachbodenfläche bzw. 13,41 €/m² Nfl. bei Ansatz von 1.702,60 m² Nfl. Gesamtnutzfläche incl. Kellerfläche gemäß Ausweisung in den Bauvorlagen ohne Dachbodenfläche.

- **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.
Ebenso liegen dem Unterzeichneten keine Angaben zu den Bewirtschaftungskosten des Grundstücks (ohne Betriebskosten) aus der Phase der bereits seit knapp 10 Jahren nicht mehr bestehenden Hotelnutzung vor.

Diesseitig wird ein fiktiver Ansatz der Bewirtschaftungskosten eines potentiellen Pächters (oder Grundstückseigentümers) entsprechend vergleichbarer Objekte (Hotelnutzung) mit rd. 18,5 % (marktüblich ca. 20 % bis 35 % pauschal) vom fiktiven Rohertrag in Ansatz gebracht, da in der



Regel die Pächter die Betriebskosten vollständig und teilweise auch die Instandhaltungskosten des Gebäudes übernehmen (entsprechend rd. 2,47 €/m² Nfl./Monat bei Ansatz von ca. 1.702,60 m² Nfl. incl. Keller- bzw. Untergeschoss lt. Bauakte, aber ohne Dachboden und Garagen-Anbau für Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischen Instandsetzungsaufwand). Die Abschreibung wird nachfolgend im Kapitalisator/Barwertfaktor berücksichtigt; die Abschreibung des Equipments bzw. die Revitalisierungskosten werden hier nicht berücksichtigt, da entsprechende Rücklagen marktüblich zur Pacht beleistet werden und turnusmäßig in das Objekt zurückfließen.

In Anlehnung an die II.BV ergeben sich die Kostenpositionen wie folgt (siehe hierzu Pkt. C.3. „Ertragswert“):

Verwaltungskosten (1,0 %-3,0 %): 273.581,53 €/a x 3,0 % =	8.207,45 €/a
Instandhaltungskosten (0,4 %-1,0 %) bei Herstellungskosten von 2.300,00 €/m ² Nfl. (incl. Keller- bzw. Untergeschoss: 3.915.980,00 € x 0,8 % =	31.327,84 €/a
Revitalisierungskosten: (hier ohne Ansatz, s.o.)	0,00 €/a
Miet-/Pachtausfallwagnis: 273.581,53 € x 4,0 % =	<u>10.943,26 €/a</u> 50.478,55 €/a

• **Instandhaltungsrückstau:**

Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins u.a. wie folgt festgestellt werden:

- An allen Fassaden liegen erhebliche Graffitischmierereien, erhebliche Staubbindungen mit Ablaufbahnen unter den Sohlbänken und sich abzeichnende Mörtelpratzen der Dämmplatten aufgrund des hier unterschiedlichen Wärmedurchgangs vor.
- Auch die Stehfalz-Zinkblechbekleidung an der hofseitigen Front des Dachgeschosses und des Dachbodens weisen erhebliche Graffitischmierereien auf.
- An dem Vordach der Karusselltür zeigen sich Beschädigungen.
- Die Karusselltür ist nicht mehr funktionsfähig.
- Raamtüren sind teilweise eingetreten bzw. weitgehend beschädigt oder fehlen. Stahlblechtüren im Erd- und Kellergeschoss weisen überwiegend und insbesondere im Kellergeschoss erhebliche Korrosionsansätze auf.
- Das Hotelmobiliar fehlt oder ist beschädigt bzw. extrem verbraucht.
- Sämtliches Hotel-Equipment fehlt.
- Die Sanitärausstattung ist teilweise beschädigt und durchweg extrem stark verschmutzt. Armaturen der Objekte bzw. an den Duschen und Wannen fehlen.
- Die in den Obergeschossen und dem Dach belegenen Räume stinken extrem nach Urin.
- Sämtliche Bodenbeläge und Raumdekorationen sind verbraucht. Belagswechselschienen der Keramikböden zwischen den Räumen fehlen weitgehend. Mindesten im Erd- und Kellergeschoss ist Rattengift ausgelegt worden.
- Fenster sind teilweise nicht funktionsbefähigt bzw. beschädigt. Etliche Verglasungen sind durch Ritzereien und Gaffitischmierereien belastet.
- Die technische Gebäudeausrüstung u.a. bzgl. der Raumlufttechnischen Anlage, der Be- und Entlüftungsanlage, der Klimaanlage, der Heizungsanlage mit zentraler Warmwasserversorgung, der Brandmeldezentrale, der Hebeanlage, der Aufzugsanlage und der Parkliferanlage mit Schiebebühne im Garagen-Anbau bzw. Parkschacht dürfte weitgehend beschädigt bzw. nicht mehr funktionsfähig sein.



- Die Elektro- und Schwachstromanlage u.a. mit Telefonzentrale etc. sowie die Rauchwarnmelder sind vermtl. weitgehend nicht mehr funktionsfähig.
- Die Küchenausstattung fehlt. Die Kühlzelle ist vermtl. nicht mehr funktionsfähig.
- Der Schanktresen mit Funktion als Rezeptionstresen ist beschädigt - Einbau-Equipment u.a. mit Spülbecken und Zapfarmaturen fehlen.
- Das Kellergeschoss ist nach einem Rohrleitungsschaden trotz ggf. vorgenommener Trocknungsmaßnahmen weiterhin feucht und erheblich mit Schwarzsimmel belastet. Das Kellergeschoss riecht bereits ab dem Kellertreppenabgang aus dem Lounge-Bereich heraus stark kloakig. Metallbauteile der technischen Gebäudeausrüstung im Kellergeschoss weisen erheblichen Rostansatz auf.
- Partiiell fehlen an den Dachkästen die Zinkblechbekleidungen. Und an der hofseitigen Front ist eine Regenrinne undicht, so dass Niederschlagswasser an der Fassade abläuft.
- Die Stahlblechluke im Dachboden zur hofseitigen Plateaufläche steht offenbar dauerhaft offen, so dass Niederschlagswasser hier regelmäßig eindringen kann.
- An einem Fenster in der straßenseitigen Front fehlt das Brüstungsgitter.
- Die in der straßenseitigen Front verwahrten Leuchttransparente sind überholt.
- Die Gestaltung der straßenseitigen Erdgeschosszone ist verbraucht und überholt - einzelne Kandelaber sind beschädigt.
- Die Hofflächen sind vernachlässigt - die Garagentore und die Stützwand zum Bahndamm weisen erhebliche Graffitischmierereien auf.
- Auf dem Hof des Grundstücks hat sich etlicher Sperrmüll angesammelt.
- Der energetische Zustand des Gebäudes ist überholt und im Zuge einer Revitalisierung als Übernachtungsherberge umfassend auf zeitgerechte Erfordernisse umzustellen.

Inwieweit ggf. Mängel oder Schäden in nicht besichtigten Bereichen insbesondere aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit des Garagen-Anbaus mit elektro-mechanischer Parklifteranlage 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 Immobilien-



preisservice 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 spezifischen Auslegung des rd. 30 Jahre alten Neubauobjektes als Übernachtungsherberge (Hotel garni) eine Revitalisierung der ursprünglich bauaufsichtlich genehmigten Nutzung zugrunde gelegt, so dass umfassende Mod.-/Inst.-Maßnahmen ohne Veränderung der Grundrisszuschnitte sowie eine energetisch deutliche Verbesserung des Gebäudes erforderlich werden.

Insofern ist in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „ausreichend“ (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 bzw. Revitalisierungsaufwand für das betroffene Grundstück in Höhe von grob überschlägig und pauschal insgesamt mindestens rd. 2.300.000,00 € respektive ca. 1.350,00 €/m² Wfl. bei einer diesbzgl. berücksichtigten Gesamt-Nutzfläche von ca. 1.702,60 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 Wertermittlungstichtag 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 100,0 % gewerblicher Ertragsanteil) 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 Revitalisierung als Hotel garni analog einem Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshaus bzw. einem Büro- und Geschäftshaus zunächst nicht berücksichtigt.

Diesseitig wird für das betroffene Objekt der zugrunde zu legende Mod.-/Inst.-Aufwand zur nachhaltigen Realisierung der zugrunde gelegten Pacht ohne Berücksichtigung gebotener sonstiger Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erst im Rahmen der speziellen Marktanpassung aufgrund objektspezifischer Merkmale in Abzug gebracht.



Ein Energiepass für Grundstück Gürtelstr. 41 (Flurstück 72) 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:**

Die Restnutzungsdauer ist in Anlehnung an die marktübliche Gesamtnutzungsdauer für entsprechende Objekte von 50 Jahren (+/- 10 Jahre) gemäß Modellansatz nach bisheriger Sachwertrichtlinie bzw. nunmehr ImmoWertV 21 bzw. Empfehlung des Immobilienverband IVD (Bundesverband - Bewertungshilfe für Immobiliensachverständige) und der einschlägigen Fachliteratur von 40 bis 60 Jahren bei hier vorliegendem Baualter von rd. 30 Jahren (Baujahr bzw. Fertigstellung: 1994) und Bauzustand „normal“ (s.o.) nach ordnungsgemäßer Wiederherstellung des Bestandes (Zustandsnote „gut“, „normal“ oder „schlecht“) gemäß IVD-Modell bei vorliegender Normalausstattung und zeitgerechter Revitalisierung mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Dem Vernehmen nach soll das Grundstück verpachtet sein, wobei die zuletzt seit ca. 2014 bestanden habende Nutzung als Geflüchteten-Unterkunft allerdings bereits seit mehr als 1 Jahr nicht vorliegt - eine Hotelnutzung liegt dem Vernehmen nach bereits seit rd. 10 Jahren bzw. seit vermtl. Mitte 2014 nicht mehr vor.

Insoweit ist unklar, inwieweit hier für das betroffene Grundstück eine Pacht erwirtschaftet werden kann. Angaben über die Nutzungsdauer respektive den Vertragsbeginn und die Laufzeit sowie die vereinbarte Art der Nutzung oder die Höhe der Pacht sind nicht bekannt geworden. 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.

Diesseitig wird eine Rückführung zur ursprünglichen Nutzung als bauaufsichtlich genehmigte Übernachtungsherberge respektive als Garni-Hotel zugrunde gelegt, wozu allerdings umfassende Mod./Inst.- und Revitalisierungsmaßnahmen u.a. auch unter Berücksichtigung energetisch gebotener Modernisierungen erforderlich sind.

- **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 Gebäude als bauaufsichtlich genehmigte insgesamt einfache Übernachtungsherberge aus dem Jahre 1994 mit ursprünglicher Nutzung als Stadthotel bzw. Hotel garni und Umnutzung über die vergangenen rd. 10 Jahre als Geflüchteten-Unter-



kunft mit Auszug letzter Geflüchteter dem Vernehmen nach im März bzw. ggf. Juli 2022 handelt es sich um ein Objekt, dessen zuletzt gewählte Konzeption offensichtlich keinen Erfolg hatte.

Das Grundstück nebst aufstehendem Gebäude ist deutlich vernachlässigt und nach örtlichem Eindruck hinsichtlich der technischen Gebäudeausrüstung u.a. nach einem Rohleitungsschaden mit längerem Wasserstand im Kellergeschoss teilweise stark geschädigt. In erheblichem Ausmaß liegen Vandalismusschäden vor. Das Anwesen ist erheblich mit Graffiti-Schmierereien belastet. Raumdekorationen, Bodenbeläge und Ausstattungen sind überwiegend extrem verbraucht, zerstört oder fehlen.

Der gegenwärtige bauliche Bestand auf dem Grundstück ist nach diesseitiger Auffassung als Hotel garni oder ggf. als sogen. Hostel mit modernem Nutzungskonzept zu belegen und zu revitalisieren sowie 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-Nutzfläche von vermtl. ca. 1.702,60 m² incl. Keller- bzw. Untergeschoss (ohne Dachboden und Garagen-Anbau) sowie 60 Gästezimmern mit einer mittleren Größe von rd. 18,00 m² Nfl. ist das Objekt durchschnittlich groß und für den Nutzungszweck ohne nennenswerte Nebenbereiche wie Vollküche für kalte und warme Speise bzw. Restaurant, Konferenz- oder Eventlocations bzw. Sauna- und Fitnessbereichen etc. u.a. aufgrund der günstigen Verkehrsanbindung eignet.

Die Modernisierungs- und Instandhaltungs- sowie Revitalisierungsmaßnahmen erfordern nach diesseitiger Einschätzung grob überschlägig ein Kostenvolumen, für das ein Wertabschlag bei Ansatz des Verkehrswertes in Höhe von rd. 2.300.000,00 € entsprechend ca. 1.350,00,00 €/m² Nfl. in Abzug zu bringen ist.

- **Unterhaltung:**

Das auf dem Grundstück aufstehende Gebäude nebst Garagen-Anbau 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:**

Eine nachhaltige Verwertbarkeit des Objektes dürfte entsprechend dem bisherigen Bestand mit ursprünglich genehmigter Nutzung als Übernachtungsherberge (Hotel garni oder Hostel o.ä.) unter Auslassung u.a. eines personalintensiven Spezialangebotes mit Restauration und Vollküche, Konferenz- oder Eventlocation und Fitness- sowie Sauna-Betrieb bei hier vorliegender Anzahl von 60 Gästezimmer und einer Beschränkung des Personalstamms mit einer nach diesseitiger Auffassung zu projektierenden Struktur des Hotelbetriebs ausschließlich mit externen Kräften im Schichtbetrieb umsetzbar sein.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung für das hier betroffene Grundstück respektive der Bewertung im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft wird in Ansehung des offensichtlich nicht umgesetzten Pachtvertrages (s.o.) grundsätzlich von der freien Verfügbarkeit des Objektes ausgegangen.

Für einen Erwerber/Ersther dürfte grundsätzlich die Rentierlichkeit des nachhaltig gesicherten Ertrages als regulärer Hotelbetrieb nach Durchführung erforderlicher Modernisierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen im Vordergrund stehen, so dass der Erwerb des Objektes vorrangig als Renditeobjekt in Betracht kommt bzw. der Verkehrswert aus dem Ertragswertverfahren



(Pachtwertverfahren) herzuleiten und anhand von Vergleichswerten über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen ist.

Eine Reaktivierung der zuletzt ausgeübten Nutzung als Unterkunft für Geflüchtete ist u.a. in Ansehung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer als nachhaltige Nutzung im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung nicht in Betracht zu ziehen.

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 29. Juni 2023 festgestellt.

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

- Geschossgrundrisse sowie Gebäudeschnitt i.M. 1:100 der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 342/92 vom 14.09.1992
- Systemzeichnung der Fa. Wöhr für eine PKW-Parklifter-Anlage mit Schiebebühne (Combilift 543) ohne Maßstab
- 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. 41 (Flurstück 72) 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 fehlt.

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. 41 (Flurstück 72) 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 rd. 4,2 entsprechend dem gegenwärtigen Bestand



als Blockrandbebauung respektive beidseitige Grenzbebauung nebst Seitenflügelstumpf zulässig (s.o.).

Im Rahmen des Bewertungsmodells des Gutachterausschusses (GAA) für die Auswertung von Ertragsobjekten bis zu 80 % gewerblichem Ertragsanteil ist der tatsächliche bauliche Bestand auf dem Grundstück mit einer GFZ von rd. 4,2 bei einer anrechenbaren Geschossfläche von 1.785,97 m² (gemäß Bauakte und 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. 4,2 ist der Bodenrichtwert mit einem Umrechnungskoeffizienten von 1,6945 gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Amtsblatt v. 19.03.2004, S. 1101) wie folgt anzupassen.

$$5.500,00 \text{ €/m}^2 \times 1,6945 : 1,2003 = 7.764,52 \text{ €/m}^2$$

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

$$424,00 \text{ m}^2 \times 7.764,52 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 3.292.156,40 \text{ €}$$
$$\text{rd. } 3.292.000,00 \text{ €}$$

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

Nachrichtlich:

Unter Berücksichtigung einer unmittelbar durchzuführenden Freilegung des Grundstücks ergäbe sich der Bodenwert unter Berücksichtigung der Freilegungskosten bei einem hier vorliegenden Brutto-Rauminhalt von grob überschläglich rd. 6.300,00 m³ und der Abrisskosten von ca. 60,00 €/m³ unter Berücksichtigung auch der Entsiegelung von Flächen und der Deponiekosten mit:

$$424,00 \text{ m}^2 \times 7.764,52 \text{ €/m}^2 = 3.292.156,40 \text{ €}$$

abzgl.

$$6.300,00 \text{ m}^3 \times 60,00 \text{ €/m}^3 = \text{./. } 378.000,00 \text{ €}$$
$$\text{rd. } 2.914.156,40 \text{ €}$$
$$\text{rd. } 2.900.000,00 \text{ €}$$

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:

Aufgrund der gegenwärtigen Marktdaten ist der Ertragswert des betrachteten Hotelgrundstücks nach Durchführung sämtlicher Fertigstellungs- und Revitalisierungsarbeiten bei Ansatz einer zugrunde zu legenden Belegungsquote der Gästezimmer des aufstehenden Hotels von rd. 60 % und des zugrunde gelegten fiktiven im Durchschnitt erzielbaren Übernachtungspreises (average room rate) von rd. 50,00 € pro Zimmer (netto) wie folgt zu ermitteln:

a) Hotel-Logisumsatz (ohne 2 out-of-order-Zimmer)
 $58 \text{ Z} \times 50,00 \text{ €/Z/T} \times 365 \text{ T} \times 60 \% = 635.100,00 \text{ €}$

Der Logisanteil beträgt kalkulatorisch rd. 65 % des Hotel-Gesamtumsatzes.

b) Hotel-Gesamtumsatz
 $(635.100,00 \text{ €} \times 100) : 65,0 = 977.076,92 \text{ €}$

c) Jahrespacht für Hotelbetrieb

Die Jahrespacht ergibt sich branchenüblich aus dem Brutto-Betriebsergebnis, das für das in Rede stehende Objekt mit rd. 35 % (marktüblich ca. 30 % bis 35 %) zu kalkulieren ist.

Brutto-Betriebsergebnis:
 $977.076,92 \text{ €} \times 35,0 \% = 341.976,92 \text{ €}$

Die Hotel-Jahrespacht ergibt sich branchenüblich hieraus mit rd. 80 %
 $341.976,92 \text{ €} \times 80,0 \% = 273.581,53 \text{ €}$

Differenzierte betriebswirtschaftliche Ansätze (Richtwert) einer für die Bewertung von Hotelgrundstücken erstellten Ertragswertermittlung gehen hier von rd. 25,0 % des Jahres-Hotelgesamtumsatzes aus, wenn eine Belegung von mindestens 60 % erreicht wird und ein durchschnittlicher Umsatz im Restaurations- und Barbereich etc. erwirtschaftet werden kann.

Die hier fiktiv ermittelte Jahrespacht unter Berücksichtigung einer realisierbaren Belegungsquote der Zimmer von rd. 60 % und der nach diesseitiger Einschätzung ausreichenden Umsatzsituation im Restaurationsbereich (Bar und Frühstück) beträgt rd. 28,0 % des fiktiven Jahres-Gesamtumsatzes.

Hieraus ergibt sich der Ertragswert für das Grundstück wie folgt:

Von dem angesetzten Rohertrag sind die Bewirtschaftungskosten in Höhe von rd. 18,5 % des Rohertrages (Jahrespacht) entsprechend rd. 2,47 €/m² Nfl./Monat bei einer mittleren Pachthöhe von 13,41 €/m² Nfl./Monat bei einer Nutzfläche von 1.702,60 m² (incl. Kellergeschoss) lt. Bauakte als Ansatz für die kalkulatorischen Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis sowie den Verwaltungsaufwand in Abzug zu bringen. Die Betriebskosten werden branchenüblich durch den Pächter des Objektes getragen; die Abschreibung wird im Kapitalisator/Barwertfaktor berücksichtigt. Die Abschreibung des Equipments und Revitalisierungskosten wird hier nicht berücksichtigt.

fikt. Jahresrohertrag (hypothetischer Pachtzins)		273.581,53 €
abzgl. fikt. Bewirtschaftungskosten (18,5 %)	./.	<u>50.612,58€</u>
Reinertrag:		222.968,95 €



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/-pacht 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 rd. 3.675.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 2.160,00 €/m² Nfl. bei Ansatz von 1.702,60 m² Gesamtnutzfläche incl. Untergeschossflächen u.a. mit Technikflächen etc. lt. Bauakte (ohne Dachboden) und rd. 2.060,00 €/m² wertrelevanter Geschossfläche bei Ansatz von ca. 1.785,97 m² wGF analog GAA-Modell für die Bewertung von Büro- und Geschäftshausgrundstücken (ohne Kellerfläche) sowie dem rd. 13,4-fachen des aktuell als marktüblich zugrunde gelegten fiktiv realisierbaren Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete/-pacht in Höhe von 273.581,53 €/a.

Der plausible Bereich von Verkehrswert/Jahresrohertrag im Markt (resultierender Jahresrohertragsvervielfältiger JREV) liegt für Hotelgrundstücke in einer Bandbreite zwischen dem 10,5- und dem 13,5-fachen des Jahresrohertrages als Erfahrungswerte.

Hier: $3.675.000,00 \text{ €} / 273.581,53 \text{ €/a} = 13,4\text{-fache}$. Damit liegt der JREV in einem üblichen Rahmen für Hotelbetriebe bzw. -grundstücke.

Der plausible Bereich von Verkehrswert/Jahresumsatz im Markt (resultierender Jahresrohertragsvervielfältiger JNUV, o.MwSt.) liegt für Hotelgrundstücke in einer Bandbreite zwischen dem 1,9- und dem 3,0-fachen des Jahresumsatzes als Erfahrungswerte.

Hier: $3.675.000,00 \text{ €} / 977.076,92 \text{ €/a} = 3,8\text{-fache}$. Damit liegt der JNUV gleichfalls noch in einem üblichen Rahmen für Hotelbetriebe bzw. -grundstücke.

Der Wertansatz für das Hotelgrundstück liegt insoweit im marktüblichen Bereich.

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der objektspezifischen Merkmale (hier: Mod.-/Inst.- und Revitalisierungsaufwand in Höhe von rd. 2.300.000,00 €) um den diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen ($3.675.000,00 \text{ €} ./ 2.300.000,00 \text{ €} = 1.375.000,00 \text{ €}$ bzw. rd. 1.380.000,00 €).

Der resultierende Ertragswert des Grundstücks in Höhe von rd. 1.380.000,00 € liegt bereits deutlich unter dem um die Freilegungskosten des Grundstücks bereinigten Bodenwert in Höhe von rd. 2.900.000,00 € (siehe Pkt. C.2., Seite 40). Insoweit ist eine Freilegung des Grundstücks in Betracht zu ziehen.



Tatsächlich ergibt sich der Grundstückswert aus dem Bodenwert unter Abzug der Freilegungskosten mit rd. 2.900.000,00 € (s.o.).

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Gürtelstraße 41 (Flurstück 72) in 10247 Berlin-Friedrichshain (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg) zum Bewertungsstichtag 29. Juni 2023 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

2.900.000,00 €

=====

(i.W. zwei Million neunhunderttausend Euro)

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 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)

Das Grundstück nebst aufstehendem Gebäude steht dem Vernehmen nach seit mehr als 1 Jahr vollständig leer. Eine brauchbare Möblierung zur Nutzung als Hotel garni o.ä. entsprechend der ursprünglich bauaufsichtlich genehmigten Nutzung oder als Geflüchteten-Unterkunft entsprechend der zuletzt vorliegenden Nutzung ist 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. Das auf dem Grundstück aufstehende Gebäude wurde im gegenwärtigen baulichen Bestand ursprünglich vollständig als Übernachtungsherberge (Hotel garni) 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-Betreiber-Gesellschaft 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 und vermtl. weitgehend unbrauchbar ist.

Zu g)

Ein Energiepass für Grundstück Gürtelstr. 41 (Flurstück 72) 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 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 („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 Anfang der 1990er Jahre genehmigte Nutzungszweck als Übernachtungsherberge (Hotel garni) hatte sich vermtl. aufgrund unsachgerechter Betriebsführung bereits Anfang der 2000er Jahre als unrentierbar erwiesen und zu einem Verkauf des Grundstücks an eine Betreiber-Gesellschaft geführt, die ihrerseits das Objekt bereits 6 Jahre später an die gegenwärtige Eigentümerin weiterverkaufte.

Die gegenwärtige Grundstückseigentümerin führte allerdings den seinerzeit noch vorhandenen Hotelbetrieb nicht fort, sondern nutzte das Objekt ab 2014 als Geflüchteten-Unterkunft, was nach Sachlage eine deutlich bessere Rendite einbrachte. Die Nutzung musste allerdings spätestens im Juni 2022 aufgegeben werden, nachdem eine Belegung im 1. Halbjahr 2022 und ggf. bereits davor weitgehend nicht mehr vorgenommen worden war, so dass nach nunmehr mehr als 1-jährigem Leerstand von einer Revitalisierung des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudes als Übernachtungsherberge (Hotel garni o.ä.) entsprechend dem ursprünglich baubehördlich genehmigten Bestand oder einer Freilegung des Grundstücks auszugehen ist.

Aufgrund des deutlich vernachlässigten Erhaltungszustandes und der nicht mehr zeitgemäßen Gebäudeausrüstung und insbesondere unter energetisch relevanten Gesichtspunkten sind eine umfassende Durchführung von Mod.-/Inst.-Maßnahmen zur Revitalisierung des Objektes erforderlich, für deren Aufwand im Verkehrswert ein Abschlag von grob überschläglich rd. 2,3 Millionen Euro berücksichtigt ist.

Diesseitig wurde in der vorliegenden Verkehrswertermittlung die Revitalisierung des Objektes zunächst als Übernachtungsherberge (Hotel garni o.ä.) entsprechend dem ursprünglichen Bestand zugrunde gelegt - allerdings ergibt sich nach Sachlage ein deutlich höherer Erlös bei zugrunde gelegter Freilegung des Grundstücks.

Zu j)

Verdacht auf (vermtl. Echten) Hausschwamm besteht aufgrund des spakig feucht modrigen Geruchs und der Schwarzsimmelverbreitungen an den Umfassungswänden im Kellergeschoss



Grundstück Gürtelstraße 41 in 10247 Berlin-Friedrichshain (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg)

aufgrund eines Rohleitungsschachtens mit in der Folge offenbar über einen längeren Zeitraum anstehenden Oberflächenwassers auf dem Kellerboden.

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

Berlin-Charlottenburg, den 29. September 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. 41 auf der süd-östlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick über die Gürtelstraße nach Süden auf das Grundstück Gürtelstr. 41 auf der süd-östlichen Straßenseite mit aufstehender Übernachtungsherberge als Hotel garni (Pfeil)



Blick über die Gürtelstraße nach Süd-Osten auf das Grundstück Gürtelstr. 41 auf der süd-östlichen Straßenseite mit aufstehender Übernachtungsherberge als Hotel garni



Blick über die Gürtelstraße nach Osten auf das Grundstück Gürtelstr. 41 auf der süd-östlichen Straßenseite mit straßenseitiger Front und freier Giebelseite der aufstehenden Übernachtungsherberge als Hotel garni



Blick über die Gürtelstraße nach Nord-Osten auf das Grundstück Gürtelstr. 41 auf der süd-östlichen Straßenseite mit aufstehender Übernachtungsherberge als Hotel garni (Pfeil)



Blick in die Gürtelstraße nach Nord-Osten mit Lage des Grundstücks Gürtelstr. 41 auf der süd-östlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



straßenseitige Front der auf dem Grundstück Gürtelstr. 41 aufstehenden Übernachtungsherberge als Hotel garni im Bereich der Erdgeschosszone

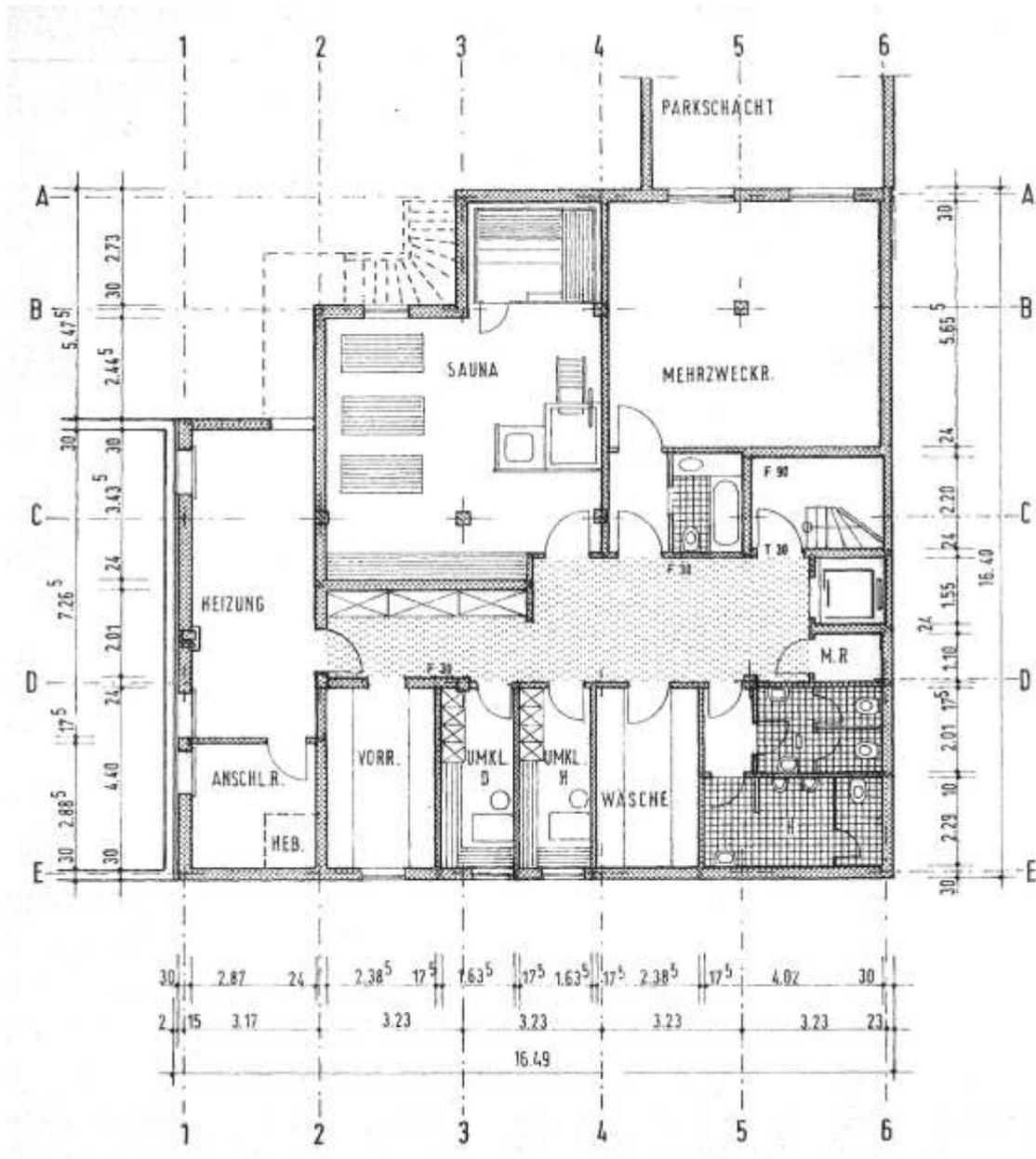


straßenseitige Front der auf dem Grundstück Gürtelstr. 41 aufstehenden Übernachtungsherberge als Hotel garni im Bereich der Erdgeschosszone mit zentraler Karusselltür als Hoteleingang



straßenseitige Front der auf dem Grundstück Gürtelstr. 41 aufstehenden Übernachtungsherberge als Hotel garni im Bereich der Erdgeschosszone mit unterkellierter Gebäudedurchfahrt mit hieraus vorhandenen Nebeneingängen zur Küche und zur Lounge

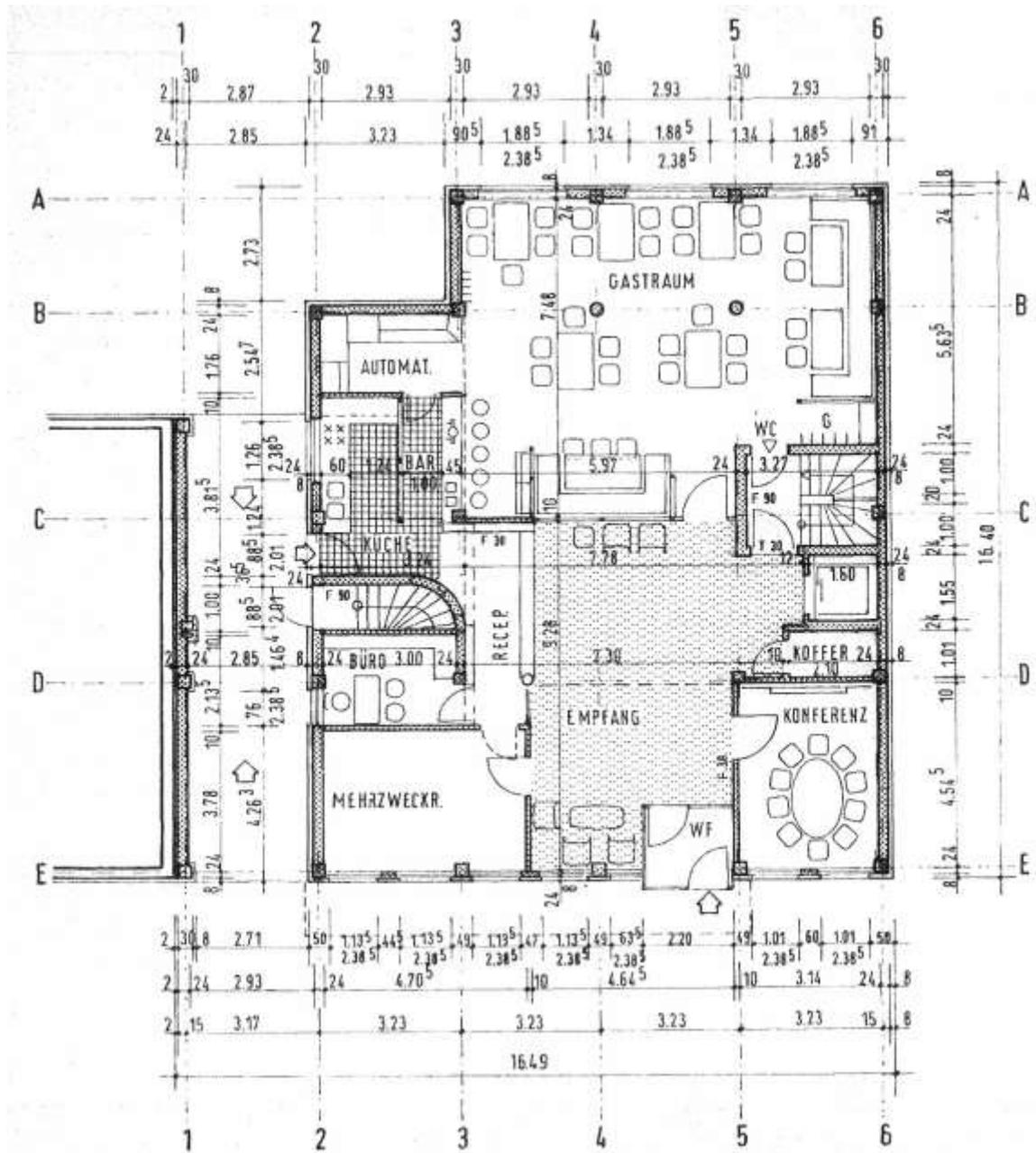
F. ANLAGEN



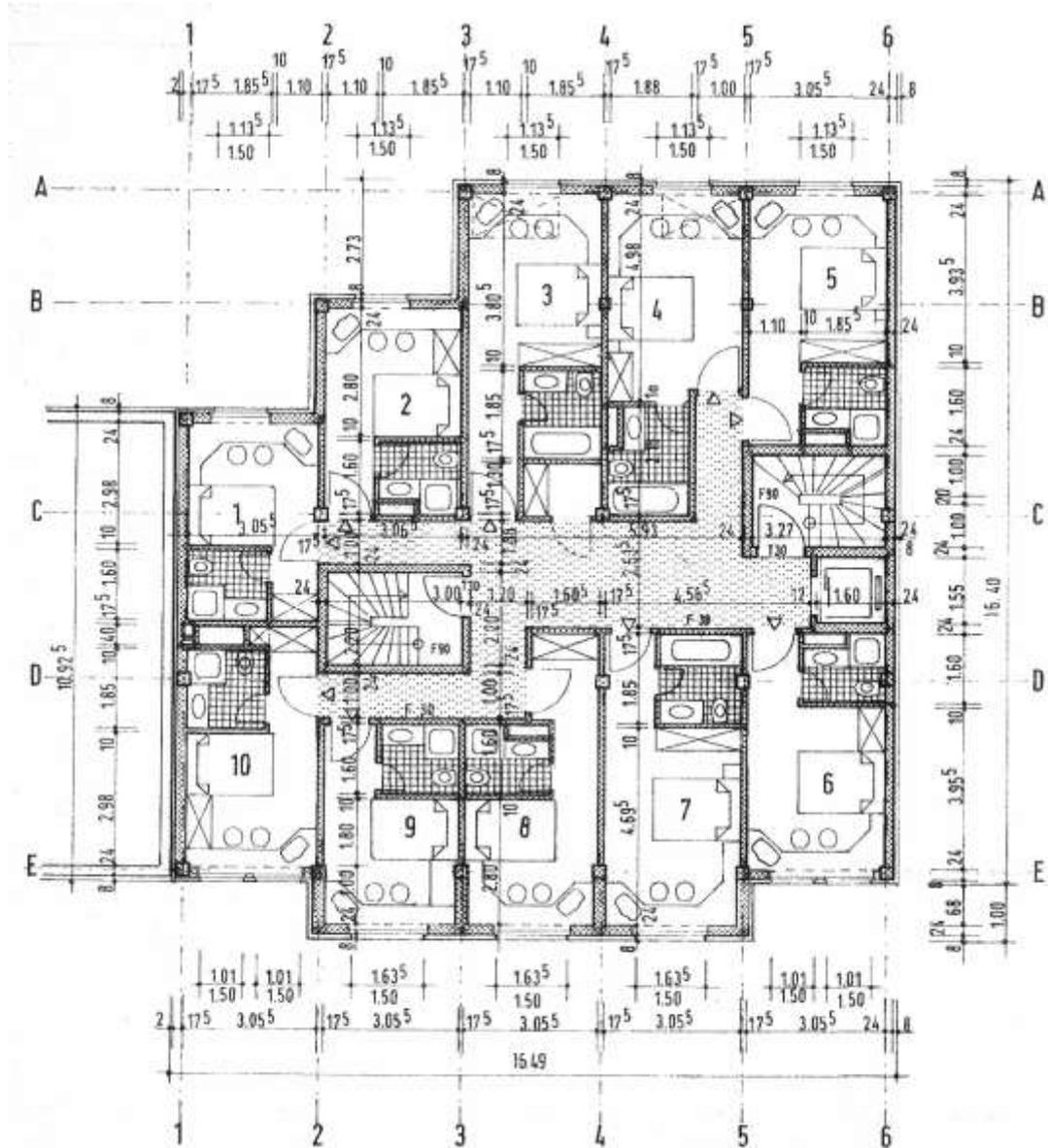
Grundriss KG gemäß Bauvorlagen zur BG Nr. 342 vom 14.09.1992 (abweichend realisiert)



Grundstück Gürtelstraße 41 in 10247 Berlin-Friedrichshain (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg)



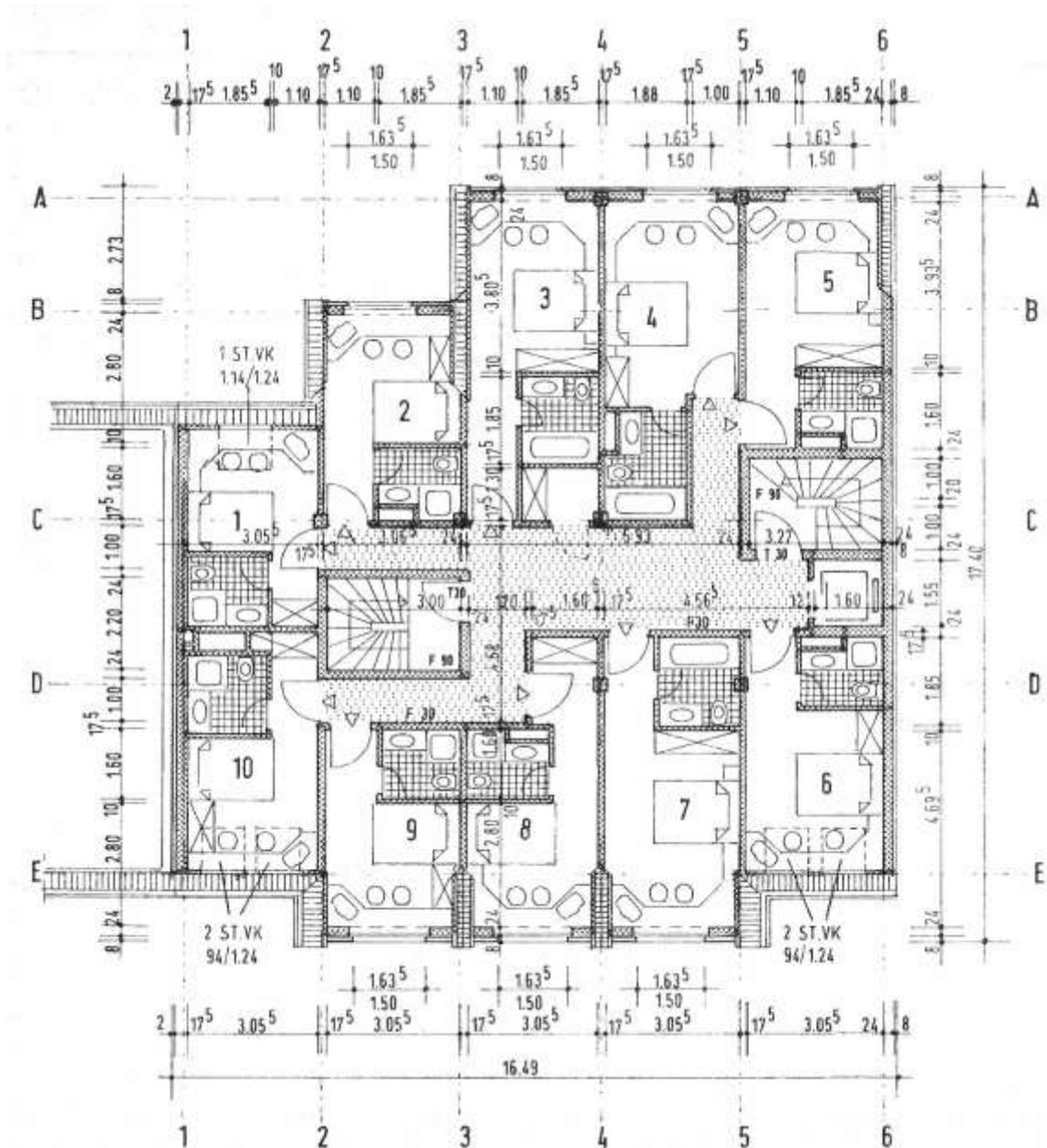
Grundriss EG gemäß Bauvorlagen zur BG Nr. 342 vom 14.09.1992 (abweichend realisiert)



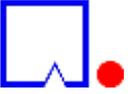
Grundrisse OG's gemäß Bauvorlagen zur BG Nr. 342 vom 14.09.1992 (abweichend realisiert)



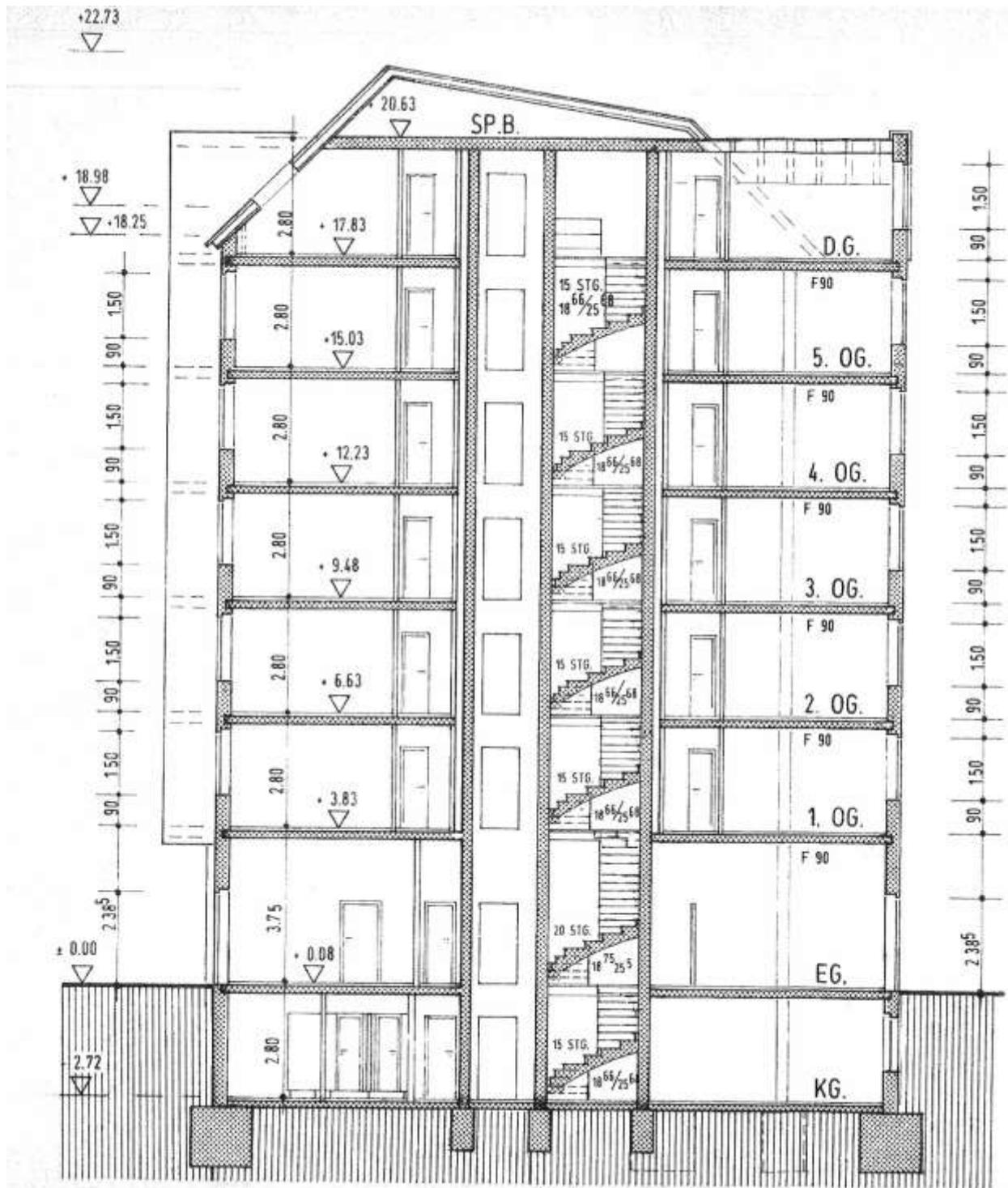
Grundstück Gürtelstraße 41 in 10247 Berlin-Friedrichshain (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg)



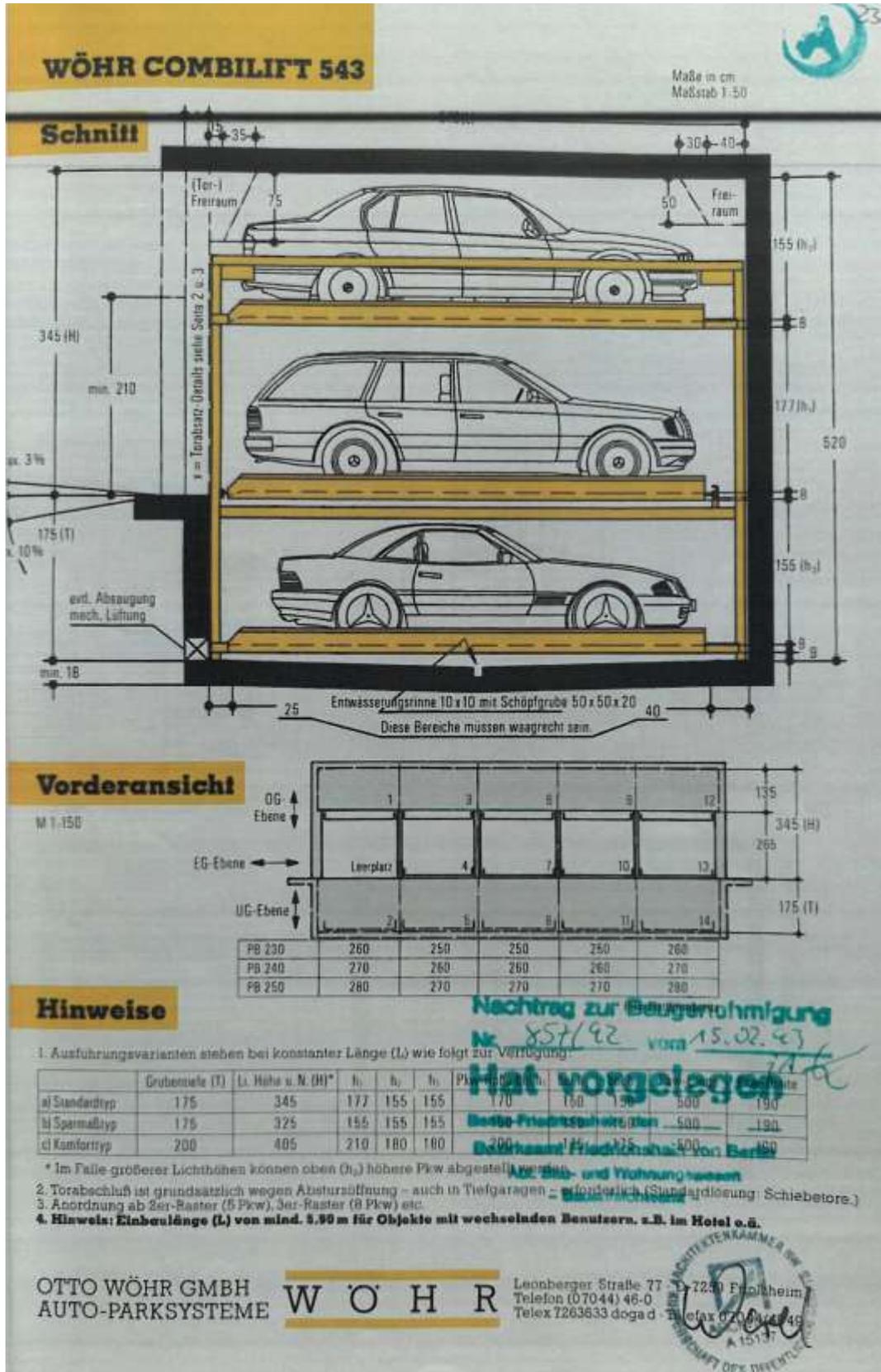
Grundriss DG gemäß Bauvorlagen zur BG Nr. 342 vom 14.09.1992 (abweichend realisiert)



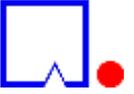
Grundstück Gürtelstraße 41 in 10247 Berlin-Friedrichshain (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg)



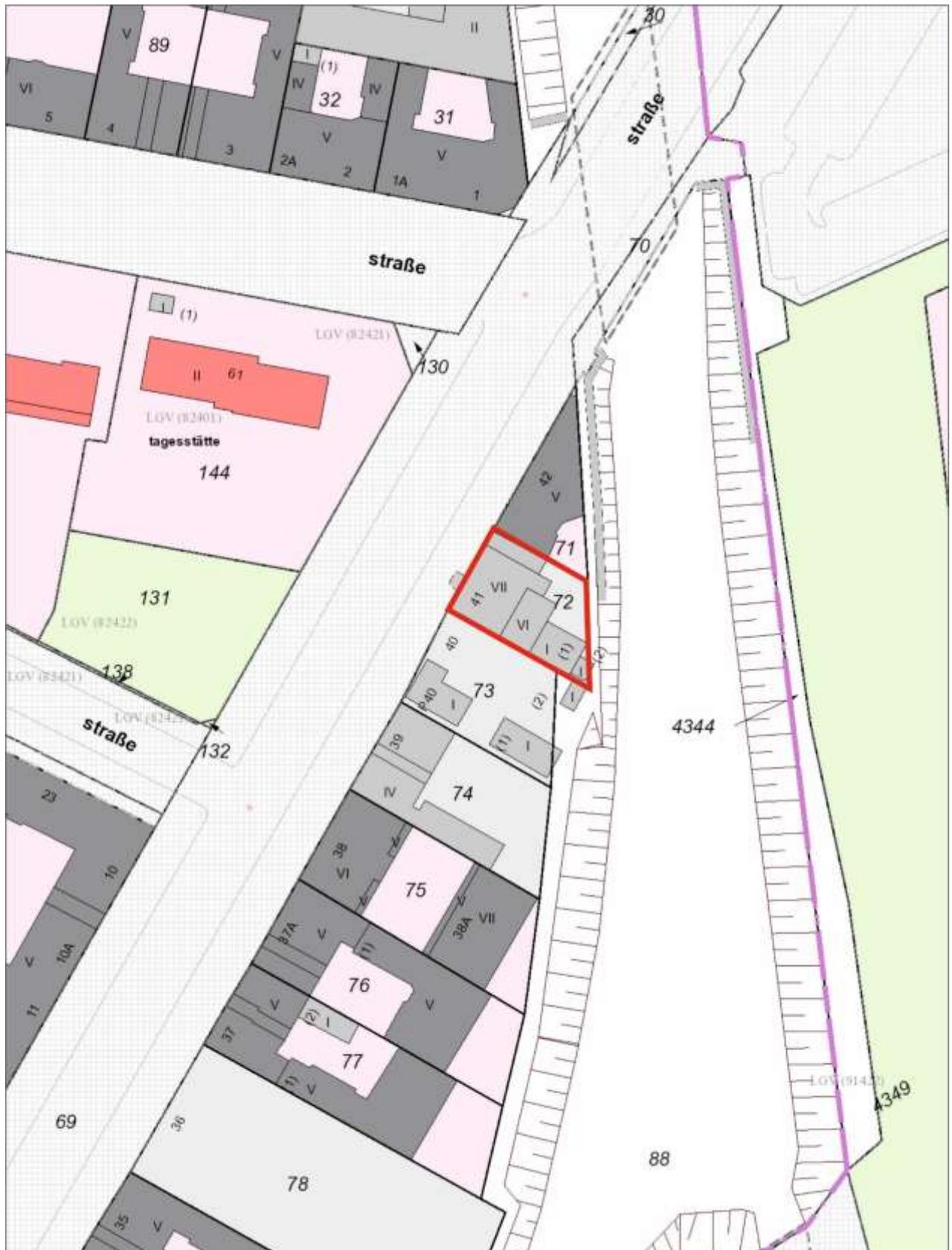
Gebüdeschnitt gemäß Bauvorlagen zur BG Nr. 342 vom 14.09.1992 (abweichend realisiert)



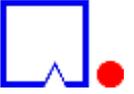
Systemskizze der Parklifter-Anlage mit Schiebebühne für den Garagen-Anbau mit Parkschaft



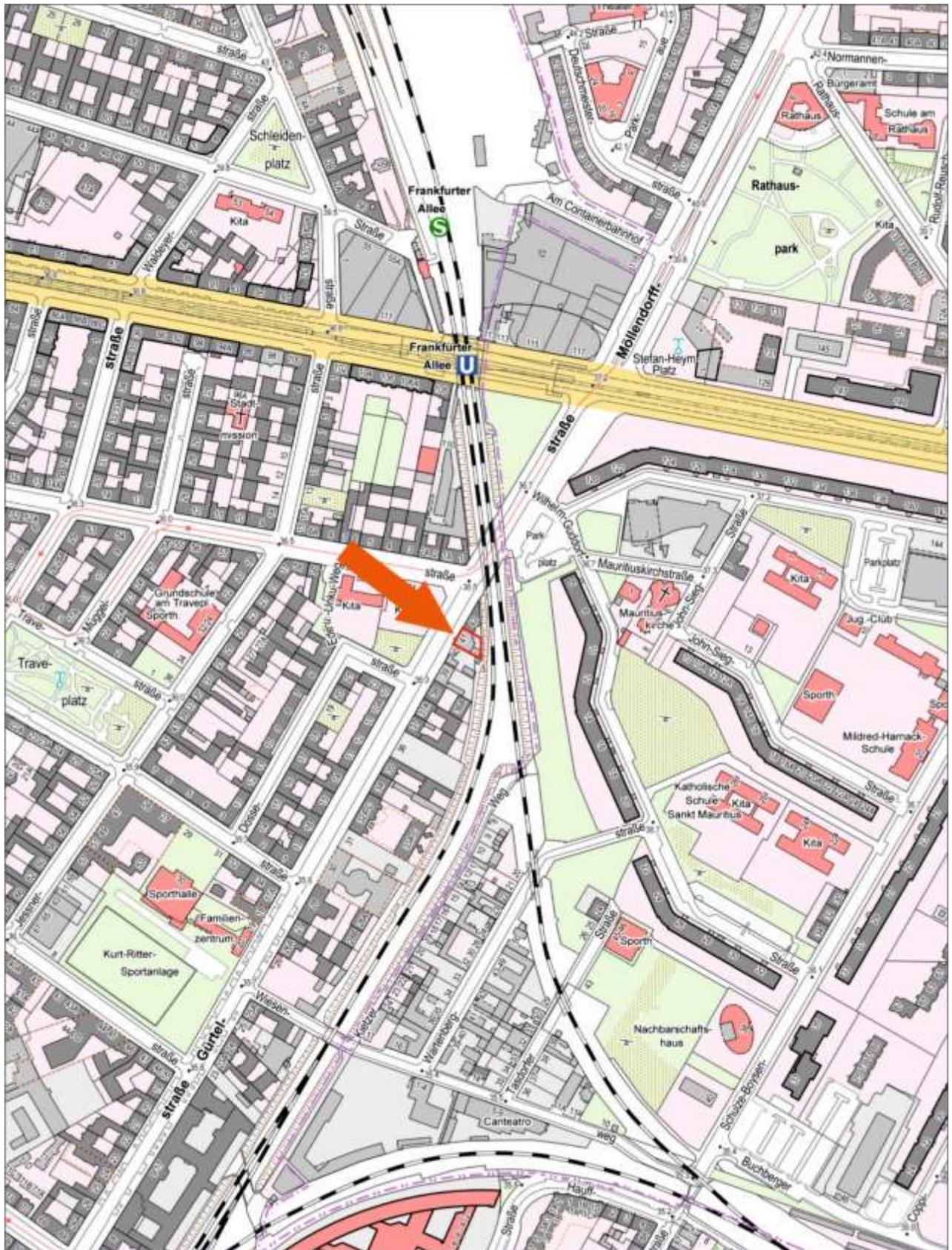
Grundstück Gürtelstraße 41 in 10247 Berlin-Friedrichshain (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg)



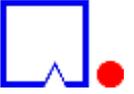
Flurkarte (fis broker)



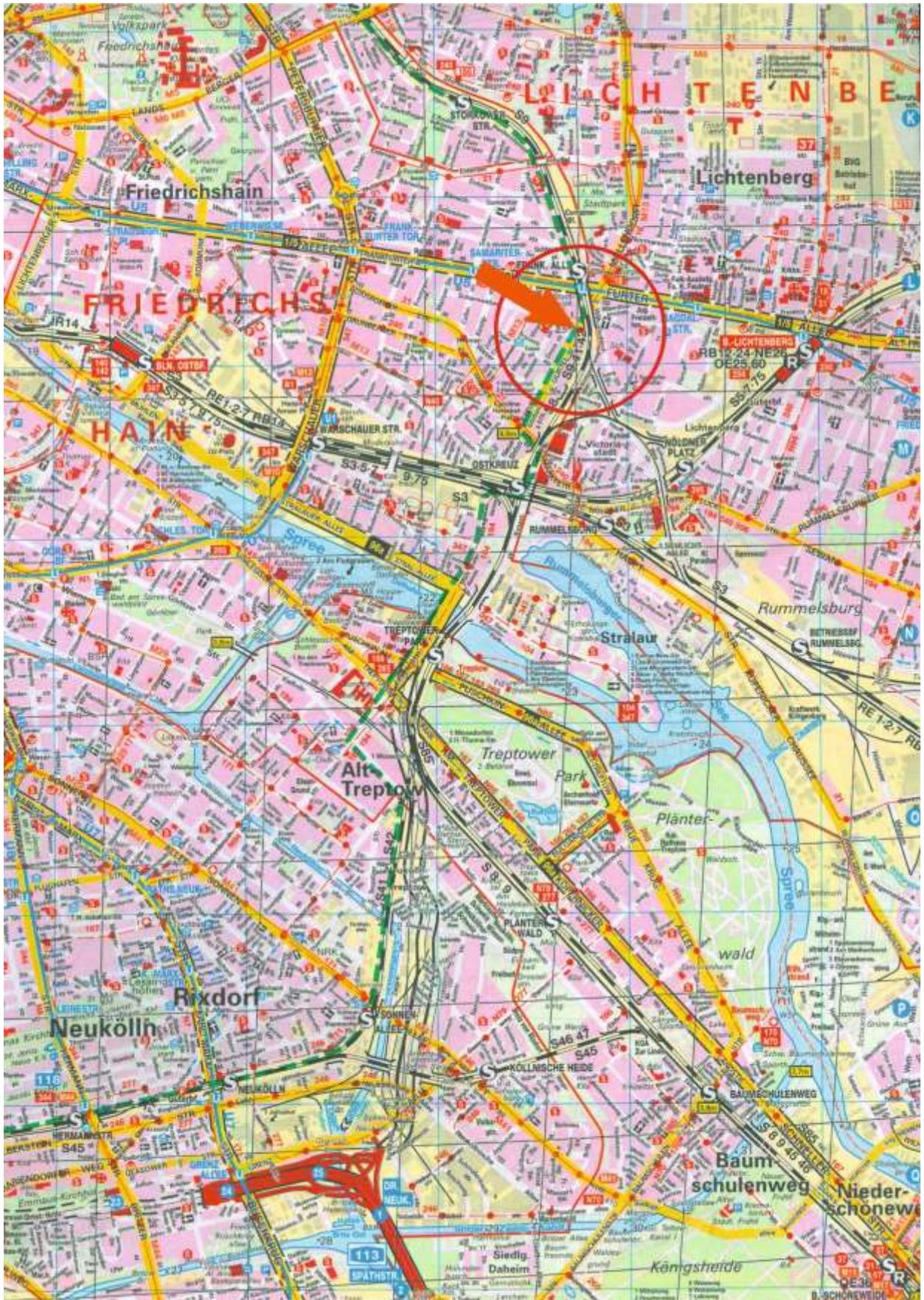
Grundstück Gürtelstraße 41 in 10247 Berlin-Friedrichshain (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg)



Lageplan (fis broker)



Grundstück Gürtelstraße 41 in 10247 Berlin-Friedrichshain (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern