

Gutachten Nr. 10335

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB des

Teileigentums Nr. 72

TE-Nr. 72 als ebenerdig zugänglicher Lagerraum im EG des Neubau-Vorderhauses Auerstraße 47 postalisch links mit Zugang ausschließlich aus dem öffentlichen Straßenraum

auf dem Grundstück

Auerstraße 47, 49, Richard-Sorge-Straße 68

in

10249 Berlin-Friedrichshain (Friedrichshain-Kreuzberg)

-Teileigentumsgrundbuch von Friedrichshain - Blatt 31562 N-



Eckgrundstück Auer-/Richard-Sorge-Str. 68



Neubau-Vorderhaus Auerstraße 47



Auerstr. 47 (TE-Nr. 72: Gewerbe/Lager, EG)



Flurkarte (Auerstr. 47/49 u.a.)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Kreuzberg
30 K 8/23

Verkehrswert:

40.000,00 €

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

Bewertungsstichtag:

07.09.2023

Textfassung



Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtenauftrag	4
B. Grunddaten.....	5
1. Grundbuchangaben.....	5
2. Grundstücksdaten	6
3. Lagedeterminanten	11
4. Gebäudedaten (technisch)	14
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	28
6. Objektbeurteilung	34
C. Bewertung	36
1. Bewertungsgrundlagen	36
2. Bodenwert.....	37
3. Ertragswert.....	39
4. Verkehrs-/Marktwert	41
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	43

* 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:**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das Teileigentum Nr. 72 mit 60/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Auerstr. 47, 49, Richard-Sorge-Str. 68 (Flurstück 285) und ca. 26,00 m² Nutzfläche als Kaltlagerraum im Erdgeschoss des Neubau-Vorderhauses Auerstraße 47 mit Schaufensterfront und hierin verbauter Eingangstür mit ebenerdigen Zugang unmittelbar aus dem öffentlichen Straßenraum mit Lage unmittelbar vor der Brandwand zu dem süd-westlich angrenzenden Nachbargrundstück und unmittelbar postalisch links neben dem Eingang des Müllgefäßstellplatzraums, der das hier betroffene Teileigentum auch vollständig umfasst.

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich um ein 7-geschossiges Neubau-Vorderhaus und einen 7-geschossigen Neubau-Seitentrakt jeweils mit Flachdach nebst Aufdach-Terrassen und vollständiger Unterkellerung u.a. als Tiefgarage aus dem Jahre 2019 sowie einem voll unterkellerten 6-geschossigen Altbaustrakt mit Vorderhaus und nebst rechtem Seitenflügel sowie ausgebautem Dachgeschoss als Vollgeschoss aus dem Jahre 1904 mit umfassend durchgeführten Mod./Inst.-Maßnahmen im Zuge der Neubau-Errichtung. Partiiell liegen hinsichtlich des Gebäudekomplexes Fertigstellungsdefizite und andauernde Mängelbeseitigungsmaßnahmen sowie teilweise auch bzgl. des inneren Ausbaus einzelner Wohnungen und auch des hier betroffenen Teileigentums Fertigstellungsdefizite vor.

Bei dem Gebäudekomplex handelt es sich um eine Blockrand- und Blockinnenbebauung mit bzgl. des Altbaubestandes umfassend bis in die Gebäudesubstanz instandgesetzten und modernisierten sowie baulich durch Neubaumaßnahmen erweiterten Komplex u.a. mit Fassaden-Aufzug an der hofseitigen Vorderhausfront mit Stationen auf den Zwischengeschosspodesten. Sondernutzungsrechte sind u.a. an den Garten- und Terrassenflächen der im Erdgeschoss belegenen Wohnungen und an 2 massiv umbauten Kellerräumen vermtl. für die beiden im Altbau-Vorderhaus belegenen Läden ausgewiesen.

Abstellkeller für die Wohnungseigentume als Stabmattenboxen werden durch die WEG-Verwaltung zugewiesen. Dem hier betroffenen Teileigentum sind nach Sachlage schuldrechtlich oder dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte nicht zugeschrieben.

- **Grundstück:**

Das Grundstück Auerstr. 47, 49, Richard-Sorge-Str. 68 (Flurstück 285) in 10249 Berlin-Friedrichshain (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg) weist 1.484 m² Größe auf - das Eckgrundstück befindet sich an zwei untergeordneten Quartierstraßen, wobei die Auerstraße als Einbahnstraße ausgelegt ist. Es handelt sich um einen noch zentralen Stadtbereich mit guter technischer und sozialer Infrastruktur sowie zufriedenstellender Versorgungslage - lt. Straßenverzeichnis zum aktuellen Mietspiegel handelt es sich um eine gute Wohnlage.

- **Belastungen:**

Es bestehen ein Überbaurentenverzicht gemäß Bewilligung aus dem Jahre 2015 sowie eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit bzgl. eines erweiterten Netzstationsrechts zugunsten des diesbzgl. Versorgungsträgers und eine Eigentumsübertragungsvormerkung (obsolet). Belastende oder begünstigende Baulasteintragungen bestehen nach Sachlage nicht. Ein Eintrag im Bodenbelastungskataster liegt vermtl. nicht vor - diesbzgl. Angaben konnten auf diesseitige Anforderung seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

- **Ausstattung:**

Der Gebäudekomplex weist eine Zentralheizungsanlage mit Wärmetauscherstation und Fernwärmeversorgung nebst Fußbodenheizung in den Neubaubereichen und Konvektoren in den Altbaubereichen sowie zentrale Warmwasserversorgung auf. Es sind Echtholparkettböden und



Feinsteinzeug- bzw. keramische Fliesenböden in den Wohnungen vorhanden. Die Wohnungen weisen Holz-Isolierglasfenster und -fenstertüren, neue Wohnungseingangs- und Raumtüren im Altbau und hier einen komplett erneuerten Ausbau mit Neukonfiguration der Grundrisszuschnitte und des Anbaus eines Fassadenaufzugs an der hofseitigen Front vor dem Treppenhaus sowie die Erneuerung der gesamten medialen Ver- und Entsorgungsleitungen im Zuge der Mod.-/Inst.- und Umbaumaßnahmen u.a. mit Dachraumausbau zu Wohnzwecken im Bereich des Altbaubestandes auf. Der Neubautrakt nebst natürlich belüfteter dauerventilierter Tiefgarage weist einen durchgehend zeitgerechten Ausbaustandard auf gehobenem aktuellem Ausbau-Niveau u.a. mit Aufzugsanlagen und Fußbodenheizung, modernen Badezimmern und zeitgerechten Küchenausstattungen auf.

Die Tiefgarage mit 11 konventionellen PKW-Stellplätzen ist über eine Rampen-Ein- und Ausfahrt mit elektr. betriebenem Gitter-Rolltor über die Auerstraße als Einbahnstraße nur von Nord-Westen aus anzufahren.

Die Schaufensteranlage des hier betroffenen Teileigentums nebst Fenstertür ist aus Holz mit Dreischreiben-Isolierverglasung einbruchshemmend ausgeführt. Ein weiterer Zugang oder eine Fensterfront zur rückwärtigen Gebäudefront besteht nicht - eine Querbelüftungsmöglichkeit besteht nicht. Aufgrund der feststehenden Schaufensteranlage ist eine Lüftung lediglich über die geöffnete Zugangstür neben dem Müllgefäßstellplatzraum möglich.

Ein Ausbau des nicht beheizbaren Teileigentums Nr. 72 mit Prädestinierung als Kaltlagerraum mit Ausweisung „Technik“ im Teilungsplan ist allerdings ohne jeden Anschluss von Ver- und Entsorgungsleitungen oder einem Heizungs- oder einem Elektroanschluss geblieben. Auch die elektrisch zu betreibende Rollladenanlage der Schaufensterfront ist aufgrund des Fehlens eines Stromanschlusses nicht zu bedienen.

Es ist ein Rohbetonboden mit rd. 0,50 m hoher Stufe zu dem höher liegenden überwiegenden rückwärtigen Raumteil ohne Differenzterrasse vorhanden. Die Wandumfassungen weisen aufkonfektionierten Dämmstoff ohne Vorsatzschale oder Verputz und die Raumdecke eine schalungsglatte Stahlbetondecke ohne Spachtelung oder Unterdecke auf.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Das Teileigentum Nr. 72 umfasst ca. 26,00 m² Fläche bei einem Zuschnitt von ca. 3,25 m x ca. 8,00 m nach diesseitiger Ermittlung anhand des unbemaßten, aber maßstäblichen Teilungsplans.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Das betroffene Teileigentum ist dem Vernehmen nach nicht vermietet und auch nicht eigengenutzt. Eine Nutzung ist insoweit erst nach Fertigstellung des Ausbaus umsetzbar.

Die gegenwärtige Hausgeldhöhe beträgt nach Angabe der WEG-Verwaltung 142,22 €/Monat.

- **Erhaltungszustand:**

Insgesamt handelt es sich um einen gepflegten und aktuell neu hergestellten nahezu fertiggestellten Wohn- und Geschäftskomplex mit 56 Wohnungseigentumen, 3 Teileigentumen als Gewerbeflächen (Läden) und 1 Teileigentum als Lagerraum „Technik“ (s.o.) sowie 11 Teileigentumen als PKW-Tiefgaragenplätze respektive insgesamt 71 Sondereigentumen mit derzeit noch bestehenden kleineren Fertigstellungsdefiziten und Mängelbeseitigungsmaßnahmen noch aus der Bauphase.

Das hier in Rede stehende Teileigentum ist gleichfalls bisher nicht abschließend fertiggestellt und weist nach örtlichem Eindruck erhebliche Fertigstellungsdefizite auf, für deren Beseitigung ein Kostenaufwand in Höhe von rd. 20.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt ist.

Verkehrswert am 07.09.2023 nach § 194 BauGB:
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

40.000,00 €



A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Kreuzberg, Abt. 30, Möckernstr. 130 in 10963 Berlin
Beschluss vom 17.07.2023 mit Verfügung vom 20.07.2023 sowie Posteingang am 25.07.2023
- **Bewertungsobjekt:**
Teileigentum Nr. 72 auf dem Grundstück Auerstraße 47, 49, Richard-Sorge-Straße 68 (Flurstück 285) in 10249 Berlin-Friedrichshain (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg)

[das betreffende Teileigentum Nr. 72 befindet sich im Vorderhaus Auerstraße 47 im Erdgeschoss als Lagerraum postalisch links direkt neben der Tür zum Müllgefäßstellplatzraum mit Zugang ausschließlich unmittelbar aus dem öffentlichen Straßenraum - dem Teileigentum sind schuldrechtlich oder dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte nicht zugeschrieben; Abstellverschlüsse werden als Gemeinschaftseigentum lediglich den Wohnungseigentümern durch die zuständige WEG-Verwaltung zugewiesen]
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft mit dem Geschäftszeichen 30 K 8/23
- **Wertermittlungsstichtag:**
07. September 2023 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
07. September 2023 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Donnerstag, der 07.09.2023
anwesend:
 - der Antragsteller in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Die allgemeinen Gebäudebereiche u.a. mit Teilen des Kellergeschosses und der Tiefgarage sowie einzelne Wohnungen mit dort allerdings partiell fehlendem innerem Ausbau konnten anlässlich eines früheren Ortstermins vor rd. 1 Jahr in Augenschein genommen werden.

Die Freiflächen des Grundstücks im Bereich des Innenhofes konnten seinerzeit durch den Unterzeichneten gleichfalls in Augenschein genommen werden, so dass ausreichende Feststellungen seinerzeit über den Ausbau- und Erhaltungszustand des Anwesens und des Gebäudekomplexes getroffen werden konnten.

Das hier betroffene Teileigentum Nr. 72 als Lagerraum ohne nennenswerten Ausbau war anlässlich des aktuellen Ortstermins nicht zugänglich, so dass Wahrnehmungen lediglich durch die Schaufensterscheibe des Objektes getroffen werden konnten. Der anwesende Miterbe der Erbengemeinschaft nach seiner verstorbenen Ehefrau als Eigentümerin des hier betroffenen Teileigentums hatte keinen Schlüssel zu dem Teileigentum und auch nicht zu dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex oder den Freiflächen des Grundstücks. Allerdings konnten seitens des anwesenden Antragstellers Hinweise über den Ausbauzustand als Ergänzung zu den örtlich getroffenen Wahrnehmungen und zur Dauer des bestehenden Zustands gegeben werden.



Der Ausbau des hier betroffenen Teileigentums als Gewerbefläche mit Prädestinierung als Lagerfläche ohne mediale Anschlüsse ist nach Sachlage nicht fertiggestellt - eine Nutzung liegt seit Erreichen des vorliegenden Baufortschritts nicht vor, nachdem der gegenwärtige Bauzustand des hier betroffenen Teileigentums bereits vor mehr als 1 Jahr erreicht worden ist.

Bzgl. der Nutzungseinheiten und der Erschließungs- und Freiflächen auf dem Grundstück werden aufgrund der anlässlich des Ortstermins fehlenden Zugänglichkeit Annahmen über den weiteren Ausbaustandard und -zustand u.a. anhand des früheren Ortstermins (s.o.) getroffen.

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

B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Teileigentumsgrundbuch von:**
Friedrichshain, Blatt 31562 N
(Amtsgericht Kreuzberg)
- **Gemarkung:**
Friedrichshain
- **Flur, Flurstücke:**
8, 285 (1.484 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
1.484 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche Auerstraße 47, 49, Richard-Sorge-Straße 68 gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster
- **Miteigentumsanteil am Grundstück:**
60/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Gewerbe Nr. 72 lt. Aufteilungsplan.
[Für das hier betroffene Sondereigentum sind dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte nicht begründet.]
- **Eigentümer:**
anonymisiert (§ 38 ZVG)
- **Lasten und Beschränkungen:**
Verzicht des jeweiligen Eigentümers von Friedrichshain Blatt 895N auf Überbaurente gemäß Bewilligung vom 10.08.2015 (UR-Nr. 992/2015, Notar Rasmus Pichler in Berlin) und notarieller Eigenurkunde vom 24.09.2015 des Notars Rasmus Pichler in Berlin mit Eintragungsdatum vom 10.11.2015.

Nur lastend auf dem Flurstück 29 [285]:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Betreiben einer Netzstation nebst Elektroenergieleitungen einschließlich Fernmeldekabel nebst Zubehör) für das betreffende Versor-



gungsunternehmen [anonymisiert, § 38 ZVG] gemäß Bewilligung vom 10.07.2015 (UR-Nr. 862/2015, Notar Rasmus Pichler in Berlin) und notarieller Eigenurkunde vom 09.10.2015 des Notars Rasmus Pichler in Berlin mit Eintragungsdatum vom 30.11.2015.

Auflassungsvormerkung, auflösend bedingt für die verstorbene Eigentümerin gemäß Abt. I Nr. 2 (anonymisiert, § 38 ZVG) gemäß Bewilligung vom 03.05.2019 (UR-Nr. 283/2019, Notar Rasmus Pichler in Berlin) mit Eintragungsdatum vom 27.05.2019.

Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft mit Eintragungsdatum vom 30.06.2023.

(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:**

Der Zuschnitt des Grundstücks Auerstraße 47, 49, Richard-Sorge-Straße 68 (Flurstück 285) ist unregelmäßig. Die Straßenfrontlänge Auerstraße beträgt ca. 30,05 m und die Straßenfrontlänge zur Richard-Sorge-Straße ca. 25,48 m.

Die Tiefe des Grundstücks entlang der nord-westlichen Grundstücksgrenze rechtwinklig zum Straßenraum der Richard-Sorge-Straße beträgt ca. 52,72 m. Die Tiefe des Grundstücks entlang der süd-westlichen Grundstücksgrenze zunächst rechtwinklig zum Straßenraum der Auerstraße beträgt ca. 16,00 m und verschwenkt hiernach leicht nach Norden über ca. 10,76 m, um dann rechtwinklig nach Süd-Westen über ca. 18,03 m Länge bis auf die rückwärtige respektive süd-westliche Grundstücksgrenze abzuknicken. Die rückwärtige Grundstücksgrenze verläuft hierzu und auch zu der nord-westlichen Grundstücksgrenze jeweils rechtwinklig und weist eine Länge von 18,06 m auf.

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 1,2 - die Straßenfrontlängen und der Zuschnitt des Eckgrundstücks sowie der bauliche Ausnutzungsgrad mit hier vorliegender Bebauung als Blockrand- bzw. Blockinnenbebauung sind fiendestellend.

- **Bauwich:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex mit den Gebäudeteilen Auerstraße 47, 49 und Richard-Sorge-Straße 68 als Blockrand- und Blockinnenbebauung weist keine Grenzabstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken auf - die beiden angrenzenden Nachbargrundstücke innerhalb des hier betroffenen Blocks mit Altbaubestand sind als Blockrandbebauung bzw. gleichfalls mit Grenzbebauungen im Blockinnenbereich zu dem hier betroffenen Grundstück belegt (siehe anliegende Flurkarte).

Rückwärtig bzw. entlang der süd-westlichen Grundstücksgrenze grenzt eine weiträumige Friedhofsanlage des St. Petri- und St. Georgen-Friedhofs an.

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks ist insgesamt plan.



- **Untergrund:**

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

Für das Grundstück besteht keine Gefahr von Schichtenwassereinfluss und auch keine Grundwassergefährdung - gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: 2009), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks zwischen 15,00 m und 20,00 m im Bereich eines gespannten Hauptgrundwasserleiters.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten
Eine Bescheinigung über eine evtl. Registrierung des hier betroffenen Grundstücks im Bodenbelastungskataster konnte seitens des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Friedrichshain-Kreuzberg auf diesseitige schriftliche Anforderung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.
Altlastenrelevante Nutzungen sind nicht bekannt; Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen zu diesem Grundstück liegen dem Unterzeichneten nicht vor.

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

Das hier 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 vorliegende bzw. vorwiegende Wohnnutzung im Gebiet 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 5- bzw. 5½-geschossige Altbauung aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) und vereinzelte Neubebauung aus den vergangenen rd. 10 bis 20 Jahren mit 6- bis 7-geschossiger Bebauung - auf dem hier betroffenen Grundstück selbst befindet sich ein 6-geschossiger Altbau aus dem Jahre 1904 und ein 7-geschossiger Neubau erst aus den letzten 3-4 Jahren mit weitgehender Fertigstellung vermtl. im Jahre 2019, wobei sich eine Zuordnung als allgemeines Wohngebiet gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) vornehmen lässt.

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 als Wohnbaufläche W_1 mit einer zulässigen GFZ über 1,5 dargestellt bzw. vorgehen.

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 hier betroffene Grundstück befindet sich aber im Bereich eines Erhaltungsverordnungsgebietes gemäß § 172 Abs. 1, Satz 1 Nr. 1 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Gebietsname: „Karl-Marx-Allee/Frankfurter Allee ehemals Stinallee und deren flankierende Bereiche“) mit Festlegung gemäß GVBl. vom 27.02.2021 und in Kraft seit dem 28.02.2021 und insofern diesbzgl. bestehenden Restriktionen.

Das Grundstück befindet sich gleichfalls in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzverordnung/Erhaltungsverordnung - Gebietsname „Petersburger Straße“) mit Festlegung gemäß GVBl. vom 21.12.2013 und in Kraft seit dem 22.12.2013 sowie Genehmigungskriterien mit Festlegungen gemäß ABl. vom 18.05.2018 - die diesbzgl. Restriktionen insbesondere bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen und Aufteilung von Grundstücken etc. sind zu beachten.

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

Der Genehmigungsvorbehalt wirkt zunächst als relatives Verfügungsverbot (§ 172 Abs. 1 Satz 5 BauGB i. V. mit § 135 BGB).

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

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

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

Nach Umwandlung kann der neue Eigentümer Eigenbedarf erst nach Ablauf von 3 Jahren seit dem Ankauf der Wohnung geltend machen (Kündigungs-Sperrfrist gemäß § 577a BGB) - die



allgemeine Kündigungssperrfrist von 3 Jahren beginnt erst zu laufen, wenn der neue Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist.

Je nachdem, wie hoch der Wohnungsnotstand in einzelnen Gemeinden ist, kann sich diese Kündigungsfrist in speziell von den Landesregierungen ausgewiesenen Rechtsverordnungen auf 5 bis 10 Jahre gemäß § 577a Abs. 2 BGB verlängern, wobei zusätzliche Restriktionen zu beachten sind - im Land Berlin ist die Frist gemäß Kündigungsschutzklausel-Verordnung vom 13.08.2013 (GVBl. S. 488) seit dem 01.10.2013 in allen Stadtbezirken einheitlich auf 10 Jahre festgesetzt worden.

Noch weiter geht der Mieterschutz bei Sozialwohnungen; werden Sozialwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt, darf der Käufer der umgewandelten Sozialwohnung so lange nicht kündigen, so lange die gekaufte Wohnung der Sozialbindung unterliegt, selbst wenn er die öffentlichen Gelder, mit denen der Wohnungsbau finanziert wurde, vorzeitig zurückzahlt, kann diese Bindung bis zu 10 Jahren bzw. nach 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 (Kündigungssperrfrist 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-4 Petersburger Straße“ (ABl. S. 5158).

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-



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

Die Geschossfläche (GF) für das Grundstück (Flurstück 285) beträgt ca. 6.189,05 m² in Anlehnung an die vorliegende Nutzungsberechnung des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Andreas Reich vom 27.09.2013 als Anlage zum Lageplan vom 27.09.2013 zum Neu- und Umbau- sowie Dachausbauprojekt mit Tiefgarage gemäß Baugenehmigung Nr. 2013/1813 vom 07.04.2014 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 4,171 bzw. rd. 4,2 (ohne Berücksichtigung einer GF für den Dachgeschoss-Ausbau 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 Bodenrichtwert-Richtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur ImmoWertV 21 bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 1.042,46 m² mit einer GRZ von 0,702 bzw. rd. 0,7 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 1.484 m² für das Grundstück (Flurstück 285).

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß GAA-Modell bzw. bisheriger Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) beträgt abweichend von der ImmoWertV 21 unter Berücksichtigung auch der Nicht-vollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss bzw. Spitzboden mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier ist ein diesbzgl. nutzbarer Dachraum vorhanden bzw. bereits zu Wohnzwecken ausgebaut; ein entsprechend nutzbares Kellergeschoss ist nicht vorhanden): $6.114,32 \text{ m}^2 + (243,48 \text{ m}^2 \times 0,75) + (0,00 \text{ m}^2 \times 0,30) = 6.296,92 \text{ m}^2$ für die Normalgeschosse und das Dachgeschoss ohne Ansatz einer Kellerfläche mit einer wGFZ von 4,243 bzw. rd. 4,2 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,702 bzw. rd. 0,7 bei Ansatz von 1.484 m² Grundstücksfläche.

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

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



- **Erschließungszustand:**

Elektro-, Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen, Fernwärme-, 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 - DSL-Anschlüsse bzw. IP-basierte Anschlüsse liegen vermtl. bereits an.

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2017 (Umweltatlas) weist der Straßenraum sowohl der Auerstraße als auch der Richard-Sorge-Straße vor dem hier betroffenen Grundstück eine Mischwasserkanalisation mit Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserkanalisation innerhalb eines Abwasserrohrsystems auf.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Friedrichshain-Kreuzberg (Fachbereich Öffentlicher Raum) wird das hier betroffene Grundstück durch die zum Anbau bestimmten Erschließungsanlagen „Auerstraße“ und „Richard-Sorge-Straße“ als öffentliche zum Anbau bestimmte Verkehrsanlagen (Straßen) erschlossen.

Nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) sind die Straßen erstmalig endgültig hergestellt - für den jeweils 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 die hier betroffenen Grundstücke 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.

Angaben über ggf. abzutretendes Straßenland konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Friedrichshain-Kreuzberg (Fachbereich Öffentlicher Raum) nicht beigebracht werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass Straßenland von dem Grundstück nicht abzutreten ist.

- **Baulasten:**

Gemäß vorliegender Negativ-Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Friedrichshain-Kreuzberg (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) 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.

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Auerstraße 47, 49, Richard-Sorge-Straße 68 (Flurstück 285) befindet sich am nord-östlichen Rand des Ortsteils Friedrichshain bzw. am nördlichen Rand im



Berliner Stadtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg noch vergleichsweise zentral in der Metropole innerhalb des Berliner S-Bahnringes (sogen. „Hundekopf“) bzw. innerhalb der Umweltzone der Stadt.

Die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zu dem westlich angrenzenden Ortsteil Mitte im Stadtbezirk Mitte beträgt ca. 1.200 m, zu dem nördlich bzw. nord-östlich angrenzenden Ortsteil Prenzlauer Berg im Bezirk Pankow ca. 600 m, zu dem östlich angrenzenden Ortsteil Lichtenberg im Bezirk Lichtenberg ca. 1.800 m, zu dem süd-östlich angrenzenden Ortsteil Rummelsburg gleichfalls im Bezirk Lichtenberg ca. 2.400, zu dem gleichfalls süd-östlich angrenzenden Ortsteil Plänterwald im Bezirk Treptow-Köpenick ca. 4.600 m, zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Alt-Treptow gleichfalls im Bezirk Treptow-Köpenick ca. 2.700 m und zu dem süd-westlich angrenzenden Ortsteil Kreuzberg im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ca. 1.800 m (jeweils Luftlinie).

Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Alexanderplatzes westlich des Grundstücks beträgt ca. 2,5 km und die Entfernung zum Zentrum am Zoo im Bereich des Breitscheidplatzes süd-westlich des hier betroffenen Grundstücks beträgt ca. 7,7 km (jeweils Luftlinie) - die Entfernung zur Stadtgrenze im Bereich des nord-östlich an die Metropole angrenzenden Landkreises Barnim bzw. der Gemeinde Ahrensfelde im Bereich des Ortsteils Lindenbergr beträgt rd. 9,0 km (Luftlinie).

Es handelt sich bei der Lage des hier betroffenen Grundstücks um eine insgesamt zentrale Stadtlage mit ca. 1.000 m Entfernung zu den Gleisstrassen der Stadtbahn noch deutlich innerhalb des Berliner S-Bahnringes nahe den S-Bahnhöfen „Storkower Straße“ und „Landsberger Allee“.

Die Kiezlagen zwischen Spree und Landsberger Allee bzw. westlich des S-Bahnringes bis zur Friedenstraße bzw. dem Volkspark Friedrichshain insbesondere mit Boxhagener Kiez, Samarterkiez 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.

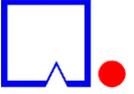
Das hier betroffene Eckgrundstück befindet sich auf der nord-westlichen Seite der Auerstraße bzw. auf der süd-westlichen Seite der Richard-Sorge-Straße im Kreuzungsbereich Straßmann-, Richard-Sorge- und Auerstraße.

Bei der Auerstraße handelt es sich um eine untergeordnete Quartierstraße mit Asphaltbelag innerhalb einer 30 km/h-Zone mit 2-streifigem Einbahnstraßenverkehr in Richtung der Richard-Sorge-Straße nebst seitlichen Parkstreifen mit Längsaufstellung parallel zum Fahrdamm und mit Bordschwellen abgesetzten Bürgersteigen nebst Betonwegeplattierung und Kleinsteinpflasterung.

Bei der Richard-Sorge-Straße handelt sich gleichfalls um eine asphaltierte untergeordnete Quartierstraße innerhalb der 30 km/h-Zone mit hier allerdings gegenläufigem Richtungsverkehr und jeweils nur 1 Fahrstreifen und hier gleichfalls seitlichem Parkstreifen für den ruhenden Verkehr bzw. auf der dem hier betroffenen Grundstück gegenüberliegenden Straßenseite belegenen Parktaschen. Bürgersteige sind hier gleichfalls mit Bordschwellen abgesetzt und mit Betonwegeplattierung und Kleinsteinpflasterung befestigt.

Die an den Kreuzungsbereich gleichfalls anbindende Straßmannstraße weist gleichfalls einstreifigen gegenläufigen Richtungsverkehr und weitgehend beidseitig im Straßentraum Parktaschen sowie gleichfalls mit Bordschwellen abgesetzte Bürgersteige auf. Der Fahrdamm ist asphaltiert und die Bürgersteige weisen Betonwegeplatten gleichfalls noch aus DDR-typischer Produktion entsprechend den weiteren im Kreuzungsbereich anbindenden Straßen auf.

Straßenraumbelichtung ist ausreichend vorhanden und weitgehend noch aus DDR-typischer Produktion an Betonmasten mit seinerzeit typischen Aufsatzleuchten erhalten. In allen den Kreuzungsbereich anbindenden Straßen ist gleichfalls beidseitig Straßenbaumbestand vorhanden.



Nennenswerter Straßenverkehrslärm ist trotz Stauzone vor dem Grundstück aufgrund der Ampelregelung des Kreuzungsverkehrs nicht zu verzeichnen.
Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2021 handelt es sich bei der Lage des hier betroffenen Grundstücks um eine gute Wohnlage in zentraler Stadtlage.

Nennenswerte Störungen aufgrund ggf. im näheren Umfeld belegener Gewerbebetriebe o.ä. liegen nicht vor - in der unmittelbaren Nachbarschaft oder im näheren Umfeld sind störende Gewerbebetriebe nach diesseitigem Eindruck nicht vorhanden.
Mindestens temporär ergeben sich aber Lärmbelastungen durch bereits in größerer Höhe fliegende Verkehrsflugzeuge aufgrund der Lage im Bereich von An- und Abflugstrecken des Flughafens BER. Gemäß Veröffentlichung der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH über Radarführungsstrecken, Endanflüge und Abflugstrecken mit Stand der Flugsicherungsangaben vom 03.06.2012 liegen Überflüge im unmittelbaren Nahbereich bei Flugbewegungen Richtung 25 (Westbetrieb) mit Überflügen der unmittelbaren City vor und wirken auf das hier betroffene Grundstück gleichfalls vergleichsweise deutlich.

Das Stellplatzangebot im Straßenraum ist knapp - eine Parkraumbewirtschaftungszone ist bisher im hier betroffenen Gebiet nicht eingerichtet worden.

Die Bebauung im Quartier besteht weitgehend aus 5- bzw. mit Dachausbauten 6-geschossiger Wohnhaus-Blockrandbebauung nebst Blockinnenbebauung aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) sowie vereinzelt auch aus bis zu 7-geschossigen Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern erst aus den vergangenen rd. 10 bis 20 Jahren bzw. auf dem hier betroffenen Grundstück selbst erst aus den letzten 3-4 Jahren.

Unmittelbar westlich hinter dem hier betroffenen Grundstück bzw. den westlich an die beiden auch das hier betroffene Grundstück anbindenden Straßen belegenen Grundstücken binden der St. Georgen- und der St. Petri-Kirchhof als weiträumige Friedhofsanlage an.

Es besteht eine gute Anbindung an wichtige Stadtmagistralen u.a. mit Petersburger Straße in ca. 270 m und Landsberger Allee in ca. 430 m Entfernung sowie die Karl-Marx-Allee (B1/B5) in ca. 650 m Entfernung bzw. deren Verlängerung als Frankfurter Allee - Autobahnanschlussstellen der A100 (Berliner Stadtring) bzw. der A111 sowie der A113, der A115 und der A115 mit Anschluss an den äußeren Berliner Autobahnring befinden sich allerdings deutlich entfernt von dem hier betroffenen Grundstück.

Die nächsten Stationen öffentlicher Verkehrsmittel befinden sich im Quartier im Wesentlichen auf der nahen Petersburger Straße, der Landsberger Allee und der Karl-Marx-Allee mit verschiedenen Bus- und Straßenbahnlinien.

Die S-Bahnstation „Landsberger Allee“ befindet sich in ca. 1.350 m und die S-Bahnstation „Storkower Straße“ in ca. 1.650 m jeweils fußläufiger Entfernung - die U-Bahnstation „Weberwiese“ an der Karl-Marx-Allee ist in ca. 600 m fußläufiger Entfernung gleichfalls gut erreichbar.

- **Soziale Infrastruktur:**

Für die tägliche bzw. kurzfristige Versorgung stehen im Gehwegbereich ab knapp 300 m fußläufiger Entfernung auf der Peterburger Straße bzw. ab ca. 430 m Entfernung auf der Landsberger Allee ausreichende Angebote zur Verfügung.

Weitere Angebote befinden sich im Bereich der Eldenaer Straße auf Höhe des Forckenbeckplatzes bzw. im Bereich des ehemaligen Vieh- und Schlachthofs u.a. mit verschiedenen Lebensmittelsupermärkten bzw. -discountern ab ca. 1.000 m Entfernung.

Die nächste größere Einkaufszone befindet sich im Ortsteilzentrum von Friedrichshain im Bereich des Rathaus-Centers an der Frankfurter Allee ab knapp ca. 1.600 m Entfernung sowie im



Bereich des Ring-Centers auf der Frankfurter Allee in knapp 2 km Entfernung u.a. für die mittelfristige Versorgung.

Die nächste überregionale Einkaufszone befindet sich im Bereich der Berliner City u.a. mit Alexanderplatz bzw. Friedrichstraße etc. ab ca. 2,5 km Entfernung.

Im Nahbereich bzw. im Gebiet befinden sich verschiedene Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen etc. und medizinische Versorgung mit gutem Angebot u.a. mit großem Klinikkomplex in ca. 450 m Entfernung an der Landsberger Allee bzw. am Volkspark Friedrichshain mit „Vivantes Klinikum im Friedrichshain“ sowie unmittelbar östlich der Ringbahn mit „Ev. Krankenhaus Königin Elisabeth Herzberge“ (KEH).

Aufgrund der Citylage stehen insbesondere auch Theater, Kinos, Cafés sowie weitere Angebote im Kultur- und Freizeitbereich z.T. im weiteren Umfeld 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:**

Die Grünanlage des Petersburger Platzes u.a. mit Kinderspielplätzen befindet sich in ca. 200 m fußläufiger Entfernung. Der Forckenbeckplatz als weitläufige Grünanlage mit Kinderspielplätzen befindet sich in ca. 1.000 m Entfernung.

Der Volkspark Friedrichshain befindet sich in ca. 700 m und der Volkspark Prenzlauer Berg in rd. 2 km jeweils fußläufiger Entfernung.

Der Stadtpark „Großer Tiefgarten“ befindet sich in ca. 4,7 km Entfernung (Luftlinie).

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1904

erfolgte die Errichtung des ehemals auf dem Grundstück aufstehenden Wohn- und Geschäftshauskomplexes mit Vorderhäusern zur Auerstraße (ehemals Richthofenstraße) und zur Richard-Sorge-Straße (ehemals Tilsiter Straße) sowie jeweils dahinter anbindendem linkem bzw. rechtem Seitenflügel und im Erdgeschoss der Vorderhäuser belegenen Läden und eines Restaurants gemäß Bauschein Nr. 4748 vom 09.02.1904 nebst Nachträgen vom 18.06., 19.06.



und 17.09.1904 sowie zuletzt vom 24.10.1904 - die Rohbauabnahme erfolgte am 22.04.1904 und die Gebrauchsabnahme am 27.09.1904.

Das Vorderhaus zur heutigen Auerstraße und ein Teil des dahinter anbindenden Seitenflügels sind durch Kriegseinwirkungen zerstört und nach dem Krieg vollständig abgetragen worden. Der weitere Teil des Seitenflügels vor der süd-westlichen Grundstücksgrenze wurde erst im Zuge der partiellen aktuellen Neubebauung des Grundstücks abgebrochen und durch einen modernen Seitentrakt hinter dem gleichfalls neu errichteten Vorderhaus zur heutigen Auerstraße ersetzt.

Das zur heutigen Richard-Sorge-Straße orientierte Vorderhaus wie auch der dahinter anbindende Seitenflügel blieben aus dem ursprünglichen Bestand erhalten und wurden lediglich um eine Geschossaufstockung bzgl. des Seitenflügels erhöht bzw. bzgl. des Vorderhausdaches umfassend erneuert und zu Wohnzwecken im Zuge der Baumaßnahmen auf dem Grundstück ausgebaut und der Altbaubestand zusätzlich umfassend instandgesetzt und modernisiert.

1932

erfolgte die Fassadenänderung durch Auftrag eines Glattputzes und einer neuen Mauerwerksverblendung gemäß nachträglich erteiltem Bauschein Nr. 30 vom 15.01.1932

1961

erfolgte der Abbruch der zur heutigen Auerstraße orientierten Ruineteile des durch Kriegseinwirkung zerstörten Vorderhauses und des daran anbindenden Seitenflügels mit verbliebenem Rest als Quergebäude hinter dem zur heutigen Richard-Sorge-Straße orientierten Vorderhaus gemäß Abbruchgenehmigung Nr. 239 vom 15.03.1961, wobei das jeweilige Kellergeschoss erhalten geblieben war und mit verdichtetem und geschlämmten Trümmerschutt verfüllt wurde.

Zeitgleich erfolgte die Erneuerung der Fassaden, der Balkone und der freien Giebel des Vorderhauses zur heutigen Richard-Sorge-Straße mit Veränderung der Grundrisszuschnitte und der dahinter verbliebenen Gebäudeteile als Seitenflügel und Quergebäude mit gleichfalls zu schließender Giebelseite im Bereich des Abbruchs des Trümmerteils gemäß Baugenehmigung Nr. 240 vom 15.03.1964.

Im Zuge der aktuellen Neubebauung u.a. mit Tiefgarage wurden die ehemaligen Keller nebst Verfüllung mit Trümmerschutt weggenommen.

1985

erfolgte der Einbau einer Massivdecke in einem Badezimmer des Vorderhauses gemäß Prüfbescheid Nr. 174/85 der staatlichen Bauaufsicht.

1988

erfolgte die Errichtung einer Trafostation auf dem Grundstücksteil Auerstr. 47 gemäß Standortgenehmigung der Kreisplankommission vom 03.05.1988.

1992

erfolgten Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten an dem Seitenflügel und dem Quergebäude mit Erneuerung der Dachabdichtungen des Seitenflügels und umfangreicher Grundrissveränderungen im Quergebäude mit Einbau von innenliegenden motorisch belüfteten sowie natürlich belichteten Badezimmern nebst Einbau erforderlicher Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Erneuerung der Elektroinstallationen nebst Zentralisierung der Stromzähler im Quergebäude und der Einbau einer Niedertemperatur-Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung lediglich im Quergebäude gemäß Baugenehmigung Nr. 13/52 vom 18.06.1992 mit Schlussabnahme am 25.11.1992



1994

erfolgte die zeitlich befristete Aufstellung einer Fertigteil-Einzelgarage aus Stahlbeton unmittelbar neben der zur Auerstraße orientierten Netzstation vor der süd-westlichen Grundstücksgrenze gemäß Baugenehmigung Nr. 0097/94 vom 24.02.1994.

2016

erfolgte die Aufteilung des Anwesens mit dem Flurstück 285 in Wohnungs- und Teileigentum auf der Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2014/2833 vom 21.04.2015 über die mit Nrn. 03 bis 16 und 20 bis 59 bezeichneten Wohnungen, die mit Nrn. 01, 02 und 19 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (Gewerbe), den mit Nr. 72 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Raum (Technik), die mit Nrn. 61 bis 71 bezeichneten PKW-Stellplätze (Tiefgarage), die mit Nrn. K1 bis K61 und SNR 01 sowie SNR 02 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (Kellerräume) in dem bestehenden Gebäude gemäß Bewilligung bzw. Teilungserklärung vom 10.07.2015 nebst Nachträgen vom 13.01.2016 und 25.02.2016 (UR-Nrn. 861/2015, 28/2016 und 190/2016, Notar Rasmus Pichler in Berlin) mit Eintragsdatum in das Grundbuch am 21.03.2016.

2019

erfolgte die weitgehende Fertigstellung des Umbaus nebst Instandsetzung und Modernisierung des Altbaubestandes mit Ausbau des Vorderhausdaches zu Wohnzwecken über 2 Ebenen und Aufstockung eines Staffelgeschosses auf dem Seitenflügel sowie der Abriss des Quergebäudes mit Errichtung eines 7-geschossigen Neubaus als Ersatz hierfür mit Anbindung an das neu errichtete 7-geschossige Vorderhaus zur Auerstraße sowie Einbau einer teilweise unterirdischen Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt von der Auerstraße aus gemäß Baugenehmigung Nr. 2013/1813 vom 07.04.2015 gemäß § 64 BauO Bln im vereinfachten Verfahren. Die an der Straßenfront zur Auerstraße belegene Netzstation wurde nunmehr in den Baukörper integriert bzw. im Untergeschoss unterhalb des Teileigentums Nr. 72 eingebaut - die zeitlich befristet errichtete Einzelgarage wurde abgebrochen.

Das mit Nr. 72 bezeichnete Teileigentum als „Technikraum“ wurde insoweit für die ehemals dort vorgesehene Gebäudetechnik nicht mehr benötigt und steht insofern zu anderen Zwecken zur Verfügung.

Unterlagen über eine Zustandsbesichtigung zur Fertigstellung des Rohbaus bzw. der Fertigstellung des Bauvorhabens bzw. eine Rohbau- oder Schlussabnahme konnten in der Bauakte des hier betroffenen Grundstücks nicht vorgefunden werden. Nach Sachlage erfolgte die weitgehende Fertigstellung des Bauvorhabens im Jahre 2019 bzw. ggf. partiell im Jahre 2020 - allerdings sind einzelne Wohnungen bzw. Nutzungseinheiten bisher nicht abschließend ausgebaut.

Die Fertigstellung der Aufdach-Terrassen auf den Flachdächern der Neubautrakte erfolgte nach Sachlage erst im Jahre 2021. Die Tiefgarage ist bereits fertig ausgebaut und wird genutzt.

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich um einen zur Richard-Sorge-Straße orientierte Altbau mit dahinter anbindendem rechtem Seitenflügel und einen zur Auerstraße orientierten Neubau mit dahinter anbindendem und bis zum Altbau-Seitenflügel reichendem Neubau-Seitentrakt - Teile des Neubaus und des Hofes weisen eine Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt von der Auerstraße aus auf.

Der Gebäudekomplex ist weitgehend zu Wohnzwecken angelegt. In dem Gebäudekomplex befinden sich 56 Wohnungen als Wohnungseigentume und lediglich 3 Gewerbeeinheiten als Teileigentume (Läden), von denen sich im Erdgeschoss des Neubau-Vorderhauses 1 Ladeneinheit und im Erdgeschoss des Altbau-Vorderhauses 2 Ladeneinheiten befinden.

In der Tiefgarage befinden sich 11 Teileigentume als konventionelle PKW-Stellplätze. Ein weiteres Sondereigentum befindet sich gleichfalls als Teileigentum im Erdgeschoss des Neubau-Vor-



derhauses als ehemals als Technikraum vorgesehenes Sondereigentum und nach Einbau der Trafostation in dem darunter belegenen Kellergeschoss als Gewerbe- bzw. Lagerraum.

Insgesamt befinden sich auf dem Grundstück 71 Sondereigentume. Die Kellerabstellverschlüsse als Stabmattenboxen sind als Gemeinschaftseigentum erhalten und werden entsprechend der Nummerierung des Aufteilungsplans den jeweiligen Wohnungseigentümern durch die zuständige WEG-Verwaltung zugewiesen. Die beiden massiv umbauten Kellerräume Nrn. 01 und 02 im Kellergeschoss des Vorderhauses sind mit dinglich gesicherten Sondernutzungsrechten belegt und vermtl. den beiden Ladeneinheiten im Altbau-Vorderhaus zugeschrieben (ggf. ist aber eine Zuweisung bisher nicht erfolgt).

Für die im Erdgeschoss belegenen Wohnungen bestehen Sondernutzungsrechte an den anbindenden Garten- und Terrassenflächen.

Bei dem hier betroffenen Bewertungsgegenstand handelt es sich um das Teileigentum Nr. 72 als ebenerdig unmittelbar aus dem Straßenraum zugänglicher Lagerraum postalisch links neben dem Zugang in den Müllgefäßstellplatzraum in dem straßenseitigen Vorderhaus des Gebäudeteils Auerstraße 47.

- **Organisation des Gebäudes:**

Das zur Richard-Sorge-Straße orientierte Vorderhaus als Altbau weist 6 Geschosse incl. eines Dachraumausbaus als Vollgeschoss nebst Spitzboden als 2. Dachraumbene mit offener Galerie zum Dachraum mit Ausbau zu Wohnzwecken und der dahinter anbindende rechte Seitenflügel weist gleichfalls 6 Geschosse incl. eines neu aufgestockten Staffelgeschosses als Vollgeschoss mit Ausbau zu Wohnzwecken und Flachdach anstelle des vormals vorhandenen halben Mansarddaches als Rohdachboden auf.

Das zur Auerstraße orientierte Vorderhaus als Neubau weist 7 Geschosse mit darüber belegtem Flachdach entsprechend dem dahinter anbindendem linken Seitentrakt respektive Quertrakt zum Altbau-Vorderhaus auf.

Der Gebäudekomplex ist vollständig unterkellert - im Bereich des Vorderhaus-Neubaus zur Auerstraße befindet sich eine Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt.

Das Altbau-Vorderhaus weist ein separates Treppenhaus auf - im Vorderhaus befindet sich von der Richard-Sorge-Straße aus ein Gebäudedurchgang zum Innenhof des Anwesens.

Der an das Altbau-Vorderhaus anbindende Seitenflügel weist keinen separaten Treppenaufgang, sondern ein gemeinsam auch für den Neubau-Seitentrakt zu nutzendes Treppenhaus im Bereich des ursprünglichen Seitenflügeltreppenhauses an dessen nord-westlicher Kopfseite mit unmittelbar anbindendem Neubau-Seitentrakt quasi als Quergebäude zum Altbau-Vorderhaus als Teil des Neubau-Seitenflügels auf.

Das Neubau-Vorderhaus weist gleichfalls einen Gebäudedurchgang zum Innenhof des Anwesens und ein hieraus zugängliches Treppenhaus auf.

Alle Gebäudeteile weisen einen Aufzug auf. In den Neubau-Gebäudeteilen sind innerhalb der Gebäude belegene Aufzüge vorhanden. Der Altbau weist abweichend einen neu errichteten sogenannten Fassadenaufzug an der hofseitigen Gebäudefront mit Stationen lediglich auf den Zwischengeschosspodesten auf, so dass ein barrierefreier Zugang der Wohnungen nicht vorhanden ist. Auch die im Seitenflügel belegenen Wohnungen sind aufgrund einer hierin jeweils belegenen Differenztreppe zu den höherer liegenden Geschossebenen nicht barrierefrei zugänglich.

In allen Gebäudeteilen weist das Kellergeschoss keine Aufzugsstationen auf, so dass auch die Tiefgarage allenfalls über die Rampen-Ein- und Ausfahrt barrierefrei erreichbar ist.



Das Altbau-Vorderhaus weist im Erdgeschoss straßenseitig rechts und links von der Hauseingangstür jeweils 1 Ladeneinheit mit Zugang ausschließlich unmittelbar aus dem Straßenraum und hofseitig dahinter rechts und links spannend jeweils 1 Wohnung auf. Die darüber aufgehenden Normalgeschosse sind im Treppenhaus 3-spännig organisiert - im Dachgeschoss befinden sich an der Stirnseite nebeneinander lediglich 2 Wohnungen.

In dem Gebäudeteil befinden sich insoweit 16 Wohnungen als 2- und 3-Zimmerwohnungen incl. Wohnküchen sowie Diele/Flur, Badezimmer und Balkon, Balkonterrasse oder Gartenterrasse sowie 2 Ladeneinheiten mit Teeküche und Toilettenraum.

Das Neubau-Vorderhaus weist im Erdgeschoss straßenseitig rechts von der Hauseingangstür 1 Ladeneinheit mit Zugang unmittelbar aus dem Straßenraum sowie einem hofseitigen Eingang auf. Links neben der Hauseingangstür befindet sich die Tiefgaragenrampe mit Ein- und Ausfahrt und daneben links ein Korridor mit rückwärtig anbindendem Müllgefäß-Stellplatzraum und unmittelbarem Zugang aus dem Straßenraum sowie zusätzlichem Eingang aus dem Hof. Vor der süd-westlichen Brandwand befindet sich außerdem neben dem Korridor des Müllgefäß-Stellplatzraums ein separater Raum als ehemaliger Technik- und nunmehr Lagerraum gleichfalls mit Zugang unmittelbar aus dem Straßenraum, wobei ein weiterer Zugang und eine Anbindung an das Treppenhaus, den Hof oder das Kellergeschoss nicht besteht. Die über dem Erdgeschoss belegenen Normalgeschosse weisen innerhalb des Treppenhauses einen Stichflur und im 1. bis 5.OG jeweils 4 Wohnungen und im 5.OG lediglich noch 2 Wohnungen jeweils nebst Innentreppe zu einer zugehörigen Aufdach-Terrasse auf.

In dem Gebäudeteil befinden sich insoweit 22 Wohnungen als 2 bis 4-Zimmerwohnungen mit Wohnküche, Flur/Diele, Badezimmer und Balkon, Balkonterrasse oder Aufdachterrasse und 1 Ladeneinheit mit Teeküche und Toilettenraum sowie 1 Teileigentum als ehemaliger Technikraum mit nunmehr potentieller Nutzungsmöglichkeit als Lagerraum (TE-Nr. 72) sowie der Müllgefäß-Stellplatzraum.

Der Neubau-Seitentrakt mit gleichfalls an das Treppenhaus anbindendem Altbau-Seitenflügel weist einen hofseitigen Hauseingang vis à vis dem Altbau-Vorderhausdurchgang auf. Im Erdgeschoss des Neubautraktes binden postalisch Mitte und links spannend jeweils eine im Neubau belegene Wohnung und rechts spannend ein innenliegendes Treppenhaus mit vorgeschalteter Schleuse sowie gleichfalls postalisch rechts vorne eine im Altbau-Seitenflügel belegene Wohnung an. Im 1. bis 4. Obergeschoss binden an das innenliegende Treppenhaus gleichfalls eine Schleuse mit hieraus zugänglichem innenliegendem Flur und hieran anbindenden 1 im Altbau-Seitenflügel und 2 im Neubautrakt belegene Wohnungen sowie der Aufzug an. Abweichend binden im 2.OG lediglich 2 Neubauwohnungen an - die im 1.OG postalisch links anbindende Wohnung im Altbau-Seitenflügel geht im 2.OG als Maisonette auf und ist mit der oberen Ebene nicht an das Treppenhaus angebunden. Im 5.OG binden lediglich 2 im Neubautrakt belegene Wohnungen an die Treppenhaus-Schleuse und den Aufzug an, wobei diese Wohnungen gleichfalls eine Innentreppe zur Aufdachterrasse aufweisen. Die im 4.OG anbindende Altbau-Seitenflügelwohnung ist als Maisonette mit Innentreppe zu dem im 5.OG belegenen Staffelgeschoss ausgelegt, wobei das Staffelgeschoss gleichfalls nicht an das rückwärtige Treppenhaus anbindet.

In den rückwärtigen Gebäudeteilen bzw. an das rückwärtige Treppenhaus binden insoweit



18 Wohnungen als 2- und 3-Zimmerwohnungen mit Wohnküche, Flur/Diele, Badezimmer und Balkon und/oder Loggia, Balkonterrasse oder Gartenterrasse an.

Im Kellergeschoss befinden sich die den Wohnungseigentumen zuzuweisenden Kellerabstellverschlüsse als Stabmattenboxen weitgehend im Altbau trakt und nur teilweise im Neubau-Vorderhaus sowie 2 massiv umbaute und mit SNR belegte Abstellkeller und ein Hausanschlussraum im Vorderhaus.

Im Neubau-Kellergeschoss befinden sich weitere Abstellverschlüsse, die Wärmetauscherstation der Heizzentrale u.a. mit Warmwasserspeichern, Kinderwagen- und Fahrradabstell-Räume, Traforaum, Technikräume u.a. mit HA-Elektro- bzw. Zählerraum, Schleusen zur Tiefgarage und die Tiefgarage mit 11 PKW-Einstellplätzen.

Insgesamt befinden sich auf dem Grundstück 56 Wohnungen als Wohnungseigentume und 3 Gewerbeeinheiten als Teileigentume (Läden) und 1 (gewerblicher) Lagerraum (ehemals Technikraum) im EG als Teileigentum Nr. 72 sowie 11 Tiefgaragenstellplätze als Teileigentume.

- **Lage/Organisation des Sondereigentums:**

Bei dem hier betroffenen Bewertungsgegenstand handelt es sich um das Teileigentum Nr. 72 als ebenerdig unmittelbar aus dem Straßenraum zugänglicher Lagerraum postalisch links neben der Ein- und Ausfahrt der zur Auerstraße orientierten Rampe der Tiefgarage sowie postalisch links unmittelbar neben dem Zugang in den Müllgefäßstellplatzraum in dem straßenseitigen Neubau-Vorderhaus des Gebäudeteils Auerstraße 47.

Dem hier betroffenen Teileigentum Nr. 72 als „Gewerbe“ lt. Bestandsverzeichnis und Ausweisung als „Technik“(-Raum) in dem vorliegenden Teilungsplan mit Prädeterminierung als Kaltlageraum ist ein dinglich gesichertes Sondernutzungsrechte nicht zugeschrieben. Inwieweit ggf. schuldrechtlich vereinbarte Sondernutzungsrechte bestehen, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden - ein diesbzgl. Sondernutzungsrecht wird in der vorliegenden Verkehrswertermittlung insoweit nicht berücksichtigt.

Nach vorliegender Teilungserklärung UR-Nr. 28/2016 vom 13.01.2016 als Ergänzung zur UR-Nr. 861/15 vom 10.07.2015 ist unter I, Anlage 1a, u.a. verzeichnet, dass sich in dem Sondereigentum Nr. 72 (in dem amtlichen Lageplan Grundriss Erdgeschoss als „Technik“ bezeichnet) keine Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, befinden.

- **Art der Konstruktion:**

Die Bauausführung und Art der Konstruktion wird anhand der anlässlich des aktuellen und eines früheren Besichtigungstermins getroffenen Feststellungen sowie der eingesehenen Bauakte u.a. mit vorliegenden Teilungsplänen nebst Gebäudeschnitten durch den Unterzeichneten wie folgt zugrunde gelegt.

Bei dem Gebäudekomplex handelt es sich hinsichtlich des Altbaubestandes um einen konventionellen Mauerwerksbau mit gemauerten Streifenfundamenten sowie tragenden und aussteifenden Wänden aus Ziegelmauerwerk in den statisch erforderlichen Stärken und Güten bzw. traditioneller Ausführung entsprechender Altbauten mit sich nach oben verjüngenden Wandstärken. Leichte Wandscheidungen im ursprünglichen Bestand sind vermtl. nicht mehr vorhanden bzw. nach umfassenden Grundrissveränderungen als KS-Mauerwerkswände in 24 cm Stärke oder als Bimsplatten- oder Gipsdielenwände ausgeführt worden - leichte Wandscheidungen sind überwiegend vermtl. aber als Gipskartonständerwände zur Ausführung gekommen.

Der Dachraumbau ist nach Sachlage vollständig als sogen. Trockenausbau in beiden Dachgeschossebenen des Vorderhauses (incl. dem Galerie-Geschoss) realisiert worden - es sind



hier durchweg Gipskartonständerwände mit Ausnahme der anbindenden Treppenhaus- und Brandwände sowie ggf. der Wohnungstrennwand vorhanden.

Der Altbauteil weist im Kellergeschoss eine Zementestrichsohle ggf. auf Ziegelpflasterung bzw. eine hierauf neu eingebaute Betonsohle mit Zementestrichboden ohne weitere Bekleidung oder staubbindendem Anstrich auf.

Über dem Kellergeschoss ist vermtl. eine Steineisen- oder partiell auch eine Kappendecke mit Mauerziegelschale zwischen Stahlträgern bzw. partiell eine sogen. Weberdecke aus Beton oder zusätzlich eine schalungsraue Betondecke im Bereich der anbindenden Neubauteile vorhanden. Der Fußboden im Erdgeschoss des Altbaus weist auf einer Betonschüttung nach Sachlage einen Zementestrichboden nebst keramischem Fliesenbelag bzw. Feinsteinzeugbekleidung u.a. im Hauseingangsbereich bzw. Echtholz-Parkettboden in den Wohnbereichen auf.

In den über dem Kellergeschoss aufgehenden Geschossen sind nach Sachlage im Zuge der umfassenden Mod./Inst.- bzw. Umbau- und Neubaumaßnahmen sanierte und verstärkte traditionelle Holzbalken-Einschubdecken nebst Lagerhölzern und Koksaschen- bzw. Lehmschüttung auf der Stakung und Holzdielenböden bzw. stattdessen Holzspanplatten- und Zementestrichböden nebst Echtholzparkett als Landhausdielenboden und keramische Fliesung vorhanden. In den bisher nicht vollständig ausgebauten Wohnungen in den Obergeschossen sind nach Sachlage noch schwimmend verlegte OSB-Plattenböden sichtbar geblieben.

Über dem 4. Obergeschoss der Vorderhaus-Altbaus und des Seitenflügel-Altbaus sind die Decken im Bereich von Balkonterrassen mit Nassbodenaufbau ausgeführt worden und gleichfalls mit witterungsresistentem Holzdielenboden bekleidet bzw. entsprechend den weiteren Decken im Altbaukomplex mit gedämmten Gipskarton-Unterdecken versehen. Die Balkonterrassen weisen feuerverzinkte Stahlgitterbrüstungen auf.

Gartenterrassen hinter dem Altbau-Vorderhaus und dem Altbau-Seitenflügel weisen einen verputzten Mauerwerkssockel auf und sind vor dem Seitenflügel auf das Hochparterre-Niveau angehoben und mit einem Buntsteinputz versehen - Brüstungen fehlen allerdings bisher noch.

Balkone im Vorderhaus-Altbau sind an der straßenseitigen Gebäudefront als thermisch über sogenannten Isokörbe getrennte Kragelemente aus Stahlbeton in Verbindung mit einem nachträglich angebauten Erker über dem Hauseingang nebst massiven Brüstungen und Nassbodenaufbau mit Zementestrichboden nebst aufgesattelter profilierte witterungsresistenter Holzdielung und Bodeneinlauf mit Anschluss an Regenfallrohre ausgeführt - hofseitige Balkone sind als leichte feuerverzinkte Stahl-Riegelkonstruktion in den Fassaden verankert und weisen durchlaufende Stahlrechtprofil-Stützen vermtl. auf Streifenfundamenten auf. Die Böden sind hier als witterungsresistente Holzdielung (Bangkirai o.ä.) mit Abtropfkante ausgeführt.

Der Treppenhausaufgang im Altbau-Vorderhaus weist Winkelfalzstein-Gewölbewangen mit aufgesattelten Holz-Tritt- und Setzstufen nebst Holztraljengeländern sowie Kappenpodestflächen mit Holzdielenboden nebst Kokosläuferbelag auf.

Der Kellertreppenabgang im Altbau-Vorderhaus ist nach Sachlage massiv als Stahlbetontreppe mit Blockstufen nebst großformatiger keramischer Fliesung bzw. Feinsteinzeugplatten-Bekleidung auf den Tritt- und Setzstufen versehen.

Über dem Vorderhaus wurde der Dachstuhl vollständig erneuert und über dem Seitenflügel wurde ein völlig neues Geschoss quasi als Staffelgeschoss aufgestockt.

Das Vorderhausdach ist als hoch aufgehendes Satteldach mit symmetrischer Neigung der Dachflächen unter jeweils ca. 45° ausgeführt. Das Dach ist zimmermannsmäßig abgebundenen bzw. ingenieurmäßig ggf. mit Stahlträgern verstärkt worden.

Der Regelquerschnitt der Dachschaalen weist nach Sachlage an den Dachschrägen eine Betondachsteindeckung (anthrazit) auf Lattung ggf. mit Hinterlüftung und Delta-Unterspannbahn so-



wie mineralischer Zwischen- und Untersparrendämmung nebst Alukaschierung als Dampfsperre und innenseitige GKF-Beplankung ggf. mit Installationsschale auf. Spenglerarbeiten sind aus Zinkblech gefertigt. Es sind feuerverzinkte Schneefanggitter sowie vorgehängte Zinkblechrinnen und entsprechende Fallrohre vorhanden.

Der Altbau-Seitenflügel weist im Bereich der Aufstockung ggf. eine Stahlbetondecke entsprechend den weiteren Neubauteilen auf dem Grundstück mit Warmdachaufbau nebst Attika-Einfassung und Schwarzdecke sowie Innenentwässerung auf.

Über dem Seitenflügel befindet sich u.a. im Bereich der bis in den Seitenflügel reichenden Vorderhauswohnungen ein über Dach aufgehender Schornsteinkopf offenbar mit Zinkblecheinfassung offenbar für eine Kaminfeuerstelle auf.

An der hofseitigen Fassade des Vorderhauses befindet sich ein sogen. Fassadenaufzug als Stahl-/Glaskonstruktion mit Austrittserker im Dachraum und Stationen durchweg auf den Zwischengeschosspodesten - der Schachtsockel ist aus schalungsglattem Beton, die Stahlkonstruktion ist feuerverzinkt und die Gefache weisen Klarglas als VSG-Verglasung auf.

Die straßenseitige Front des Altbau-Vorderhauses weist ein Wärmedämmverbundsystem mit Kunstharzreibeputz oder ggf. mineralischem Reibeputz ggf. auf Polystyrol-Hartschaumplatten oder gepressten Steinwollematten o.ä. auf. Bis über das 1. Obergeschoss weist die Sockelzone hier eine historisierende Bossenputz-Adaptierung und einen gegenüber der darüber aufgehenden Fassade dunkleren Farbton (dunkelbeige o.ä.) zu der bis unter die Traufe reichende Fassade (hellbeige) auf. Der bereits im 1.OG auskragende Erker und die anbindenden Balkone mit den massiven Brüstungen weisen gleichfalls einen hell getönten Farbton mit auch in den weiteren Obergeschossen weiß abgesetzten Stuck-Adaptierungen als Fenstergewände und -verdachungen bzw. Brüstungsfriese etc. auf. Der mit Holzschalung bekleidete Dachüberstand weist einen gleichfalls weiß abgesetzten Anstrich auf.

Die hofseitigen Fassaden des Altbau-Vorderhauses und des Altbau-Seitenflügels weisen gleichfalls ein Wärmedämmverbundsystem mit Reibeputz, aber hier deutlich einfacherer Gestaltung ohne Dekorationen oder Fensterfaschen und lediglich homogenem weißem Anstrich mit hierdurch hohem Reflexionswert auf.

Der Neubautrakt ist im Kellergeschoss u.a. im Bereich der teilweise unterirdischen Tiefgarage mit schalungsglattem Stahlbeton-Umfassungswänden nebst Perimeterdämmung im Bereich der erdberührenden Einbindung in das Gelände ausgeführt. Die darüber aufgehenden Außenwandumfassungen sowie die tragenden und aussteifenden Wände bzw. Treppenhaus- und Wohnungstrennwände sind aus KSL-/KSV-Mauerwerk in den statisch erforderlichen Stärken und Güten ausgeführt. Leichte Wandscheidungen sind als Bimsplatten- oder Gipsdielenwände ausgeführt worden - leichte Wandscheidungen sind überwiegend vermtl. aber als Gipskartonständerwände zur Ausführung gekommen.

Die Fassaden weisen an der straßenseitigen und den hofseitigen Gebäudefronten ein Wärmedämmverbundsystem entsprechend dem Altbautrakt allerdings mit hier durchweg weißem Farbton auf.

Die Gründung erfolgte auf Stahlbeton-Streifenfundamenten und die Kellersohle aus Unterbeton mit vermtl. flügelgeglättetem Betonboden bzw. Zementestrichboden mit karbonisierungshemmender Beschichtung (grau) bis in den Sockelbereich im Bereich der Tiefgarage und der Rampe der Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt. In den weiteren Kellerbereichen des Neubautraktes ist lediglich glatt abgezogener Zementestrichboden ohne staubbindenden Anstrich vorhanden.



Kellerlichtschächte sind aus Stahlbeton-Fertigteilelementen bzw. als Kunststoff-Kellerlichtschächte (System MEA o.ä.) ausgeführt und mit TZ-Rosten o.ä. abgedeckt.

Die Geschossdecken sind vermtl. als Stahlbeton-Fertigteildecken (Filigrandecken o.ä.) mit Aufbeton und schwimmend verlegtem Zementestrichboden ausgeführt und gespachtelt. Die Kellerdecke weist mineralische Dämmplattenbekleidung auch im Bereich der Tiefgarage unterhalb der darüber aufgehenden Gebäudeteile entsprechend den Wandumfassungen der Tiefgarage und der Rampenbacken zu den weiteren Keller- und Treppenhausbereichen auf.

Die Balkone sind als Stahlbetonkragplatten mit Isokörben eingebaut und weisen feuerverzinkte Stahlgitterbrüstungen auf.

Die Treppenhaus-Aufgänge weisen Stahlbetontreppenläufe nebst Tronsolen zu den massiv mit 24 KSV-Mauerwerk ausgeführten Treppenhaus-Umfassungswänden und Werksteinbekleidung auf Tritt- und Setzstufen (anthrazit) entsprechend der Plattierung der Treppenhauspodest- und Flurflächen bzw. der Hauseingangsbereiche sowie Stahlgittergeländer mit Lackanstrich (anthrazit) auf.

Beide Neubau-Treppenhäuser weisen moderne Hydraulikaufzüge (400 kg oder 5 Pers.) mit Edelstahlbekleidungen der Kabine und Teleskoptüren mit Eignung auch für Fahrtragen in gemauerten Schächten auf.

Das jeweilige Dach des Neubau-Vorderhauses und des Neubau-Seitentraktes ist jeweils als Flachdach mit Attika-Einfassung sowie Nassbodenaufbau und Zementestrichboden bzw. keramischer Fliesung o.ä. bzw. gleichfalls mit Holzdielenboden entsprechend den Altbau-Balkon-Terrassen sowie als Aufdach-Terrassen hergerichtet und weist entsprechend den Balkonen Stahlgitterbrüstungen auf. Teilbereiche der Dachflächen sind abweichend als Gründächer mit entsprechendem Aufbau bzw. Substrat und extensiver Begrünung ausgeführt.

- **Art des Ausbaus:**

Aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit der Wohn- und Gewerbeeinheiten bzw. des hier betroffenen Teileigentums als „Technik“-(-Raum) mit potentieller Nutzung als Kaltlagerraum anlässlich des Ortstermins konnte der Ausbaustandard in dem Gebäudekomplex nicht ermittelt werden - insoweit wird der Ausbaustandard der Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie der sonstigen Nutzungseinheiten anhand der Bauakte und, soweit zugänglich, anhand örtlicher Feststellungen oder durch die Schaufensterfront u.a. des hier betroffenen Teileigentums wie folgt zugrunde gelegt.

Die neutralen Erschließungsflächen und das Kellergeschoss u.a. mit Tiefgarage waren allerdings anlässlich eines früheren Ortstermins zugänglich, so dass diesbzgl. tatsächlich örtliche Feststellungen getroffen werden konnten.

Wände:

Massive und leichte Wandscheidungen sind verputzt bzw. gespachtelt und gestrichen oder tapeziert.

Der Hauseingangsbereich des Altbau-Vorderhauses weist glatt gespachtelte Wandumfassungen nebst Latexanstrich o.ä. (grau) und einen in Handlauhöhe umlaufenden Holzfries mit darüber im Bereich der Oberwände glatt gefilztem bzw. gespachteltem Kalkputz nebst farblich heller abgesetztem Anstrich (weiß) entsprechend den Treppenlauf- und Podestuntersichten auf.

Die weiteren Treppenhausbereiche des Vorderhauses weisen entsprechend gestaltete Umfassungswände auf. Der im Vorderhaus eingehaute Kellertreppenabgang weist gleichfalls glatt gespachtelte Wandumfassungen mit Anstrich (weiß) allerdings ohne umlaufenden Holzfries und ohne Sockelpaneel auf.

Die Neubau-Hauseingänge und -Treppenhausaufgänge weisen durchweg glatt gespachtelte Wandumfassungen mit Anstrich (homogen weiß) entsprechend auch der Treppenlauf- und Po-



destuntersichten auf - die Kellertreppenabgänge sind hier offen und nicht eingehaust und entsprechend den aufgehenden Treppenhäusern gestaltet. Die rückwärtigen Schleusen des innenliegenden Treppenhauses im Neubau-Seitentrakt entsprechen dem Standard des Treppenhauses selbst.

Im Kellergeschoss sind die Wandumfassungen überwiegend gleichfalls mit einem Anstrich (weiß) versehen - Abstellverschlüsse weisen weitgehend Stabgitterumfassungen als Stabmat-boxen mit entsprechenden Türen auf.

Die weitgehend das Kellergeschoss belegenden Tiefgaragenbereiche weisen gleichfalls Raumumfassungen sowie Stahlbetonpfeiler etc. mit Anstrich auf - die Raumdecke und partiell die Wandumfassungen weisen mineralische Dämmstoff-Plattenbekleidung auf.

Innerhalb des hier betroffenen Teileigentums weisen die Wände raumhoch ca. 14 cm starke Mineralfaser-Dämmplatten o.ä. ohne weitere Bekleidung zu dem angrenzenden Müllgefäßstellplatz-Raum bzw. an der Brandwand zu dem süd-westlich angrenzenden Nachbargrundstück auf. Bis ca. 0,50 m Höhe sind über dem Rohfußboden allerdings zusätzliche Dämmplatten als Perimeterdämmung auf die Wandumfassungen aufgebracht worden, wobei auch diesbzgl. keine weitere Bekleidung vorliegt.

Böden:

Der Hauseingangsbereich des Vorderhaus-Altbaus weist großformatige ca. 30 cm x 60 cm große Feinsteinzeugplattierung (beige) auf. Die aufgehenden Treppenläufe und Podestflächen weisen rote Kokosläufer auf Holz-Tritt- und Setzstufen bzw. Holzdielung auf. Der Kellertreppenabgang ist hier abweichend entsprechend dem Hauseingangsbereich mit Feinsteinzeugplattierung auf den massiven Tritt- und Setzstufen bekleidet.

Die Neubau-Treppenhausaufgänge, die Hauseingangsbereiche und die Flure und Schleusen weisen rektangulär verlegte großformatige Werksteinplattierung (anthrazit) mit flacher Sockeleinfassung auf. Tritt- und Setzstufen der Treppenläufe sind hier entsprechend bekleidet.

Im Kellergeschoss weisen die neutralen Erschließungsflächen außerhalb der Treppenhausaufgänge einen unbekleideten Zementestrichboden ohne staubbindenden Anstrich bzw. ohne Epoxidharzbeschichtung o.ä. auf.

Im Bereich der Tiefgarage und der Rampen-Ein- und Ausfahrt ist vermtl. flügelgeglätteter Betonboden bzw. ein Zementestrichboden mit karbonisierungshemmender Beschichtung (grau) bis in den Sockelbereich vorhanden.

Innerhalb der Wohnungen weisen die Wohnräume nach Sachlage Echtholz-Fertigparkett in Eichenholz-Landhausdielendekor und die Küchenbereiche innerhalb der sogen. Wohnküche ggf. entsprechend den Sanitärbereichen großformatige rektangulär verlegte großformatige Feinsteinzeugplattierung (geschmacksneutral weiß oder grau bzw. ggf. auch anthrazit) auf. Balkone und Loggien bzw. Balkonterrassen und ggf. auch die Aufdach-Terrassen weisen witterungsresistente Holzdielenböden (Bangkirai o.ä.) auf. Die im Erdgeschoss belegenen Gartenterrassen weisen nach Sachlage durchweg Betonsteinpflasterung auf.

Innerhalb des hier betroffenen Teileigentums weist der Boden einen Rohbeton bisher ohne Zementestrich-Bekleidung auf. Nach ca. 2,00 m Tiefe weist die ebenerdige Eingangsebene eine ca. 0,50 m hoch aufgehende Stufe mit hiernach planebener Weiterführung des Rohbetonbodens ohne Zementestrichbekleidung auf. Eine Differenzterrasse zu der höher liegenden Raumebene ist nach örtlichem Eindruck mit Blick durch das stark verschmutzte Schaufenster nicht vorhanden.



Decken:

Die neutralen Erschließungsbereiche in den Treppenhausaufgängen weisen glatt gefilzte oder gespachtelte Treppenlauf- und Podestunterseiten bzw. Flurdecken etc. nebst Anstrich (weiß) auf.

Im Kellergeschoss sind die Steineisen- bzw. partiell vorhandenen Kappendecken im Altbau sowie die schalungsrauen bzw. -glatten Betondecken im Bereich der Neubauteile nebst anbindender Tiefgarage weitgehend mit mineralischen Dämmstoffplatten bekleidet. Lediglich einzelne Räume oder Raumbereiche weisen unbedeckte bzw. mit Anstrich (weiß) versehene Ziegelstürze und -deckenteile auf.

In den Wohnungen und den im Erdgeschoss belegenen Gewerbeeinheiten sind im Altbaubereich nach Sachlage gespachtelte Gipskarton-Unterdecken und im Neubaubereich schalungsglatte bzw. gespachtelte Betondecken vorhanden.

Nach Sachlage weist das Dachgeschoss des Altbau-Vorderhauses durchgehend einen sogenannten Trockenausbau mit gespachtelten Wandumfassungen ggf. auch als Vorsatzschalen an den massiven Giebelseiten und den Treppenhausumfassungen sowie als Wohnungstrennwände und an den Dachschrägen auf.

In dem hier betroffenen Teileigentum ist eine schalungsglatte Rohbetondecke ohne Unterdecke vorhanden - eine Spachtelung oder ein Anstrich sind bisher nicht realisiert worden.

Fenster:

Nach diesseitigem Eindruck weist der Gebäudekomplex weitgehend stehende Fenster bzw. Fenstertüren zu den Balkonen durchweg als dreifachverglaste Holz-Isolierglasfenster mit Dreh-/Kippbeschlägen nebst Holz- oder Werzalit-Lateibänken und Aluminium-Sohlbank-Bekleidungen bzw. die Ladeneinheiten Aluminium-Riffelblechschwellen vor den Schaufensteranlagen auf. Die im Dach des Altbau-Vorderhauses belegenen Fenster sind weitgehend als liegende Fenster vermtl. aus Kunststoff (Velux o.ä.) ausgeführt - zur Balkonterrasse sind hier gleichfalls stehende Fenster und Fenstertüren vorhanden.

In den Treppenhausköpfen sind Lichtkuppeln bzw. im Altbau-Vorderhaus ein liegendes Fenster als RWA-Anlagen vorhanden.

Die im Erdgeschoss belegenen Wohnungen und Nutzungseinheiten weisen Rollladenanlagen mit Kunststoffpanzern auf - in der süd-östlichen straßenseitigen Gebäudefront des Neubau-Vorderhauses sind Rollladenanlagen auch in den Obergeschossen bzw. außenliegende Jalousetten (anthrazit) vorhanden.

Die unter Terrain liegenden Kellerfenster in Stahlbeton-Fertigteilelementen bzw. in Kunststoff-Lichtschächten (System MEA o.ä.) sind als Kunststoff-Isolierglasfenster ausgeführt.

Die Tiefgarage ist über offene bzw. mit TZ-Rosten abgedeckte Belüftungsschächte und das Gitter-Rolltor der Rampen-Ein- und Ausfahrt dauerventiliert. Eine Raumlufttechnische Anlage bzw. eine CO₂-Warnanlage ist nicht vorhanden.

Das hier betroffene Teileigentum weist eine großflächige feststehende Schaufensteranlage nebst Fenstertür als Rahmentür mit großflächigem Glasausschnitt auf. Die beiden Elemente der Fensteranlage sind als Holz-Isolierglasfenster mit Dreifachverglasung entsprechend der im Erdgeschoss belegenen Ladeneinheiten ausgeführt, wobei hier abweichend von den Ladeneinheiten unmittelbar vor der Fensterfront ein großer Lichtgraben des unterhalb des Teileigentums Nr. 72 belegenen Trafo-Raums vorhanden ist und mit feuerverzinkten TZ-Rosten abgedeckt ist. Die Fensteranlage incl. der Fenstertür weist eine gemeinsam die Fensterfront abdeckende elektrisch zu betreibende Rollladenanlage mit Kunststoffpanzer auf, die allerdings aufgrund des Fehlens eines Stromanschlusses nicht zu bedienen ist.



Türen:

Die straßenseitige Hauseingangstür des Altbau-Vorderhauses ist als Doppelflügel-Holzmehrfüllungstür mit kleinteilig gesprossenen Ornament-Isolierglasausschnitten in Holzfuttern und -bekleidungen mit darüber verbautem feststehendem Oberlicht als Holzrahmenelement mit großflächiger Ornament-Isolierverglasung ausgeführt. Hofseitig weist das Altbau-Vorderhaus eine einflügelige Holz-Mehrfüllungstür mit kleinteiligen Glasausschnitten ohne Oberlicht auf.

Die straßenseitige Hauseingangstür des Neubau-Vorderhauses ist als Doppelflügel-Holzrahmentür mit großflächigen Isolierglasausschnitten und feststehendem Oberlicht ausgeführt - die hofseitige Hauseingangstür des Neubau-Vorderhauses ist abweichend als einflügelige Holzrahmentür gleichfalls mit großflächigem Isolierglasausschnitt und seitlich zu öffnenden Rahmen-Elementen in entsprechender Ausführung sowie gleichfalls mit Oberlicht verbaut worden.

Der Neubau-Seitentrakt weist eine entsprechende Holz-Rahmentür mit großflächigem Isolierglasausschnitt und ein seitlich zu öffnendes Rahmen-Element in entsprechender Ausführung auf - allerdings ist hier ein Oberlicht nicht vorhanden.

Die Aufzugsanlagen weisen Edelstahl-Teleskoptüren und die Innenraumauskleidung der Aufzugskabinen gleichfalls Edelmetallumfassungen auf.

Technische Nebenräume im Kellergeschoss sowie die Schleusen zur Tiefgarage und u.a. auch im innenliegenden Treppenhaus des Neubau-Seitentraktes weisen Stahlblechtüren in T30-Ausführung bzw. zur Tiefgarage ggf. auch in T90-Ausführung auf.

Die Abstellkellerverschläge sind als Stabmattenboxen mit entsprechenden Türen ausgeführt.

Zur Tiefgaragenrampe ist nach Sachlage ein Gitter-Rolltor mit Schlüssel- und Funkfernbedienung sowie Steuerung der Ein- und Ausfahrt über Ampelregelung vorhanden.

Die Wohnungseingangstüren sowohl im Altbau als auch im Neubau sind als schwere RD-Plattentüren mit Weitwinkelspion und Zylinderschloss in einbruchshemmender Ausführung mit Lackanstrich (weiß) mit Holzfuttern und -bekleidungen bzw. Holzzargen verbaut worden. Raamtüren sind nach Sachlage gleichfalls als mindestens mittelschwere Röhrenspantüren mit Holzzargen ausgeführt und lackiert (weiß) - innenliegende Sanitäräume weisen nach Sachlage sogen. Nachströmöffnungen auf.

Das hier betroffene Teileigentum Nr. 72 weist lediglich die in der straßenseitigen Schaufensteranlage verbaute Fenstertür in einbruchshemmender Ausführung auf. Ein weiterer Zugang in das Teileigentum ist nicht vorhanden - ein raumbildender Ausbau mit Wandscheidungen und Sperrtüren zwischen evtl. Raumbereichen ist gleichfalls nicht vorhanden.

Elektroinstallationen:

Die Elektroinstallationen des Gebäudekomplexes weisen verstärkte Hausanschlüsse und in den Treppenhausaufgängen im Zuge der zuletzt fertiggestellten Mod.-/Inst.- und Neubau-Maßnahmen neu installierte Steigestränge auf.

Die Leitungen sind unter Putz verlegt und nach umfassender Modernisierung auch der Altbau-Wohnungen im Zuge der Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum mit Fertigstellung der Baumaßnahmen weitgehend im Jahre 2019 durchweg zeitgerecht. Im Bereich der Balkone und Loggien bzw. ggf. auch der Balkonterrassen sind in den Fassaden lediglich lose heraushängende Mantelkabel vorhanden - Steckdosen oder wandverwahrte Beleuchtungselemente fehlen bisher.

Die Wohnungen weisen zeitgerechte Sicherungstableaus nebst Sicherungsautomaten und FI-Schutzschalter sowie zentral im Kellergeschoss der Gebäudeteile zentralisierte Wechselstromzähler auf. Eine für moderne Haushalte ausreichende Anschlussstärke ist insoweit vorhanden.



Die innenliegenden Sanitärbereiche des Gebäudekomplexes sind motorische belüftet und künstlich belichtet.

An der straßenseitigen Hauseingangsfront des Altbau-Vorderhauses ist unmittelbar neben der Hauseingangstür in der Türleibung eine Klingel- und Gegensprechanlage mit Videoporter vorhanden - entsprechende Anlagen befinden sich auch am straßenseitigen Hauseingang des Neubau-Vorderhauses sowie dem Hauseingang des Neubau-Seitentraktes.

An den Wohnungseingangstüren ist eine weitere Klingelanlage vermtl. mit Rufunterscheidung installiert.

Es sind vermtl. elektronische Heiz- und Warmwasserkosten-Messgeräte mit Funkfernabfrage sowie entsprechende Kaltwasserzähler vorhanden. Elektronische Rauchwarnmelder mit Funkfernwartung sind nach Sachlage gleichfalls auch in den Treppenhausaufgängen und im Kellergeschoss vorhanden.

Im Treppenhaus sind decken- und wandverwahrte Leuchten mit Steuerung über Zeitschaltautomaten bzw. über Bewegungsmelder vorhanden. Im Kellergeschoss sind Feuchtrauminstallationen als Aufputz- bzw. Vorwandinstallationen mit entsprechenden Schaltern und Steckdosen sowie sogen. Schildkröten- und Langfeldleuchten vorhanden. In der Tiefgarage sind Langfeldleuchten und gleichfalls Rauchmelder installiert - gemäß Eigentümerbeschluss sollen Tiefgaragenstellplätze mit elektr. Wallbox-Anschlüssen ausgestattet werden können.

Außenbeleuchtung ist lediglich unmittelbar oberhalb der straßenseitigen Hauseingangstür des Altbau-Vorderhauses als Hausnummernleuchte mit Steuerung über Fozelle vorhanden. Der Neubau-Vorderhauseingang weist keine Außenbeleuchtung auf, wobei allerdings die Hausnummer auf dem Oberlicht der Hauseingangstür ausgewiesen ist und mit Steuerung über Bewegungsmelder im Hauseingangsbereich ausgeleuchtet wird. Die hofseitigen Hauseingänge weisen wandverwahrte Außenleuchten auf - am hofseitigen Ausgang des Altbau-Vorderhauses fehlt das Beleuchtungselement. Pollerleuchten o.ä. in den Zuwegungsbereichen innerhalb des Hofes fehlen gleichfalls bzw. sind offenbar nicht vorgesehen.

Installationen für Leuchttransparente der Gewerbeeinheiten sind in den straßenseitigen Gebäudefronten erst als Mantelkabel vorhanden.

Das hier betroffene Teileigentum Nr. 72 weist dem Vernehmen nach überhaupt keinen Elektroanschluss respektive keine Elektroinstallationen mit Lichtschaltern und Steckdosen etc. auf. Rauchwarnmelder sind gleichfalls nicht vorhanden.

Ein Außenschalter für die elektrisch zu betreibende Rollladenanlage ist montiert, wobei allerdings ein Stromanschluss nicht verfügbar ist, so dass auch die Rollladenanlage nicht funktionsfähig ist.

Heizungsanlage:

Der Gebäudekomplex wird nach Sachlage über Fernwärme versorgt, deren Wärmetauscherstation sich im Neubau-Vorderhaus befindet.

Die Wohnungen und Nutzungseinheiten weisen nach Bauakte durchweg Fußbodenheizung auf - tatsächlich sind Fußbodenheizungen vermtl. lediglich in den Neubaubereichen vorhanden.

Die Treppenhausaufgänge und die Flure in den neutralen Erschließungsbereichen sowie das Kellergeschoss sind nicht beheizbar. Eine Raumlufttechnische Anlage oder eine CO₂-Warnanlage im Bereich der Tiefgarage ist nicht vorhanden - die Tiefgarage wird über Schächte und die Gitter-Rolltor der Rampen-Ein- und Ausfahrt dauerventiliert.



Die Warmwasserversorgung erfolgt gleichfalls zentral über die Heizungsanlage - eine Zirkulationsleitung ist nach Sachlage vorhanden. Im Kellergeschoss sind innerhalb der Fernwärme-Tauscherstation 2 Warmwasserspeicher mit jeweils vermtl. rd. 800 L Volumen sowie ein emailliertes Ausgussbecken nebst Kaltwasserzapfventil u.a. als Sandmannhahn bzw. Füllarmatur für die Heizungsanlage vorhanden.

Es sind vermtl. elektronische Heiz- und Warmwasserkosten-Messgeräte mit Funkfernabfrage vorhanden.

Innerhalb des hier betroffenen Teileigentums Nr. 72 sind Heizkörper und Heizleitungen nicht vorhanden. Tatsächlich sind bisher auch keine Heizleitungsanschlüsse vorhanden und offenbar nicht vorgesehen.

Sanitärausstattungen:

Die Wohnungen im Altbau- und im Neubaustrakt weisen Badezimmer und teilweise zusätzlich separate Toilettenräume oder Duschbadezimmer auf. In den Gewerbeeinheiten sind lediglich Toilettenräume vorhanden.

Die Sanitärräume sind nach Sachlage entsprechend einem aktuellen modernen Ausbaustandard ausgestattet und weisen wandhängende WC-Becken nebst Einbauspülkästen und eingeflieste Acryl- oder Stahlwannen sowie Porzellan-Waschtische jeweils mit Einhebel-Mischarmaturen sowie in Vorsatzschalen bzw. hinter Gipskarton-Abspannungen bzw. in Schächten nicht sichtbar verzogene Ver- und Entsorgungsleitungen auf.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den Sanitärräumen auch im Altbaustrakt als komplett neu eingebaute Kupferrohr- bzw. ggf. Edelstahl- oder Mehrschichtverbundrohr-Frischwasserleitungen sowie Hart-PVC-Anschlussleitungen und SML-Abwasserfallrohre hinter GK-Abspannungen nicht sichtbar verzogen und als PE-Grundleitungsrohre im Kellergeschoss ausgeführt. Kalt- und Warmwasserzähler sind vorhanden (s.o.).

Regenfallrohre sind als Zinkblechrohre und die Grundleitungen als KG-Rohre ausgeführt. Gartensprengwasser-Zapfventile und diesbzgl. separate Gartensprengwasser-Zähler sind vermtl. vorhanden.

Die Treppenhauseingänge weisen eine Feuerlöschleitung (trocken) mit Einspeisung vor den straßenseitigen Fassaden im Straßenraum auf.

Das hier betroffene Teileigentum Nr. 72 weist keinen Sanitärraum auf. Tatsächlich sind weder Anschlüsse für Frisch- und Abwasserleitungen noch Anschlüsse für eine Be- und Entlüftungsanlage vorhanden.

Der Raum ist im gegenwärtigen Bestand allenfalls über die Fenstertür der Fensteranlage zu belüften.

Küchenausstattung:

Die Küchenbereiche in den sogen. Wohnküchen der Wohnungseigentume und die Teeküchen der Gewerbeeinheiten sowohl im Neubau- als auch im Altbaustrakt weisen Frischwasseranschlüsse mit Kalt- und Warmwasserleitungen vermtl. als Kupferrohre sowie Abwasserinstallationen als HT-Kunststoffrohre bis zum SML-Fallrohr und geräuscharme Einhebel-Mischarmaturen auf.

Küchenausstattungen sind vermtl. bauseitig nicht vorhanden und dürften erst durch die jeweiligen Nutzer eingestellt worden sein.

In dem hier betroffenen Teileigentum Nr. 72 ist weder eine Küche als abgeschlossener Raum noch eine Küchennische o.ä. vorhanden.

Tatsächlich sind weder Anschlüsse für Frisch- und Abwasserleitungen noch Anschlüsse für eine Be- und Entlüftungsanlage vorhanden.



- **Brutto-Rauminhalt:**

ohne Ansatz

- **Brutto-Grundfläche:**

Die anteilige Brutto-Grundfläche des Teileigentum Nr. 72 beträgt entsprechend der Miteigenumsquote ca. 44,40 m² von insgesamt ca. 7.400,25 m² Brutto-Grundfläche des Gebäudekomplexes auf dem Grundstück bei einem MEA von 60/10.000 und ca. 1,79 m² für den unterirdischen nicht durch die über dem Kellergeschoss aufgehenden Geschosse bebauten Tiefgaragenteil unterhalb des Hofes von diesbzgl. insgesamt ca. 299,00 m² Brutto-Grundfläche des unterirdischen Tiefgaragenteils auf dem Grundstück bei einem MEA von 60/10.000 nach diesseitiger überschlägiger Ermittlung anhand der vorliegenden Aufteilungspläne (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die Freiflächen des Grundstücks Auerstraße 47, 49, Richard-Sorge-Straße 68 (Flurstück 285) im umbauten Innenhof des Anwesens weisen mit Betonsteinpflasterung befestigte Zuwegungen und hinter dem Altbau-Vorderhaus und dem Neubau-Vorderhaus eine Gemeinschaftsfläche mit Gartenanlage und entsprechendem Vegetationsbesatz auf. Der Hof ist weitgehend mit dem unterirdischen Teil der Tiefgarage belegt und weist hier über der Tiefgarage eine Stahlbetondecke mit Nassbodenaufbau und Mutterbodenauftrag auf.

Der Bereich unmittelbar hinter den Vorderhäusern sollte nach Bauauflage zur Baugenehmigung mit einem Kinderspielplatz belegt werden und wurde bereits bzgl. der nicht realisierbaren Größe pekuniär abgelöst. Eine weitere pekuniäre Ablösung aufgrund ausbleibender Herstellung eines Kinderspielplatzes auf dem Grundstück steht nach Sachlage im Raum.

Die weiteren Freiflächen im Hof des Anwesens sind mit Sondernutzungsrechten zugunsten angrenzenden Erdgeschosswohnungen belegt und teilweise gärtnerisch angelegt und mit dichtem immergrünem Buschwerk bepflanzt.

Zuletzt fehlende Einfriedungen zu den Gemeinschaftsflächen bzw. den befestigten Zuwegungen dürften zwischenzeitlich vorhanden sein. Die im Erdgeschoss teilweise auf einen Sockel ca. 0,60 m hoch angehobenen Gartenterrassen im Innenhof weisen vermtl. zwischenzeitlich eine Umwehrung auf, so dass die Flächen nutzbar sind und keine Unfallgefährdung mehr besteht.

Die gleichfalls mit Sondernutzungsrechten an den Grundstücksfreiflächen zugunsten der Erdgeschosswohnungen belegten Freiflächen vor der süd-westlichen Front des Neubau-Seitentraktes bis zu dem angrenzenden Friedhofsgelände weisen hochstämmigen Laubbaumbestand auf und sind ggf. gleichfalls gärtnerisch angelegt bzw. mit Rasenflächen und Buschwerk etc. belegt. Unmittelbar vor der Gebäudefront weisen die Erdgeschosswohnungen mit Betonsteinen befestigte Gartenterrassen auf. Die rückwärtige Grundstücksgrenze zu der Friedhofsanlage weist vermtl. eine hohe Mauerwerksscheidung auf. Zu dem nord-westlich und zu dem süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstück sind hinter dem Neubau-Seitentrakt vermtl. gleichfalls Mauerwerkscheidungen vorhanden - der Bereich war anlässlich des Ortstermins gleichfalls nicht zugänglich.

Vorgärten o.ä. sind nicht vorhanden. Der Gebäudekomplex reicht als Blockrandbebauung bis unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Der Gebäudekomplex mit 3 Treppenhauseingängen weist insgesamt 71 Sondereigentume auf, von denen es sich bei 56 Sondereigentumen um Wohnungseigentume sowie bei 3 Sonderei-



gentumen um Teileigentume als Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss mit vorgesehener Nutzung als Läden, bei 1 Teileigentum um 1 Technikraum im EG (TE Nr. 72 als potentieller Kaltlager- raum ohne jegliche Gebäudetechnik bzw. -ausrüstung oder mediale Versorgung) sowie bei 11 Teileigentumen um PKW-Tiefgaragenstellplätze handelt.

Die Kellerbereiche mit Abstellverschlagen als Stabmattenboxen und die haustechnischen Räu- me etc. sind als Gemeinschaftseigentum erhalten. Die Kellerverschläge werden durch die zu- ständige WEG-Verwaltung den jeweiligen Sondereigentumen zugewiesen.

Bei dem hier betroffenen Bewertungsobjekt handelt es sich um das Teileigentum Nr. 72 im Erd- geschoss des Neubau-Vorderhauses zur Auerstraße postalisch links unmittelbar neben dem Zugang des Müllgefäßstellplatzraums vor der Brandwand des süd-westlich angrenzenden Nachbargrundstücks als potentieller Kaltlagerraum mit Schaufensterfront und hierin belegenem einzigem Zugang in die Nutzungseinheit ausschließlich unmittelbar aus dem öffentlichen Stra- ßenraum

- **Nutzfläche:**

Die Grundfläche des hier betroffenen Teileigentums Nr. 72 als potentieller Kaltlagerraum beträgt ca. 3,25 m x 8,00 m = 26,00 m² nach diesseitiger überschlägiger Ermittlung anhand des vorlie- genden unbemaßten maßstäblichen Teilungsplans.

In der Teilungserklärung ist eine Angabe der Fläche des Teileigentums nicht ausgewiesen. Sei- tens der Verfahrensbeteiligten des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens zur Auf- hebung der Gemeinschaft oder seitens der zuständigen WEG-Verwaltung konnten diesbzgl. Angaben auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden und liegen dem Unterzeichne- ten insoweit nicht vor. Lediglich in dem letzten Kaufvertrag für das Teileigentum ist die Fläche mit ca. 27,38 m² seitens des Verkäufers angegeben.

Die Nutzfläche des Teileigentums Nr. 72 wird hiervon abweichend im Rahmen der Verkehrswert- ermittlung entsprechend der aus dem maßstäblichen Teilungsplan gemessenen Grundfläche mit rd. 26,00 m² in Ansatz gebracht.

- **Miet-Erträge:**

Das hier betroffene Teileigentum ist nach Auskunft des Antragstellers in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft nicht vermietet.

Aufgrund des fehlenden abschließenden Ausbaus mit Herstellung eines Zementestrichbodens ggf. mit einer Fliesen- oder Werksteinbekleidung und einer Differenzterrasse auf die höhere Bo- denebene des Raums sowie dem Einbau von GK-Vorsatzschalen als Trockenputz auf der Däm- mung an den Wandumfassungen und dem Einbau mindestens einer Elektroanlage ist eine Ver- mietung im gegenwärtigen Bestand trotz der ebenerdigen Zugänglichkeit unmittelbar aus dem Straßenraum nach Sachlage nicht realisierbar.

- **ortsüblicher Ansatz:**

gemäß Gewerbemietenübersicht 2022/23 des IVD Berlin-Brandenburg ergeben sich die Band- breiten für Gewerbemieten in Anlehnung an die aktuelle Veröffentlichung der Industrie- und Handelskammer bei Neuvermietung von

- Büro- und Praxisräumen bis 300 m² in Wohnstraßen in einer Spanne von 9,00 €/m² bis 18,00 €/m² bei gleichbleibender Tendenz
- Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen (60 m² bis 120 m²) in Wohnstraßen in einer Spanne von 8,00 €/m² bis 15,00 €/m² bei gleichbleibender Tendenz
- Hallen- und Lagerflächen (500 m² bis 2.000 m²) in Innenstadtlagen von 8,00 €/m² bis 12,00 €/m² und in Außenbezirken von 5,50 €/m² bis 8,50 €/m²
- Werkstattflächen (100 m² bis 500 m²) in Innenstadtlagen von 10,00 €/m² bis 16,00 €/m² und in Außenbezirken von 8,00 €/m² bis 13,00 €/m²



- Fabriketagen (100 m² bis 300 m²) in Innenstadtlagen von 12,00 €/m² bis 20,00 €/m² und in Außenbezirken von 7,00 €/m² bis 12,00 €/m²

Die ortsübliche und dauerhaft realisierbare Miethöhe für das hier betroffene Teileigentum als ebenerdiger unmittelbar aus dem Straßenraum zugänglicher unbeheizter und allenfalls über die Zugangstür belüfteter Kaltlagerraum ohne nennenswerten technischen Ausbau mit allenfalls vorhandener elektr. Stromversorgung nach diesbzgl. Nachrüstung und insoweit guter Eignung als Aktenlager ist nach diesseitiger Auffassung in Ansehung der diesbzgl. Nachfrage im Markt mit rd. 10,00 €/m² (Nettokaltmiete) in Ansatz zu bringen

- **fikt. Rohertrag:**

Teileigentum Nr. 72 als Kaltlagerraum mit anrechenbarer Nutzfläche von ca.
26,00 m² x 10,00 €/m² = 260,00 €/Monat

- **Bewirtschaftungskosten:**

Die Höhe des Hausgeldes beträgt aktuell nach Mitteilung der WEG-Verwaltung 142,22 €/Monat incl. Erhaltungsrücklage entsprechend 5,47 €/m² Wfl. (kalt) bei Ansatz von ca. 26,00 m² Nfl. (s.o.).

Wohngeldrückstände für das hier betroffene Teileigentum bestehen nach Angabe der zuständigen WEG-Verwaltung in Höhe von 6.937,32 € zum 15.09.2023.

Haus- bzw. Wohngeldrückstände für das Grundstück bzw. alle auf dem Grundstück belegenen Sondereigentume bestanden nach Angabe der WEG-Verwaltung zum 24.08.2022 in Höhe von 127.344,09 €, wobei die Rückstände überwiegend auf nur eine Eigentümerin verschiedener Sondereigentume entfielen - die Höhe des aktuellen Rückstands für das Grundstück ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Die Erhaltungsrücklage des Grundstücks beträgt nach Mitteilung der WEG-Verwaltung zum 31.12.2022 insgesamt 91.481,39.

In Ansehung des durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin vorgegebenen modifizierten Bewertungsmodells zur bisher geltenden Ertragswertrichtlinie (abweichend von der am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt erschienen und am 01.01.2022 in Kraft getretenen Novelle der ImmoWertV respektive der ImmoWertV 21) im Rahmen des Ertragswertverfahrens sind Angaben über die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten ohne umlagefähige Betriebskosten entbehrlich.

Nach bisher geltender Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015 bzw. Anlage 3 zur ImmoWertV 21 ergeben sich die Kostenpositionen mit Stand vom 01.01.2015 in Anlehnung an die II.BV und jährlicher Anpassung respektive aktuellem Stand vom 01.01.2022 gemäß Modellansatz wie folgt:

Teileigentum Nr. 72

Verwaltungskosten
1 x GE x 373,00 €/a = 373,00 €/a

Instandhaltungskosten
12,21 €/m² x 26,00 m² Nfl. = 317,46 €/a

Mietausfallwagnis
3.120,00 €/a x 4 % = 124,80 €/a
815,26 €/a



Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten beträgt für das Teileigentum Nr. 72 entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 26,1 % vom fiktiven Rohertrag bei 10,00 €/m² Nfl. und Ansatz von ca. 26,00 m² Nfl. entsprechend rd. 2,61 €/m² Nfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

• **Instandhaltungsrückstau:**

Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums wie folgt festgestellt werden

- An der freien Giebelseite des straßenseitigen Neubaus zu dem süd-westlich angrenzenden Nachbargrundstück Auerstr. 45 (Flurstück 270) liegen erhebliche Graffiti-schmierereien vor.
- Aus den Fassaden hängen im Bereich der Erdgeschosszone neben und oberhalb der Ladeneinheiten lose Mantelkabel heraus.
- Im Kellergeschoss sind Teilbereiche ansonsten verputzter Wandumfassungen nicht verputzt bzw. weisen Fehlstellen auf.
- Der vollständig durch den auf dem Grundstück belegenen Gebäudekomplex umbaute Hof weist bisher keine abschließend angelegte gärtnerisch gestaltete Freifläche auf. Ein gemäß Baugenehmigung erforderlicher Kinderspielplatz ist bisher nicht angelegt bzw. soll gegenüber der Behörde pekuniär mit vermtl. rd. 70.000,00 € abgelöst werden.
- Inwieweit die hinter dem Neubau-Seitentrakt belegene und mit Sondernutzungsrechten belegte Grundstücksfreifläche bereits gärtnerisch angelegt bzw. gestaltet worden ist, ist unklar und steht ggf. noch aus.
- Über den Freisitzflächen im Erdgeschoss und auch in den Obergeschossen hängen lose Mantelkabel aus den Fassaden heraus.
- Dem Vernehmen nach sollen weitere Mängel vorliegen, die im Rahmen der Mängelbeseitigungsmaßnahmen durch den Bauträger des Bauprojektes abgearbeitet werden sollten, wobei der Bauträger offenbar hierzu allerdings nicht in der Lage ist, so dass durch die Wohnungseigentümergeinschaft diesbzgl. Maßnahmen bereits eingeleitet bzw. partiell bereits durchgeführt worden sind, wozu wiederholt Einschüsse in die Instandhaltungsrücklage als Sonderumlagen in Höhe von bisher rd. 1,9 Mio. € geleistet worden sind.

Inwieweit ggf. Mängel oder Schäden in nicht besichtigten Bereichen insbesondere aufgrund der anlässlich des Ortstermins fehlenden Zugänglichkeit des Grundstücks und des aufstehenden Gebäudekomplexes 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.

In der vorliegenden Beschlusssammlung sind allerdings avisierte Instandsetzungen weiterer Mängel benannt.

Ein Kostenaufwand als Einschuss in die Instandhaltungsrücklage bzw. Sonderumlage für die am Gemeinschaftseigentum vorliegenden Mängel oder Schäden ist in Ansehung bereits wiederholter Einschüsse bzw. Sonderumlagen in der näheren Zukunft bis zur endgültigen Fertigstellung der Baumaßnahmen auf dem Grundstück nicht auszuschließen - ein aktueller Beschluss zur Leistung einer Sonderumlage nach dem hier zugrunde gelegten Bewertungsstichtag ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Innerhalb des hier betroffenen Teileigentums Nr. 72 konnten nennenswerte Mängel anlässlich des Besichtigungstermins durch den Unterzeichneten allenfalls durch die stark verschmutzte Schaufensterschreibe erkannt werden.

Hiernach liegt ein abschließender Zementestrichboden nebst Bodenbelag bisher nicht vor. Eine Differenzterrasse zu dem höher liegenden Fußbodenniveau im überwiegenden Teil des Teileigen-



tums fehlt. Wandbekleidungen auf den raumhohen Dämmstoffplatten sind nicht vorhanden. Es fehlen alle medialen Ver- und Entsorgungsleitungen - mindestens Elektroinstallationen sind erforderlich, um u.a. die Rollladenanlage zu betreiben.

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

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

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

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

Diesseitig wird insofern in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „normal“ (s.o.) auch in Ansehung der aktuell erheblich gestiegenen Baukosten ein im Niveau des Mittelwertes zwischen unterem und oberem Rahmenwert der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Mod./Inst.-Aufwand bzw. Fertigstellungsaufwand für das betroffene Teileigentum in Höhe von grob überschlägig und pauschal insgesamt rd. 20.000,00 € respektive ca. 770,00 €/m² Nfl. bei einer diesbzgl. berücksichtigten Nutzfläche von ca. 26,00 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 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.-Aufwand zunächst nicht berücksichtigt.

Diesseitig wird für das betroffene Objekt der zugrunde zu legende Mod./Inst.- bzw. Fertigstellungsaufwand zur nachhaltigen Realisierung der zugrunde gelegten Miethöhe ohne Berücksichtigung ggf. in Betracht zu ziehender Ausbaumaßnahmen u.a. mit Einbau eines Sanitärraums und der Beheizbarkeit des Objektes nebst erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bei allerdings gegenwärtig fehlenden Anschlussmöglichkeiten erst im Rahmen der speziellen Marktanpassung aufgrund objektspezifischer Merkmale in Abzug gebracht.

Ein Energiepass für den Gebäudekomplex ist mit Datum vom 09.09.2022 vorhanden: der Endenergiebedarfswert liegt hiernach bei 78,8 kWh/m²a - dieser Wert liegt im unteren Rahmen respektive bereits deutlich unter dem Durchschnitt der Vergleichswerte des Gebäudebestandes für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus 25-40 kWh/ m²a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m²a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/m²a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m²a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/m²a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 200 kWh/ m²a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m²a bis >250 kWh/ m²a).

Eine Beschlussammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens der WEG-Verwaltung vom 25.11.2019 bis 08.12.2022 zur Verfügung gestellt werden.

Fertigstellungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden hiernach in den letzten Jahren seit Ausfall des Bauträgers regelmäßig durchgeführt und nur teilweise aus der Instandhaltungsrücklage finanziert. Sonderumlagen wurden seit weitgehender Fertigstellung der Baumaßnahme im Jahre 2019 nach vorliegender Beschlussammlung zur Feststellung von Mängeln der baulichen Ausführung und deren Beseitigung sowie wiederholten Einschüssen in die Rücklage zuletzt mit Beschluss vom 08.04.2022 über 100.000,00 € mit Fälligkeit zum 15.05.2022 in anteiliger Höhe gemäß Miteigentumsquote erhoben.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein späterer Beschluss nach dem 08.04.2022 bzw. 08.12.2022 über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in die Instandhaltungsrücklage o.ä. nicht getroffen worden ist.

Bzgl. des Ausbaus bisher nicht abschließend ausgebauter Wohnungs- und Teileigentume sind nach Sachlage keine Sonderumlagen erhoben worden - der jeweils diesbzgl. Aufwand ist insofern durch den jeweiligen Eigentümer des Sondereigentums selbst zu bedienen.

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Durch den Unterzeichneten wird eine wirtschaftlich Restnutzungsdauer für Altbauten mit einem Baujahr bis 1918 und Zwischenkriegsbauten von 1919 bis 1948 bei vorliegendem Baualter von ca. 119 Jahren (Baujahr: 1904) bzw. einer umfassenden bis in die Gebäudesubstanz reichen-



den Mod./Inst.-Maßnahme vor bis zu 3 Jahren in Kontext mit der Errichtung eines hiermit verbundenen Neubaus auf dem Grundstück vor max. 3-4 Jahren (Fertigstellung weitgehend 2019) mit bisher ausstehender endgültiger Fertigstellung und einer Gesamtnutzungsdauer gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) von 80 Jahren bei hier vorliegendem Standard mit Normalausstattung sowie „gutem“ Bauzustand mit 75 Jahren zugrunde gelegt.

In dem Ansatz sind die zuletzt in den Jahren 2016/2019 umfangreich durchgeführten Mod./Inst.-Maßnahmen an dem Altbau-Vorderhaus und dem Altbau-Seitenflügel sowie die hiernach und aktuell noch durchgeführten bzw. durchzuführenden Fertigstellungsarbeiten bereits berücksichtigt.

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer bei hier vorliegendem Baujahr 1904 des Altbaus und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer ist bereits erschöpft.

Das fiktive Alter des Altbautraktes zum Bewertungsstichtag ergibt sich entsprechend dem des Neubautraktes auf dem Grundstück mit 5 Jahren und das fiktive Baujahr mit 2018.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Das Teileigentum ist nicht vermietet und nach Sachlage nicht genutzt.

Im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft wird für die Verkehrswertermittlung die freie Verfügbarkeit des Teileigentums zugrunde gelegt.

- **Verwaltung:**

WEG-Verwaltung ist die Fa. Sana Verwaltungs GmbH & Co. KG, Goerzallee 255 in 14167 Berlin, Tel.: + 49 887 191 - 60.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Insgesamt handelt es sich bei der auf dem Grundstück aufstehenden Bebauung um ein in den Jahren 2016 bis 2019 zeitgerecht bis in die Gebäudesubstanz instandgesetztes und modernisiertes 6-geschossiges Altbau-Vorderhaus incl. des zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschosses mit anbindendem rechtem Altbau-Seitenflügel aus dem Jahre 1904, wobei partiell Fertigstellungsarbeiten noch hiernach ausgeführt wurden und teilweise auch aktuell noch vorgenommen werden, sowie einen 7-geschossigen Neubaukomplex mit Vorderhaus und Seitentrakt sowie Tiefgarage gleichfalls mit weitgehender Fertigstellung bereits im Jahre 2019, aber offenen Restarbeiten nach vermtl. Ausfall des Bauträgers und bisher fehlender Schlussbesichtigung zur Fertigstellung durch das zuständige Bauaufsichtsamt.

Das hier betroffene Teileigentum Nr. 72 befindet sich als separater Raum mit der Bezeichnung „Technik“ und prädestinierter Nutzung als Kaltlagerraum mit einer Grundfläche von ca. 3,25 m x ca. 8,00 m = ca. 26,00 m² im Erdgeschoss des 7-geschossigen Neubau-Vorderhauses mit anbindendem 7-geschossigem Seitentrakt neben der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage des Grundstücks über eine Rampe in dem zur Auerstraße orientierten Neubau-Vorderhaus unmittelbar postalisch links neben dem Eingang in den nicht beheizbaren Müllgefäßabstellraum vor der Brandwand zu dem süd-westlich angrenzenden Nachbargrundstück.

Vorteilhaft für das hier betroffene Teileigentum ist der ebenerdige Zugang unmittelbar aus dem öffentlichen Straßenraum und die gute Belichtung über eine große Schaufensteranlage mit Fenstertür. Nachteilig ist das nach bereits ca. 2,00 m Tiefe hinter der Schaufensterfront ca. 0,50



m höher liegende Bodenniveau ohne Verfügbarkeit einer Differenztreppe auf diese Ebene und die insoweit nicht barrierefreie Zugänglichkeit eines wesentlichen Teils des Raums. Nachteilig sind gleichfalls die fehlende Beheizbarkeit des Raums selbst sowie die fehlende Beheizbarkeit des 2-seitig im Erdgeschoss anbindenden Müllgefäßraums und eines darunter belebten Traforaums u.a. mit daran anbindender unbeheizter Tiefgarage.

Eine Raumluftechnische Anlage ist nicht vorhanden, so dass eine Belüftung nicht über die feststehende Schaufensteranlage, sondern allenfalls über die Fenstertür respektive die Zugangstür erfolgt.

In dem hier betroffenen Teileigentum ist weder ein raumbildender Ausbau u.a. mit Sanitärraum oder Teeküche etc. noch ein sonstiger technischer Ausbau u.a. mit medialen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Frisch- und Abwasser-Anschlussleitungen oder ein Stromanschluss sind nicht vorhanden - die elektrische Rollladenanlage der Schaufensterfront ist im gegenwärtigen Bestand nicht zu betreiben.

Tatsächlich sind bisher alle Wandumfassungen lediglich mit einer innenseitigen Dämmstofflage u.a. als zusätzliche Perimeterdämmung im Sockelbereich der Wände ausgeführt und weisen keine darauf aufgebrachte Vorsatzschale oder einen Putzträger mit Kalkputz o.ä. auf. Der Boden ist als Rohbeton bisher ohne Zementestrich und ohne weiteren Bodenbelag erhalten - die schalungsglatte Betondecke ist bisher nicht abschließend gespachtelt. Dekorationsarbeiten sind insoweit bisher gleichfalls nicht realisiert worden.

Das hier betroffene Teileigentum Nr. 72 ist im gegenwärtigen Bestand nur sehr eingeschränkt nutzbar bzw. tatsächlich nicht genutzt und insofern weder eigengenutzt noch vermietet.

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 3 Treppenhauseingänge und insgesamt 71 Sondereigentume bzw. 56 Wohnungseigentume und 3 Teileigentume als Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss als straßenseitige Ladeneinheiten, 1 Teileigentum als „Technik“(-raum) im Erdgeschoss und 11 Teileigentume als PKW-Tiefgaragen-Stellplätze.

Die Kellerräume sind als Gemeinschaftseigentum erhalten - die Abstellverschlüsse als Stabmatzenboxen werden durch die zuständige WEG-Verwaltung den einzelnen Sonder- bzw. Wohnungseigentümern zugewiesen. Lediglich 2 massiv umbaute Kellerräume sind mit dinglich gesicherten Sondernutzungsrechten belegt.

Das Grundstück liegt an zwei untergeordneten Quartierstraßen u.a. mit Einbahnverkehr, wobei Lärmbelastungen für Wohnungen allenfalls aufgrund der Stauzone aus dem Ampel-geregelten Kreuzungsbereich vor dem Grundstück ausgehen.

Es handelt sich um eine noch zentrale und nach dem Straßenverzeichnis zum aktuellen Berliner Mietspiegel gute Wohnlage mit guter technischer und sozialer Infrastruktur sowie zufriedenstellender Nahversorgung für den täglichen und mittelfristigen Bedarf in einem Stadtgebiet mit stark verdichteter Bebauung und teilweise überregionalen Anlaufpunkten im Nahbereich mit hierdurch erheblicher Verknappung des PKW-Stellplatzangebotes im öffentlichen Straßenraum bei bisher fehlender Parkraumbewirtschaftung.

- **Unterhaltung:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex weist einen zwischenzeitlich zufriedenstellenden Fertigstellungs- und Unterhaltungszustand trotz offenbar weiterhin bestehender Mängelbeseitigungserfordernisse noch aus der Herstellungsphase des Neubaukomplexes bzw. der Mod.-/Inst.-Phase des Altbaukomplexes auf dem Grundstück auf.

Die Hauseingangsbereiche, die Treppenhauseingänge und die allgemeine Erschließung sowie das Kellergeschoss u.a. mit Tiefgarage weisen einen zufriedenstellenden Unterhaltungszustand bei ordnungsgemäßem Gebrauch auf. Im Innenhof fehlt bisher die Anlage eines im Rahmen der Baugenehmigung vorgesehenen Kinderspielplatzes mit der Absicht dieses Erfordernis pekuniär abzulösen, wobei die hierfür vorgesehene Fläche stattdessen gärtnerisch gestaltet worden ist.



Tatsächlich sollen aber Ausführungsmängel und partiell Fertigstellungsdefizite nicht nur in einzelnen Sondereigentumseinheiten vorliegen, die zu Auseinandersetzungen zwischen der Eigentümergemeinschaft und den Initiatoren des Neubau- und Modernisierungs- bzw. Aufteilungsprojektes respektive auch dem zuständigen Bauträger geführt hatten bzw. nach Sachlage mindestens hinsichtlich der Mängelbeseitigungsmaßnahmen und des diesbzgl. Aufwandes noch andauern.

Insbesondere auch das hier in Rede stehende Teileigentum ist bisher nicht fertiggestellt und weist einen noch umfangreichen Fertigstellungsaufwand auf, der sich allerdings in Ansehung fehlender Anschlussmöglichkeiten an Ver- und Versorgungsstränge bzw. fehlende Netzan schlüsse auf einen Ausbau als Kaltlagerraum beschränkt.
Der diesbzgl. Aufwand wird nachfolgend im Verkehrswert mit rd. 20.000,00 € berücksichtigt.

- **Verwertbarkeit:**

Aufgrund der zugrunde gelegten Vertragsfreiheit und der fehlenden Eigennutzung des hier betroffenen Teileigentums als potentieller Lagerraum (Kaltlagerraum o.ä. ohne Beheizungsmöglichkeit) ist die freie Verfügbarkeit für einen Ersteher in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft gesichert, so dass in der Folge für einen Ersteher in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren die Möglichkeit zur Eigennutzung besteht und insoweit der ideelle Wert der Immobilie im Vordergrund stehen dürfte.

Trotz des insoweit vorliegenden ideellen Wertes des Teileigentums ist in Ansehung der Vermietbarkeit des Objektes auch eine dauerhafte Nutzung als Ertragsobjekt in Betracht zu ziehen (Kapitalanlage) und die Bewertung nach dem Ertragswertverfahren auf der Basis eines ortsüblichen und nachhaltig marktfähigen Mietertrages sowie eines aus marktüblichen Verkaufserlösen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes vorzunehmen und anhand von Vergleichswerten aus dem zuletzt veröffentlichten Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses in Berlin für das Jahr 2022 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen.

C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV 21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 07. September 2023 festgestellt.

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

- Geschossgrundrisse KG, EG bis DG sowie Gebäudeschnitte i.M. 1:100 des ursprünglich auf dem Grundstück belegenen Gebäudebestandes mit lediglich erhaltenem Altbau-Vorderhaus zur Richard-Sorge-Straße nebst rechtem Seitenflügel der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 4748 vom 09.02.1904
- Geschossgrundrisse KG, EG, 1.OG bis 6.OG sowie Gebäudeschnitte i.M. 1:100 des Gebäudekomplexes der Aufteilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2014/2833 vom 21.04.2015
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000



Weiterhin wurden die Bau- und Grundakten des Grundstücks bzw. Teileigentums eingesehen - die Teilungspläne des Grundstücks konnten beim zuständigen Bauaufsichtsamt beschafft werden. Die Lage des Teileigentums konnte durch den Unterzeichneten bereits zuvor aus der Grundakte ermittelt werden.

Bei dem zuständigen Bezirksamt wurden evtl. Baulasten sowie evtl. zu entrichtende Erschließungsbeiträge nachgefragt.

Durch das Amtsgericht Kreuzberg wurde ein Grundbuchauszug des betroffenen Sondereigentums 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 mit dem hier betroffenen Teileigentum ist die Bewertung nach dem Ertragswertverfahren auf der Basis ortsüblicher und nachhaltig marktfähiger Mieterträge sowie eines aus marktüblichen Verkaufserlösen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes vorzunehmen.

Aus dem Sachwertverfahren ist auch unter Berücksichtigung der zur Eigennutzung freien Verfügbarkeit eines Teileigentums vergleichbarer Art, Größe und Nutzungsmöglichkeit mit sich hieraus ableitendem ideellem Wert im hier vorliegenden Fall kein schlüssiger Marktwert herzuleiten.

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.

Das gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung und Beleihungswertermittlungsverordnung angeregte Vergleichswertverfahren für vermietetes und frei verfügbares Wohnungs- und Teileigentum unter Zuhilfenahme von Vergleichsobjekten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bzw. anderen Kaufpreissammlungen ist nach diesseitiger Auffassung wenig zweckmäßig, da die dort 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 Auerstr. 47, 49, Richard-Sorge-Str. 68 (Flurstück 285) stellt hiernach eine gute Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2021 handelt es sich gleichfalls um eine gute Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2023 von 4.700,00 €/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 diese in der Richtwertzone belegenen Ertragsobjekte gegenüber dem Vorjahr um 14,5 % gefallen.

Der zum 01.01.2023 ausgewiesene Richtwert in Höhe von 4.700,00 €/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 von Grundstücken aus der Kaufpreissammlung als Vergleichsobjekte mit Wohn- und Geschäftshäusern im Rahmen der Ertragswertermittlung zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes analog unberücksichtigt.

Gemäß §§ 40 bis 43 ImmoWertV 21 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln.

Nach diesseitiger Auffassung ist bei einer Neubebauung des Grundstücks eine dem gegenwärtigen baulichen Bestand entsprechende Bebauung mit einer GFZ von rd. 4,2 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar.

Unter Berücksichtigung der realisierten bzw. realisierbaren Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 4,2 ist der Bodenrichtwert mit einem Umrechnungskoeffizienten von 1,6945 in Anlehnung an die Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Amtsblatt v. 19.03.2004, S. 1101) wie folgt anzupassen.

$$4.700,00 \text{ €/m}^2 \times 1,6945 : 1,2003 = 6.635,13 \text{ €/m}^2$$

Der Bodenwert des fiktiv un bebauten Grundstücks Auerstr. 47, 49, Richard-Sorge-Str. 68 (Flurstück 285) ergibt sich hiernach wie folgt:

$$1.484,00 \text{ m}^2 \times 6.635,13 \text{ €/m}^2 = 9.846.532,90 \text{ €}$$

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

Der anteilige Bodenwert für das zu bewertende Teileigentum Nr. 72 ergibt sich gemäß Miteigenumsquote somit wie folgt:

$$9.846.532,90 \text{ €} \times 60/10.000 = \text{rd. } 59.079,20 \text{ €}$$



3. Ertragswert

Der Ertragswert des Teileigentums ergibt sich aus dem anteiligen Bodenwert sowie dem anteiligen 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 bzw. herzustellenden Standard wie folgt:

anrechenbare Nutzfläche als Kaltlagerraum		
26,00 m ² x 10,00 €/m ² x 12 Monate	=	3.120,00 €

Von dem angesetzten Rohertrag auf der Basis der Nettokaltmiete sind die Bewirtschaftungskosten mit den Kosten des Mietausfallwagnisses, den Kosten der laufenden Instandhaltungen und den Verwaltungskosten in Abzug zu bringen - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Nettokaltmiete).

Die Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten betragen hiernach ca. 26,1 % des Jahresrohertrages (entsprechend ca. 2,61 €/m² Nfl./Monat).

Jahresrohertrag:		3.120,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>814,32 €</u>
Reinertrag:		2.305,68 €

Durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin wurden Liegenschaftszinssätze für Wohnungs- und Teileigentume nicht ermittelt - im aktuellen Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses sind Liegenschaftszinssätze für Wohnungs- und Teileigentume nicht ausgewiesen.

Für das ungeteilte Grundstück mit den in dem hier betroffenen Gebäudekomplex belegenen Wohnungen würde sich bei hier nach GAA-Modell vorgegebener wirtschaftlicher Restnutzungsdauer von 75 Jahren und gutem Bauzustand, einer zugrunde zu legenden moderaten bzw. gedeckelten Miethöhe mit durchschnittlichem ortsüblichem Mietansatz bei 40,00 m² bis unter 90,00 m² Wfl. von rd. 14,50 €/m² bis rd. 18,50 €/m² Wfl. in guter Wohnlage im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ohne gewerblichen Mietanteil ein mittlerer Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,0 % als marktgerecht ergeben.

Marktübliche Verzinsungen von Eigentumswohnungen liegen ca. 0,5 bis 1,5 Prozentpunkte unter der marktüblichen Verzinsung von ungeteilten Grundstücken mit entsprechender Nutzung in vergleichbaren Stadtlagen - bei zum Bewertungsstichtag aktueller Marktlage liegen sie tatsächlich bei vergleichbarem Mietniveau ca. 0,5 bis 1,5 Prozentpunkte bzw. i.M. ca. 1,0 Prozentpunkte unter dem Niveau von Wohngrundstücken.

Für entsprechende gemischt genutzte Grundstücke mit einem Gewerbeertragsanteil bis 20 % liegt der Liegenschaftszinssatz gemäß Bewertungsmodell 2022 des GAA Berlin i.M. bei 3,1 % (+0,1), bei einem Gewerbeertragsanteil zwischen 40 % und 50 % in einer Spanne von 3,2 % bis 3,23 % (+0,2 bis +0,23) - marktüblicher Ansatz u.a. gemäß GuG-Sachverständigenkalender 2023 (Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber) für gemischt genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil der Jahresnettokaltmiete von über 50 % in nicht ländlichen Gemeinden 4,5 %.



Für Büro- und Geschäftshäuser liegt der Liegenschaftszinssatz marktüblich (u.a. nach Prof. Kleiber - GuG-Sachverständigenkalender) zwischen 5,5 % und 7,0 % in Abhängigkeit der Nutzungsdauer, der Lage und der Miethöhe.

Nach aktueller Veröffentlichung des IVD-Bundesverbandes von Januar 2022 wird für Wohn- und Geschäftshäuser mit 20 % bis 80 % Gewerbeflächenanteil ein Liegenschaftszinssatz von 3,0 % bis 6,5 % und für Büro- und Geschäftshäuser ein Liegenschaftszinssatz von 3,0 % bis 7,0 % bei einer Nutzungsdauer von 50 bis 70 Jahren bzw. 40 bis 60 Jahren empfohlen.

Analog der Differenz des Liegenschaftszinssatzes zwischen Wohnungseigentum und Mietwohngrundstücken ist für ein gewerblich als Additiv zu einer Büro- bzw. Gewerbenutzung bzw. als Additiv zu einer privaten Nutzung genutztes Teileigentum ein von einem Wohn- und Geschäftshausgrundstück abgeleiteter Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Als angemessener Liegenschaftszinssatz für das hier in Rede stehenden Teileigentums Nr. 72 ist unabhängig von der hier fehlenden Laufgegend für den Einzelhandel ohne diesbzgl. Konzentration im näheren Umfeld oder eine nennenswerte Büroraumverdichtung bei hier vorliegender sehr guter Eignung als Aktenarchiv mit Zufahrt bis unmittelbar vor den Lagerraum mit Zugang aus dem öffentlichen Straßenraum sowie der insoweit zufriedenstellenden Lage mit guter technischer Infrastruktur bzw. Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bei hier vorliegender bereits beachtlicher Größe der Nutzungseinheit von rd. 26 m² Nfl., der zugrunde gelegten ortsüblichen moderaten Miethöhe auch unter Berücksichtigung der freien Verfügbarkeit sowie auch in Ansehung der gegenwärtigen Marktlage mit zuletzt deutlich gestiegenen Finanzierungskosten, aber weiterhin vorliegender Sicherung von Kapital in festen Werten/Anlagen (assets) bei zugrunde gelegter Restnutzungsdauer von 75 Jahren gemäß Bewertungsmodell des GAA ein Abschlag auf den mittleren Rahmenwert von 4,75 % für Wohn- und Geschäftshäuser mit 20 % bis 80 % Gewerbeflächenanteil (nach IVD-Empfehlung) von 1,5 %-Pkt. auf 3,25 % in Ansatz zu bringen.

Von dem ermittelten Reinertrag ist insoweit die Verzinsung des anteiligen Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 3,25 % des Bodenwertes in Abzug zu bringen:

Reinertrag:		2.305,68 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
59.079,20 € x 3,25 %	./.	<u>1.920,07 €</u>
		385,61 €

Bei Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren und dem Fertigstellungszeitpunkt des Gebäudekomplexes bzgl. des Altbauteils im Jahre 1904 ist diesbzgl. die wirtschaftliche Nutzungsdauer bereits erschöpft - unter Berücksichtigung der Errichtung des auf dem Grundstück aufstehenden Neubautraktes mit Errichtung in den Jahren 2016 bis 2019 mit weitgehender Fertigstellung und der zeitgleich durchgeführten bis in die Gebäudesubstanz reichenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Altbaubestand mit weitgehender Fertigstellung im Jahre 2019 und kleineren Fertigstellungsmaßnahmen noch danach bzw. aktuell kurzfristig anstehender abschließender Fertigstellung des gesamten Gebäudekomplexes sowie des gegenwärtigen Erhaltungszustands kann die wirtschaftliche Restnutzungsdauer trotz bisher noch vorliegender Mängel und Fertigstellungsdefizite, die im Zuge der Gewährleistung nach Fertigstellung der Baumaßnahmen abzustellen sind bzw. deren Erledigung bereits durch die Eigentümergemeinschaft des Grundstücks realisiert werden, gemäß Sachwert- und Ertragswertmodell des Gutachterausschusses bei gutem Bauzustand noch mit rd. 75 Jahren in Ansatz gebracht werden.



Das tatsächliche Gebäudealter beträgt insoweit bzgl. des Altbaus ca. 119 Jahre und bzgl. des Neubaus ca. 3-4 Jahre. Das hier zugrunde gelegte fiktive Gebäudealter im Rahmen des Bewertungsmodells nach ImmoWertV 21 bzw. Bewertungsmodell des GAA beträgt max. 5 Jahre - das fiktive Baujahr ist 2018.

Nach §§ 21, 33 ImmoWertV 21 sind der Kapitalisierung des um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten Reinertrages Barwertfaktoren unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes und des Liegenschaftszinssatzes gemäß Anlage 1 (ImmoWertV 21) zugrunde zu legen.

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung für vergleichbare Objekte mit rd. 73,9 % Reinertragsanteil am Rohertrag (auf Basis der Nettokaltmiete) ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 3,25 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 75 Jahren mit 27,97.

385,61 € x 27,97	=	10.785,51 €
	rd.	11.000,00 €

Der Ertragswert des Teileigentum Nr. 72 lässt sich wie folgt aufstellen:

anteiliger Gebäudeertragswert:		11.000,00 €
anteiliger Bodenwert:		<u>59.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Teileigentums:		70.000,00 €
abzgl. Mindererträge:	rd. ./.	0,00 €
abzgl. Wertminderung wegen Fertigstellungsaufwand:	rd. ./.	<u>20.000,00 €</u>
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 72:		50.000,00 €

4. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des Teileigentums Nr. 72 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 (anders als z.B. bei einem Sachwert) in der fiktiv angesetzten marktüblichen und nachhaltig realisierbaren Nettokaltmiete sowie in dem aus dem Verhältnis des Verkaufserlöses und dem Reinertrag vergleichbarer Objekte abgeleiteten Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Bei dem in Rede stehenden Objekt kann der unbeeinflusste Ertragswert (ohne Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale wie z.B. eines Instandhaltungsrückstaus o.ä.) nach diesseitiger Einschätzung bei gegenwärtiger Marktlage als Verkaufspreis nicht realisiert werden.

Der unbeeinflusste Ertragswert in Höhe von 70.000,00 € ist insofern nach diesseitiger Auffassung zur Marktanpassung um rd. 15 % zu mindern und mit 59.500,00 € bzw. rd. 60.000,00 € in Ansatz zu bringen.



Der marktangepasste Ertragswert (60.000,00 €) entspricht einem Preis von rd. 2.310,00 €/m² Nfl. bei Ansatz von ca. 26,00 m² Nutzfläche bzw. dem 19,2-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 3.120,00 €/a.

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2022 für Teileigentume als Keller in allen Gebäudearten aller Baujahre ohne Lageklassifizierung in einer Preisspanne von 69,00 €/m² Nfl. bis 2.851,00 €/m² Nfl. bzw. i.M. bei 1.047,00 €/m² Nfl.

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2022 für Teileigentume als sonstige Gewerberäume (u.a. Hobbyraum, Bootshaus o.ä.) in allen Gebäudearten aller Baujahre ohne Lageklassifizierung in einer Preisspanne von 762,00 €/m² Nfl. bis 3.674,00 €/m² Nfl. bzw. i.M. bei 2332,00 €/m² Nfl.

Unter Berücksichtigung der nach 2021 im Jahre 2022 zunächst weiter gestiegenen Preisentwicklung für Immobilien insbesondere in besseren Lagen und der seit ca. Oktober 2022 aufgrund der gestiegenen Bauzinsen deutlich gefallen Preise u.a. für vergleichbare Objekte ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das (frei verfügbare) Teileigentum u.a. in Ansehung der noch andauernden Finanz- bzw. Eurokrise mit hierdurch weiterhin vergleichsweise günstigem Zinsniveau trotz der zuletzt deutlich angehobenen Bau- bzw. Immobilienzinsen auch bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten (u.a. auch in Ansehung von „Basel II und III“ für Gewerbeimmobilien und der seit März 2016 geltenden „Wohnimmobilienkreditrichtlinie“) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit weiterhin vorliegender Sicherung von Kapital in festen Werten/Anlagen (assets) angemessen.

Der (wert-)unbeeinflusste Wert liegt ca. 120,6 % über dem Mittelwert bzw. ca. 19,0 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreisspanne aus dem Jahre 2022 für Teileigentume als Kellerräume in allen Gebäudearten aller Baujahre ohne Lageklassifizierung gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses.

Der (wert-)unbeeinflusste Wert liegt gleichfalls ca. 203,1 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 0,9 % unter dem Mittelwert der Kaufpreisspanne aus dem Jahre 2022 für Teileigentume als sonstige Gewerberäume in allen Gebäudearten aller Baujahre ohne Lageklassifizierung gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses.

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der objektspezifischen Merkmale (hier: Wertminderung wegen Mod.-/Inst.-bzw. Fertigstellungsmaßnahmen in Höhe von rd. 20.000,00 €) um den diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen 60.000,00 € ./ 20.000,00 € = 40.000,00 €.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Teileigentums Nr. 72 als Kaltlagerraum mit Schaufensterfront und Zugang unmittelbar aus dem Straßenraum im Erdgeschoss des Vorderhauses im Gebäudeteil Auerstr. 47 auf dem Grundstück Auerstraße 47, 49, Richard-Sorge-Straße 68 (Flurstück 285) in 10249 Berlin-Friedrichshain (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg) zum Bewertungsstichtag 07. September 2023 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

40.000,00 €

=====

(i.W. vierzigtausend Euro)



Nachrichtlich 1:

Die in Abt. II des Grundbuches unter lfd. Nr. 3 ausgewiesene beschränkte persönliche Dienstbarkeit als Recht zum Betreiben einer Netzstation nebst Elektroenergieleitungen einschließlich Fernmeldekabel und Zubehör für den diesbzgl. Versorgungsträger (anonymisiert, § 38 ZVG) stellt nach diesseitiger Auffassung keinen selbständigen Wert dar, da die durch das Recht zugunsten des betreffenden Versorgungsträgers gesicherte Anlage u.a. auch das auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude mitversorgen dürfte und bauliche Erweiterungen auf dem hier betroffenen Grundstück mit durch das Recht bewirkten Einschränkungen u.a. für das hier betroffene Teileigentum nicht zu erwarten sind.

Das Recht stellt insbesondere für das hier betroffene Teileigentum keine nennenswerte Belastung dar und wirkt sich hierfür nicht wertbildend bzw. wertmindernd aus.

Bei einem freihändigen Verkauf werden derartige Rechte allgemein ohne Einfluss auf den Kaufpreis übernommen. Insoweit dürfte im hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren allenfalls ein symbolischer Wert quasi als „Erinnerungswert“ in Ansatz zu bringen sein.

Nachrichtlich 2:

Die in Abt. II Nr. 4 des Grundbuches von Friedrichshain Blatt 31555 N verzeichnete Eigentumsübertragungsvormerkung, auflösend bedingt, zugunsten einer weiblichen Person (anonymisiert, § 38 ZVG) mit dem Geburtsdatum 28.07.1976 gemäß Bewilligung vom 03.05.2019 (UR-Nr. 283/2019, Notar Rasmus Pichler in Berlin) stellt eine sogen. „eintragungsfeindliche Eintragung“ dar, die grundsätzlich eine freihändige Veräußerung, Belastung oder Beleihung etc. des hier betroffenen Teileigentums behindert, so dass das Objekt in seiner Verkehrsfähigkeit stark eingeschränkt ist - eine freihändige Veräußerung bei bestehenbleibender (Auflassungs-) Vormerkung ist ohne Zustimmung der Berechtigten nach diesseitiger Auffassung nicht realisierbar.

Tatsächlich ist allerdings die Eigentumsübertragungsvormerkungsberechtigte bereits als Eigentümerin in Abt. I Nr. 2 des vorliegenden Teileigentumsgrundbuchs eingetragen, so dass insbesondere nach deren bereits eingetretenem Tod die Eigentumsübertragungsvormerkung obsolet und löschungsfähig ist.

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Eine Bescheinigung über eine evtl. Registrierung des hier betroffenen Grundstücks im Bodenbelastungskataster konnte seitens des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Friedrichshain-Kreuzberg auf diesseitige schriftliche Anforderung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Altlastenrelevante Nutzungen sind nicht bekannt; Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen zu diesem Grundstück liegen dem Unterzeichneten nicht vor.

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

Die hier betroffenen Grundstücke befinden sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.



Zu b)

WEG-Verwaltung ist die Fa. Sana Verwaltungs GmbH & Co. KG, Goerzallee 255 in 14167 Berlin, Tel.: + 49 887 191 - 60.

Der Nachweis der Verwalterbestellung findet sich in dem dem Gutachten beigegeführten Anschreiben an das Vollstreckungsgericht anliegenden Auszug aus der Beschlussammlung.

Die Höhe des Hausgeldes beträgt aktuell nach Mitteilung der WEG-Verwaltung 142,22 €/Monat incl. Erhaltungsrücklage entsprechend 5,47 €/m² Nfl. bei Ansatz von ca. 26,00 m² Nfl. gemäß diesseitiger Ermittlung anhand des vorliegenden unbemaßten, aber maßstäblichen Teilungsplan.

Hausgeldrückstände für das hier betroffene Teileigentum bestehen nach Angabe der zuständigen WEG-Verwaltung in Höhe von 6.037,32 € zum 15.08.2023.

Haus- bzw. Wohngeldrückstände für das Grundstück bzw. alle auf dem Grundstück belegenen Sondereigentume bestanden nach Angabe der WEG-Verwaltung in Höhe von 127.344,09 € zum 24.08. 2022, wobei die Rückstände im Wesentlichen auf nur eine Eigentümerin entfielen - Angaben über die aktuellen Rückstände für das Grundstück liegen dem Unterzeichneten nicht vor.

Die Erhaltungsrücklage des Grundstücks beträgt nach Mitteilung der WEG-Verwaltung vom 15.08.2023 zum 31.12.2022 insgesamt 91.481,39 €.

Eine Beschlussammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens der WEG-Verwaltung vom 25.11. 2019 bis 08.12.2022 zur Verfügung gestellt werden.

Fertigstellungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden hiernach in den letzten Jahren seit Ausfall des Bauträgers regelmäßig durchgeführt und nur teilweise aus der Instandhaltungsrücklage finanziert. Sonderumlagen wurden seit weitgehender Fertigstellung der Baumaßnahme im Jahre 2019 nach vorliegender Beschlussammlung zur Feststellung von Mängeln der baulichen Ausführung und deren Beseitigung mit wiederholten Einschüssen in die Rücklage zuletzt mit Beschluss vom 08.04.2022 über 100.000,00 € und Fälligkeit zum 15.05.2022 in anteiliger Höhe gemäß Miteigentumsquote erhoben.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein späterer Beschluss nach dem 08.04.2022 bzw. 08.12.2022 über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in die Instandhaltungsrücklage o.ä. nicht getroffen worden ist.

Bzgl. des Ausbaus bisher nicht abschließend ausgebauter Wohnungs- und Teileigentume sind nach Sachlage keine Sonderumlagen erhoben worden - der jeweils diesbzgl. Aufwand ist insofern weit durch den jeweiligen Eigentümer des Sondereigentums selbst zu bedienen.

Zu c)

Das Teileigentum ist nach Sachlage nicht vermietet - ein Mietertrag wird nicht erzielt. Das hier betroffene Teileigentum ist als frei verfügbar zur sofortigen Nutzung einzustufen, wobei umfassende Ausbau- bzw. Fertigstellungsarbeiten noch erforderlich sind.

Im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens wird für die Verkehrswertermittlung die sofortige volle Verfügbarkeit des Teileigentums zugrunde gelegt.

Zu d)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WohnbindG besteht nach Sachlage nicht - es handelt sich um ein Teileigentum als nicht beheizbaren Kaltlagerraum ohne Sanitärausstattung sowie ohne diesbzgl. Ver- und Entsorgungsleitungen und ohne Stromanschluss.



Zu e)

Ein Gewerbebetrieb wird in dem Teileigentum Nr. 72 als Kaltlagerraum ohne abschließenden Ausbau nicht geführt.

Zu f)

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden. Ausstattungen oder Geräte etc. in dem Kaltlagerraum als Teileigentum Nr. 72 sind nicht vorhanden.

Zu g)

Ein Energiepass für den Gebäudekomplex ist mit Datum vom 09.09.2022 vorhanden: der Endenergiebedarfswert liegt hiernach bei 78,8 kWh/m²a - dieser Wert liegt im unteren Rahmen respektive bereits deutlich unter dem Durchschnitt der Vergleichswerte des Gebäudebestandes für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus 25-40 kWh/ m²a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m²a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/m²a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m²a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/m²a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 200 kWh/ m²a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m²a bis >250 kWh/ m²a).

Zu h)

Eine schriftliche Anforderung einer Auskunft bzgl. baubehördlicher Beschränkungen und/oder Beanstandungen beim Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg bzw. dem zuständigen Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht konnte bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind in der Bauakte nicht verzeichnet und dem Unterzeichneten insoweit nicht bekannt geworden. Tatsächlich ist für die bisher nicht abgeschlossene Baumaßnahme auf dem Grundstück mit Neubau und Altbau-Sanierung/Moderisierung lediglich eine Anzeige zur Fertigstellung des Rohbaus vom 16.01.2018 durch die Aufteilerin des Grundstücks bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde eingegangen. Eine Fertigstellungsmeldung kann es für das Objekt nach vorliegender E-Mail der Bauaufsichtsbehörde vom 17.10.2022 nicht geben, weil es nicht fertiggestellt ist.

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 hier betroffene Grundstück befindet sich aber im Bereich eines Erhaltungsverordnungsgebietes gemäß § 172 Abs. 1, Satz 1 Nr. 1 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Gebietsname: „Karl-Marx-Allee/Frankfurter Allee ehemals Stalinallee und deren flankierende Bereiche“) mit Festlegung gemäß GVBl. vom 27.02.2021 und in Kraft seit dem 28.02.2021 und insofern diesbzgl. bestehenden Restriktionen.

Das Grundstück befindet sich gleichfalls in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzverordnung/Erhaltungsverordnung - Gebietsname „Petersburger Straße“) mit Festlegung gemäß GVBl. vom 21.12.2013 und in Kraft seit dem 22.12.2013 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.

Das Grundstück liegt außerdem auch im Geltungsbereich des noch nicht festgesetzten Landschaftsplans „V-L-4 Petersburger Straße“ (ABl. S. 5158).

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) wird das hier betroffene Grundstück durch die zum Anbau bestimmten Erschließungsanlagen „Auerstraße“ und „Richard-Sorge-Straße“ als öffentliche zum Anbau bestimmte Verkehrsanlagen (Straßen) erschlossen.

Nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) sind die Straßen erstmalig endgültig hergestellt - für den jeweils 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 die hier betroffenen Grundstücke 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.

Angaben über ggf. abzutretendes Straßenland konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Friedrichshain-Kreuzberg (Fachbereich Öffentlicher Raum) nicht beigebracht werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass Straßenland von dem Grundstück nicht abzutreten ist.



Gemäß vorliegender Negativ-Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Friedrichshain-Kreuzberg (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) 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.

Zu i)

Verdacht auf (vermtl. Echten) Hausschwamm besteht nicht.

Zu j)

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex weist einen zwischenzeitlich zufriedenstellenden Fertigstellungs- und Unterhaltungszustand trotz offenbar weiterhin bestehender Mängelbeseitigungserfordernisse noch aus der Herstellungsphase des Neubaukomplexes bzw. der Mod.-/Inst.-Phase des Altbaukomplexes auf dem Grundstück auf.

Tatsächlich sollen Ausführungsmängel und partiell Fertigstellungsdefizite nicht nur in einzelnen Sondereigentumseinheiten vorliegen, die zu Auseinandersetzungen zwischen der Eigentümergemeinschaft und den Initiatoren des Neubau- und Modernisierungs- bzw. Aufteilungsprojektes respektive auch dem zuständigen Bauträger geführt hatten bzw. nach Sachlage mindestens hinsichtlich der Mängelbeseitigungsmaßnahmen und des diesbzgl. Aufwandes noch andauern.

Das hier in Rede stehende Teileigentum als Kaltlagerraum erfordert gleichfalls einen weiteren Fertigstellungsaufwand.

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

Berlin-Charlottenburg, den 11. Oktober 2023

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -

