



## Gutachten Nr. 10256

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB des

### Wohnungseigentums Nr. 42

ETW-Nr. 42 im EG postalisch hinten links im Neubau-Seitentrakt des Gebäudeteils Auerstraße 49 als 2-Zimmerwohnung

auf dem Grundstück

**Auerstraße 47, 49, Richard-Sorge-Straße 68**

in

**10249 Berlin-Friedrichshain (Friedrichshain-Kreuzberg)**

-Wohnungsgrundbuch von Friedrichshain - Blatt 31533 N-



Eckgrundstück Auer-/Richard-Sorge-Str. 68

Altbau-Vorderhaus Richard-Sorge-Str. 68



Auerstraße 49 (ETW-Nr. 42 im EG)



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

**Auftraggeber:  
Geschäftszeichen:**

**Amtsgericht Kreuzberg  
30 K 9/22**

**Verkehrswert:**

**427.000,00 €**

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

**Bewertungsstichtag:**

**21.09.2022**

**Textfassung**



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

---

<b>Kurzzusammenfassung</b> .....	<b>2</b>
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 .....	35
C. Bewertung .....	37
1. Bewertungsgrundlagen .....	37
2. Bodenwert.....	38
3. Ertragswert.....	39
4. Verkehrs-/Marktwert.....	42
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen .....	44
E. Fotoseiten.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
F. Anlagen .....	<b>A Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>

7 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern



## KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. 42 mit 146/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Auerstr. 47, 49, Richard-Sorge-Str. 68 (Flurstück 285) und ca. 75,71 m<sup>2</sup> anrechenbarer Wohnfläche (lt. Angabe der zuständigen WEG-Verwaltung) als 2-Zimmerwohnung im Erdgeschoss postalisch hinten links im Neubau-Seitentrakt Auerstr. 49 mit Küchenbereich innerhalb des Wohn-/Esszimmers als sogen. Wohnküche, Flur, Badezimmer und Abstellraum in einem 7-geschossigen Neubaukomplex mit Vorderhaus und Seitentrakt mit Flachdach nebst Aufdach-Terrassen und vollständiger Unterkellerung u.a. als Tiefgarage mit 11 PKW-Stellplätzen als Sondereigentume aus dem Jahre 2019 sowie einem voll unterkellerten 6-geschossigen Altbaustrakt mit Vorderhaus nebst rechtem Seitenflügel sowie ausgebautem Dachgeschoss als Vollgeschoss aus dem Jahre 1904 mit jeweils noch partiell vorliegenden Fertstellungsdefiziten und andauernden Mängelbeseitigungsmaßnahmen sowie bisher teilweise fehlendem inneren Ausbau des hier betroffenen Wohnungseigentums.

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 Wohnungseigentum sind außerdem dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte an einer Gartenterrasse und einem daran anbindenden Garten zugeschrieben (SNR Terrasse 42, SNR Garten 42).

- **Grundstück:**

Das Grundstück Auerstr. 47, 49, Richard-Sorge-Str. 68 (Flurstück 285) in 10249 Berlin-Friedrichshain (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg) weist 1.484 m<sup>2</sup> 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 besteht ein Überbaurentenverzicht gemäß Bewilligung aus dem Jahre 2015 sowie eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit bzgl. eines erweiterten Netzstationsrechts zugunsten des diesbzgl. Versorgungsträgers. Belastende oder begünstigen 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 Neubau trakt nebst Tiefgarage weist einen durchgehend zeitgerechten Ausbaustandard auf gehobenem aktuellem Ausbau-Niveau u.a. mit Aufzugsanlagen und Fußbodenheizung, modernen Badezimmern und zeitgerechten Küchenausstattungen auf.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist bisher mediale Ver- und Entsorgungsleitungen vermtl. lediglich als Rohinstallationen auf. Boden- und Wandbekleidungen sowie Türen (mit Ausnahme der Eingangstür) sowie Sanitär- und Küchenausstattungen fehlen vermtl. noch - das Wohnungseigentum war allerdings anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich. Der diesbzgl. innerer Ausbau ist insoweit nach diesseitiger Einschätzung noch herzustellen.

Die Flächen der Terrasse und des Gartens als Sondernutzungsrechte sind vermtl. noch anzulegen bzw. gleichfalls noch fertigzustellen.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Die Wohnfläche der ETW-Nr. 42 umfasst ca. 75,71 m<sup>2</sup> lt. Angabe der zuständigen WEG-Verwaltung. Die Teilungserklärung weist eine Wohnfläche für das betroffenen Wohnungseigentum nicht aus. Tatsächlich umfasst die Wohnfläche des Wohnungseigentums Nr. 42 nach vorliegendem unbemaßten maßstäblichen Teilungsplan nach diesseitiger Ermittlung lediglich ca. 50,20 m<sup>2</sup> zzgl. der anrechenbaren Terrassenfläche mit ¼ der Grundfläche von 38,50 m<sup>2</sup> gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin als ortsüblicher Ansatz für Freisitzflächen nach Wohnflächenverordnung mit 9,63 m<sup>2</sup> respektive anrechenbarer Wohnfläche incl. Terrasse (SNR) von ca. 59,83 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 61,43 m<sup>2</sup> Gartenfläche (ohne Ansatz in der Wohnfläche, aber in der Miete).

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Das betroffene Wohnungseigentum ist nicht vermietet und steht leer - eine Nutzung ist bei derzeit bestehendem Ausbauzustand bzw. vermtl. tatsächlich fehlendem finalem innerem Ausbau nicht in Betracht zu ziehen.

Die gegenwärtige Wohngeldhöhe beträgt nach Angabe der WEG-Verwaltung 225,15 €/Monat auf der Grundlage der angegebenen Wohnfläche bzw. des Miteigentumsanteils.

- **Erhaltungszustand:**

Insgesamt handelt es sich um einen gepflegten und aktuell neu hergestellten nahezu fertiggestellten Wohn- und Geschäftskomplex mit 56 Wohnungseigentümern, 3 Teileigentümern als Gewerbeflächen (Läden) und 1 Teileigentum als Technikraum sowie 11 Teileigentümern als PKW-Tiefgaragenplätze respektive insgesamt 71 Sondereigentümern mit derzeit noch bestehenden kleineren Fertigstellungsdefiziten und Mängelbeseitigungsmaßnahmen noch aus der Bauphase. Das hier in Rede stehende Wohnungseigentum ist vermtl. bisher nicht fertiggestellt und weist einen partiell fehlenden inneren Ausbau sowie erforderliche Fertigstellungsmaßnahmen bzgl. der Außenanlagen (Terrasse und Garten) mit einem Fertigstellungsaufwand respektive einem Kostenvolumen in Höhe von grob überschlägich rd. 40.000,00 € auf, das als Abschlag wertmindernd vom Verkehrswert in Abzug gebracht wird.

**Verkehrswert am 21.09.2022 nach § 194 BauGB:**  
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs)

**427.000,00 €**



## A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**

Amtsgericht Kreuzberg, Abt. 30, Möckernstr. 130 in 10963 Berlin

Beschluss vom 29.07.2022 mit Verfügung vom 03.08.2022 sowie Posteingang am 23.08.2022

- **Bewertungsobjekt:**

Wohnungseigentum Nr. 42 auf dem Grundstück Auerstraße 47, 49, Richard-Sorge-Straße 68 (Flurstück 285) in 10249 Berlin-Friedrichshain (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg)

[das betreffende Wohnungseigentum Nr. 42 befindet sich im Erdgeschoss postalisch hinten links im Treppenhaus des Neubau-Seitentraktes Auerstraße 49 mit Orientierung ausschließlich zum 2. Hof des Anwesens - dem Wohnungseigentum sind dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte an der Gartenterrasse (SNR Terrasse 42) und der Gartenfläche (SNR Garten Nr. 42) zugeschrieben; Abstellverschläge werden als Gemeinschaftseigentum durch die zuständige WEG-Verwaltung zugewiesen]

- **Bewertungsgrund:**

Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 30 K 9/22

- **Wertermittlungsstichtag:**

21. September 2022 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)

- **Qualitätsstichtag:**

21. September 2022 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)

- **Besichtigungstermin:**

Mittwoch, der 21.09.2022

anwesend:

- der örtliche Hausmeister für die zuständige WEG-Verwaltung (anonymisiert, § 38 ZVG)
- der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Das Wohnungseigentum Nr. 42 ist nach Sachlage bisher nicht abschließend ausgebaut und steht leer - das Wohnungseigentum war anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich und konnte auch durch den örtlichen Hausmeister nicht zugänglich gemacht werden.

Seitens des Hausmeisters konnten aber die allgemeinen Gebäudebereiche u.a. mit Teilen des Kellergeschosses und die Tiefgarage sowie 2 Vergleichswohnungen mit dort gleichfalls partiell fehlendem innerem Ausbau zugänglich gemacht werden. Die Freiflächen des Grundstücks im Bereich des Innenhofes konnten durch den Unterzeichneten gleichfalls in Augenschein genommen werden, so dass ausreichende Feststellungen über den Ausbau- und Erhaltungszustand des Anwesens und des Gebäudekomplexes getroffen werden konnten.

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 42 befindet sich nach Sachlage partiell noch in einem Rohausbau-Zustand mit bisher teilweise fehlendem innerem Ausbau. Bzgl. des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 42 werden aufgrund fehlender Zugänglichkeit Annahmen über den Ausbauzustand und den Fertigstellungsaufwand 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

- **Wohnungsgrundbuch von:**  
Friedrichshain, Blatt 31533 N  
(Amtsgericht Kreuzberg)
- **Gemarkung:**  
Friedrichshain
- **Flur, Flurstücke:**  
8, 285 (1.484 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**  
1.484 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**  
Gebäude- und Freifläche Auerstraße 47, 49, Richard-Sorge-Straße 68 gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster
- **Miteigentumsanteil am Grundstück:**  
146/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 42  
[Für das hier betroffene Sondereigentum sind dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte an einer Gartenfläche, bezeichnet mit SNR Garten 42, und an einer Terrasse, bezeichnet mit SNR Terrasse 42 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 Versorgungsunternehmen [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.

Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragungsdatum vom 29.06.2022

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

- **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 Einreibewerten der Berliner Liste bzw. des Bundes-Bodenschutzgesetzes (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 per Fax vom 24.08.2022 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 Eingriffswerten der sogen. Berliner Liste bzw. des Bundes-Bodenschutzgesetzes (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 Altbebauung 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 2-3 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<sub>1</sub> mit einer zulässigen GFZ über 1,5 dargestellt bzw. vorgesehen.

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

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

Die Regelungen nach der am 03.08.2021 durch den Berliner Senat beschlossenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB, die am 06.08.2021 in Kraft getreten ist (GVBl. v. 05.08.2021, S. 932), haben in den Gebieten, für die bereits eine Soziale Erhaltungsverordnung („Miliuschutz“) 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“ (ABI. S. 5158).

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 09.06.2022 weder um ein Baudenkmal, noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles - ebenso befinden sich auch in der unmittelbaren Nachbarschaft bzw. im unmittelbaren Nahbereich des hier betroffenen Grundstücks keine Baudenkmäler mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Die Geschossfläche (GF) für das Grundstück (Flurstück 285) beträgt ca. 6.189,05 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> mit einer GRZ von 0,702 bzw. rd. 0,7 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 1.484 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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) vom 02.09.2022 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.

- **Baulisten:**

Gemäß vorliegender Negativ-Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Friedrichshain-Kreuzberg (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 01.09.2022 bestehen für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragungen.

Angaben über evtl. vorliegende begünstigende Baulisten auf benachbarten oder entfernt 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 Lindenbergs 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 Gleistrassen 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, Samariterkiez etc. im Umfeld des hier betroffenen Grundstücks gelten als aktuelle Scene-/In-Lagen. Der zunehmende Nachfragedruck hat bereits eine Ausweisung verschiedener Erhaltungsverordnungs- bzw. Milieuschutzgebiete bewirkt.



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.

Straßenraumbeleuchtung 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 2-3 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 Straßenbahnenlinien.

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 Tiergarten“ 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 aktuellen 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 Ruinenteile 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 Trümmerenteils gemäß Baugenehmigung Nr. 240 vom 15.03.1964.

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

1985

erfolgte der Einbau einer Massivdecke in einem Badezimmer des Vorderhauses gemäß Prüfschein 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, 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 Eintragungsdatum 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 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 Au-

erstraße belegene Netzstation wurde nunmehr in den Baukörper integriert und die zeitlich befristet errichtete Einzelgarage wurde abgebrochen.

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.

- **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 - 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 Teil-eigentume (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 PKW-Stellplätze gleichfalls als Sondereigentume. Ein weiteres Sondereigentum befindet sich ebenfalls als Teileigentum im Erdgeschoss des Neubau-Vorderhauses als Technikraum.

Insgesamt befinden sich auf dem Grundstück 71 Sondereigentume. Die Kellerabstellverschläge als Stabmattenboxen sind als Gemeinschaftseigentum erhalten und werden entsprechend der Numerierung 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 im Neubau-Seitentrakt des Gebäudekomplexes im Erdgeschoss postalisch hinten links belegene Wohnungseigentum Nr. 42 als 2 Zimmerwohnung.

- **Organisation des Gebäudes:**

Das zur Richard-Sorge-Straße orientierte Vorderhaus als Altbau weist 6 Geschosse incl. eines Dachraumausbau als Vollgeschoss nebst Spitzboden als 2. Dachraumebene 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 Treppenhausaufgang, 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 so genannten 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 Technikraum gleichfalls mit Zugang unmittelbar aus dem Straßenraum.

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 Technikraum und 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 Wohnungseigentümen zuzuweisenden Kellerabstellverschläge als Stabmattenboxen weitgehend im Altbautrakt 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 Abstellverschläge, 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 Wohnungseigentüme und 3 Gewerbeeinheiten als Teileigentüme (Läden) und 1 Technikraum im EG als Teileigentum sowie 11 Tiefgaragenstellplätze als Teileigentüme.

- **Lage/Organisation des Sondereigentums:**

Bei dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 42 handelt es sich um die im Gebäudeteil Auerstraße 49 im Erdgeschoss postalisch hinten links belegene 2-Zimmerwohnung mit Küche innerhalb des Wohn-/Esszimmers als sogen. Wohnküche, Flur, innenliegendem Abstellraum mit Waschmaschinen-Anschluss und innenliegendem Badezimmer, wobei beide Zimmer zur Gebäuderückseite in den 2. Hof des Anwesens nach Süd-Westen u.a. zur Gartenterrasse und dem Garten als jeweiliges dem Wohnungseigentum zugeschriebenes Sondernutzungsrecht orientiert sind - eine Querbelüftungsmöglichkeit fehlt.

Der Grundrisszuschnitt entspricht vermtl. der Ausweisung im Teilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung (siehe Anlage).

Tatsächlich weist das hier betroffene Wohnungseigentum allerdings vermtl. lediglich einen Rohausbau auf. Ein raumbildender Ausbau ist vorhanden. Die Wandumfassungen und die Raumdecken sind insoweit verputzt bzw. gespachtelt. Der schwimmend verlegte Zementestrichboden weist als sogen. Heizestrich nach Sachlage vermtl. eine Fußbodenheizung auf und sämtliche Fenster und die Fenstertüren sowie die Wohnungseingangstür sind vorhanden.

Mediale Ver- und Entsorgungsleitungen der Sanitärräume und des Küchenbereichs innerhalb der sogen. Wohnküche sind als Rohinstallationen vorhanden - Elektroinstallationen mit Steckdosen und Schalterdosen sind weitgehend mit Mantelkabeln belegt, aber ohne Inlets geblieben

und ein Sicherungstableau mit Schaltautomaten ist vorhanden, aber ohne Sicherungs- bzw. Verteilerschrank geblieben.

Das innenliegende Badezimmer weist vermtl. bereits einen Helioslüfter o.ä. auf, der nach Sachlage an einen Lüftungsschacht angeschlossen ist. Sämtliche Sanitärobjecte nebst Armaturen und eine Küchenausstattung fehlen. Fliesenbekleidungen am Boden und den Wänden des Badezimmers und über den Küchenarbeitszeilen fehlen. Bodenbeläge und Wandbekleidungen fehlen gleichfalls - ebenso fehlen die Türzargen und die Türflügel der einzelnen Raumbereiche und die Türbeschläge der Wohnungseingangstür.

Dem hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 42 sind dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte zugeschrieben: an einer Gartenfläche bezeichnet mit SNR Garten 42 (Fläche ca. 61,43 m<sup>2</sup>), und an einer Terrasse (Fläche ca. 38,50 m<sup>2</sup>), bezeichnet mit SNR Terrasse 42

Zu dem Wohnungseigentum Nr. 42 gehört kein Kellerraum als Abstellverschlag - Kellerabstellverschläge als Stabmattenboxen werden gemäß Teilungserklärung als Gemeinschaftseigentum durch die zuständige WEG-Verwaltung zu gewiesen, wobei gemäß Eigentümerbeschluss die Zuordnung der Ausweisung im Teilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung entsprechen soll.

Nach Sachlage ist hiernach dem hier betroffenen Wohnungseigentum der Kellerabstellverschlag Nr. K42 als Stabmattenbox im postalisch rechten Kellerabteil des Altbau-Vorderhauses als vorletzter Verschlag rechts vor der Brandwand zum Vorderhaus-Neubau im straßenseitig linken Kellerabteil des 2-hüftigen Kellerflurs durch die zuständige WEG-Verwaltung zugewiesen worden.

- **Art der Konstruktion:**

Die Bauausführung und Art der Konstruktion wird anhand der anlässlich des 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 Gipskartonständewände zur Ausführung gekommen.

Der Dachraumausbau ist nach Sachlage vollständig als sogen. Trockenausbau in beiden Dachgeschossebenen des Vorderhauses (incl. dem Galerie-Geschoss) realisiert worden - es sind hier durchweg Gipskartonständewände 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 eingegebauten 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 tradi-



tionelle Holzbalken-Einschubdecken nebst Lagerhölzern und Kokaschen- 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-Altbau und des Seitenflügel-Altbau 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 sogen. 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 verml. auf Streifenfundamenten auf. Die Böden sind hier als witterungsresistente Holzdielung (Bangkurai o.ä.) mit Abtropfkante ausgeführt.

Der Treppenhausaufgang im Altbau-Vorderhaus weist Winkelfalfzstein-Gewölbewangen mit aufgesattelten Holz-Tritt- und Setzstufen nebst Holztraljengeländern sowie Kappendenestflächen 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. ingeniermäßig ggf. mit Stahlträgern verstärkt worden.

Der Regelquerschnitt der Dachschalen weist nach Sachlage an den Dachschrägen eine Betondachsteindeckung (anthrazit) auf Lattung ggf. mit Hinterlüftung und Delta-Unterspannbahn sowie mineralischer Zwischen- und Untersparrendämmung nebst Alukaschierung als Dampfsperre und innenseitige GKF-Beplankung ggf. mit Installationsschale auf.

Spanglerarbeiten 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 Inneneinentwässerung 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 Zwi-

schengeschoßpodesten - 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 Kunstharsreibputz oder ggf. mineralischem Reibeputz ggf. auf Polystyrol-Hartschaumplatten oder gepressten Steinwollematte 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 mit schalungsglatten 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 Gipskartonständewände zur Ausführung gekommen.

Die Fassaden weisen an der straßenseitigen und den hofseitigen Gebäudefronten ein Wärmedämmverbundsystem entsprechend dem Neubautrakt 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 geäuerten 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 des hier betroffenen Wohnungseigentums anlässlich des Ortstermins konnte der Ausbaustandard sowohl der hier betroffenen als auch der weiteren Wohnungen in dem Gebäudekomplex nicht ermittelt werden - insoweit wird der Ausbaustandard der Wohnungen und der neutralen Erschließungsflächen bzw. der sonstigen Nutzungseinheiten und des Kellergeschosses mit Tiefgarage anhand der Bauakte und soweit zugänglich anhand örtlicher Feststellungen wie folgt zugrunde gelegt.

Wände:

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

Der Hauseingangsbereich des Altbau-Vorderhauses weist glatt gespachtelte Wandumfassungen nebst Latexanstrich o.ä. (grau) und einen in Handlaufhöhe 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 Umfangswände auf. Der im Vorderhaus eingehauste 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 Podestuntersichten 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 - Abstellverschläge weisen weitgehend Stabgitterumfassungen als Stabmatthenboxen 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 Wohnungseigentums weisen die Wandumfassungen vermtl. gleichfalls gespachtelten Putz sowie Gipskarton-Ständerwände mit gespachtelter GK-Beplankung allerdings noch ohne Fliesen- oder Tapetenbekleidung o.ä. auf.

Im Küchenbereich des Wohn-/Esszimmers (sogen. Wohnküche) ist oberhalb des vorgesehenen Arbeitsbereichs mit Küchenzeile eine vermtl. vorgesehene Paneelfläche bisher gleichfalls nicht mit Fliesung bekleidet.

Der innenliegende Abstellraum mit Waschmaschinen-Anschluss und das innenliegende Badezimmer weisen die vermtl. raumhoch vorgesehene großformatige Fliesen- bzw. Feinsteinzeugbekleidung bisher gleichfalls nicht auf.

#### Böden:

Der Hauseingangsbereich des Vorderhaus-Altbau 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. Holzdiele auf. Der Kellertreppeabgang 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 rektangular 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 rektangular 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 Holzdienlenböden (Bangkurai o.ä.) auf. Die im Erdgeschoss belegenen Gartenterrassen weisen nach Sachlage durchweg Betonsteinpflasterung auf.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums weisen der Flur und beide Zimmer sowie der Abstellraum und das Badezimmer schwimmend verlegten unbekleideten Zementestrichböden ohne weiteren Belag auf. Ein Nassbodenaufbau in dem Badezimmer ist nicht vorgesehen - Fliesenbekleidungen fehlen sowohl in dem Badezimmer als auch in dem vorgesehenen Küchenbereich der sogenannten Wohnküche.

Die als Sondernutzungsrecht ausgewiesene Gartenterrasse weist ggf. bereits Betonsteinpflasterung entsprechend den Zuwegungen und angehobenen Terrassen im Innenhof des Anwesens auf - ggf. besteht diesbzgl. aber gleichfalls noch ein Fertigstellungsaufwand. Eine gärtnerische Anlage im Bereich der als Sondernutzungsrecht zugunsten des Wohnungseigentums ausgewiesenen Gartenfläche liegt vermtl. bisher nicht vor.

#### 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 unbekleidete 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 sogen. Trockenausbau mit gespachtelten Wandumfassungen ggf. auch als Vorsatzschalen an den massiven Giebelseiten und den Treppenhausumfassungen sowie als Wohnungstrennwände und an den Dachschalen auf.

#### 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 Treppenhauseköpfen 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 dauerlüftet. Eine Raumlufttechnische Anlage bzw. eine CO2-Warnanlage ist nicht vorhanden.

#### Türen:

Die straßenseitige Hauseingangstür des Altbau-Vorderhauses ist als Doppelflügel-Holzmehrfüllungstür mit kleinteilig gesprossen 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 Edelstahlumfassungen 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 Abstellkellerverschlüsse 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 Weitwinkelspan und Zylinderschloss in einbruchshemmender Ausführung mit Lackanstrich (weiß) mit Holzfuttern und -bekleidungen bzw. Holzzargen verbaut worden. Raumtüren sind nach Sachlage gleichfalls als mindestens mittelschwere Röhrenspantüren mit Holzzargen ausgeführt und lackiert (weiß) - innenliegende Sanitärräume weisen nach Sachlage sogen. Nachströmöffnungen auf.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist bisher nach Sachlage bisher weder Türzargen noch Türflügel auf - das erforderliche Material ist vermtl. entsprechend anderer nicht fertig ausgebauter Wohnungen gleichfalls in dem hier betroffenen Wohnungseigentum 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.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums sind im Zuge der Mod.-/Inst.-Maßnahmen vermtl. ausreichende Brennstellen sowie Lichtschalter und Steckdosen entsprechend einem durchschnittlichen modernen Standard vorgesehen und teilweise bereits als Dosen mit Rohinstallationen verbaut worden. Für den Küchenbereich ist vermtl. ein elektr. Festanschluss für den Elektroherd vorgesehen. Eine motorische Zusatzlüftung im Küchenbereich ist nicht vorhanden - ein Anschluss an einen Wrasenabzug ist vermtl. gleichfalls nicht vorgesehen.

Die innenliegenden Sanitärbereiche des Gebäudekomplexes sind motorische belüftet und künstlich belichtet. In dem Badezimmer des hier betroffenen Wohnungseigentums ist vermtl. bereits ein Helios- oder Lunos-Lüfter installiert und nach Sachlage verkabelt.

In dem Abstellraum des hier betroffenen Wohnungseigentums ist ein Stellplatz für eine Waschmaschine mit ggf. hierauf aufgesatteltem Trockner mit elektrischen Anschlüssen vorhanden.

Ein Telefon- und Breitbandkabelanschluss bzw. ein DSL-Anschluss u.a. WLAN ist nach Sachlage in beiden Zimmern vorgesehen - Anschlussdosen mit Rohinstallationen sind vermtl. vorhanden.

An der straßenseitigen Hauseingangsfront des Altbau-Vorderhauses ist unmittelbar neben der Hauseingangstür in der Türlaibung 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. Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums ist nach Sachlage eine Gegensprecheinrichtung mit Videomonitor und elektr. Türöffneranlage vorgesehen, bisher allerdings allenfalls als Rohinstallation vorbereitet.

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 Keller- geschoss vorhanden.



In dem hier betroffenen Wohnungseigentum fehlen vermtl. bisher entsprechende Ausstattungen.

Im Treppenhaus sind decken- und wandverwahrte Leuchten mit Steuerung über Zeitschaltautomaten bzw. über Bewegungsmelder vorhanden. Im Kellergeschoß sind Feuchtrauminstellatoren 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.

Innerhalb des dem hier betroffenen Wohnungseigentum zugewiesenen Abstellverschlag Nr. 42 ist ein Elektroanschluss nicht vorhanden.

Außenbeleuchtung ist lediglich unmittelbar oberhalb der straßenseitigen Hauseingangstür des Altbau-Vorderhauses als Hausnummernleuchte mit Steuerung über Fotozelle 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 Hofs fehlen gleichfalls bzw. sind offenbar nicht vorgesehen.

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

#### 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. Inwieweit in dem hier betroffenen Wohnungseigentum unterhalb des Zementestrichbodens eine Warmwasser-Fußbodenheizung installiert worden ist, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass eine Fußbodenheizung bereits vorhanden ist. Eine evtl. im Badezimmer vorgesehener sogen. Handtuchwärmer ist vermtl. bisher nicht installiert, wobei hierfür ggf. eine Anschlussleitung des Fußbodenheizkreislaufs ggf. vorhanden ist.

Die Treppenhausaufgänge und die Flure in den neutralen Erschließungsbereichen sowie das Kellergeschoß sind nicht beheizbar.

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.

Eine entsprechende Ausstattung ist vermtl. in dem hier betroffenen Wohnungseigentum bisher nicht vorhanden - ein Anschluss an die Zirkulationsleitung dürfte als Rohinstallationsleitung bis in das Wohnungseigentum geführt worden sein.



#### Sanitärausstattungen:

Die Wohnungen im Altbau- und im Neubautrakt 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 eingefliest 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.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist einen innenliegenden Abstellraum mit Waschmaschinen-Stellplatz und ein innenliegendes Wannenbadezimmer auf. Objektausstattungen und Armaturen sind durchweg bisher nicht vorhanden - Frisch- und Abwasserinstallationen sind als Rohrinstallationen bereits verfügbar

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den Sanitärräumen auch im Altbautrakt 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 Treppenhausaufgänge weisen eine Feuerlöschleitung (trocken) mit Einspeisung vor den straßenseitigen Fassaden im Straßenraum auf.

#### Küchenausstattung:

Die Küchenbereiche in den sogen. Wohnküchen der Wohnungseigentüme und die Teeküchen der Gewerbeinheiten sowohl im Neubau- als auch im Altbautrakt 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.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist nach Sachlage lediglich die erforderlichen Rohrinstallationen auf.

- **Brutto-Rauminhalt:**

ohne Ansatz

- **Brutto-Grundfläche:**

Die anteilige Brutto-Grundfläche des Wohnungseigentums Nr. 42 beträgt entsprechend der Miteigentumsquote ca. 108,04 m<sup>2</sup> von insgesamt ca. 7.400,25 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche des Gebäudenkomplexes auf dem Grundstück bei einem MEA von 146/10.000 und ca. 4,37 m<sup>2</sup> für den unterirdischen nicht durch die über dem Kellergeschoss aufgehenden Geschosse bebauten Tiefgaragenteil unterhalb des Hofes von diesbzgl. insgesamt ca. 299,00 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche des unterirdischen Tiefgaragenteils auf dem Grundstück bei einem MEA von 146/10.000 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 Altbau-Vorderhaus und Neubau-Vorderhaus eine Gemeinschaftsfläche mit völlig vernachlässigter Gartenanlage als Spontanvegetation mit kniehohem Rasenwildwuchs und sonstigem hoch aufgehendem Unkraut auf. Der Hof ist weitgehend mit dem unterirdischen Teil der Tiefgarage belegt und weist hier über der Tiefgarage eine Stahlbetondecke mit Nassbodenaufbau und Mutterbodenauflage 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 bereits gärtnerisch angelegt und mit dichtem immergrünem Buschwerk bepflanzt - überwiegend sind aber auch die mit Sondernutzungsrechten belegten Flächen gärtnerisch bisher nicht angelegt und mit Spontanvegetation belegt.

Einfriedungen zu den Gemeinschaftsflächen bzw. den befestigten Zuwegungen sind nicht vorhanden. Die im Erdgeschoss teilweise auf einen Sockel ca. 0,60 m hoch angehobenen Gartenterrassen im Innenhof weisen bisher keine Umwehrungen auf und sind insoweit bisher nicht nutzbar (Unfallgefährdung).

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 erst partiell angelegt bzw. überwiegend vermtl. noch mit Spontanvegetation als Rasenwildwuchs 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 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 Treppenhausaufgängen weist insgesamt 71 Sondereigentume auf, von denen es sich bei 56 Sondereigentumen um Wohnungseigentume sowie bei 3 Sondereigentumen um Teileigentume als Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss mit vorgesehener Nutzung als Läden, bei 1 Teileigentum um 1 Technikraum im EG sowie bei 11 Teileigentumen um PKW-Tiefgaragenstellplätze handelt.

Die Kellerbereiche mit Abstellverschlügen als Stabmattenboxen und die haustechnischen Räume etc. sind als Gemeinschaftseigentum erhalten. Die Kellerverschläge werden durch die zuständige WEG-Verwaltung den jeweiligen Sondereigentumen zugewiesen.

Bei dem hier betroffenen Bewertungsobjekt handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. 42 im Erdgeschoss postalisch hinten links im Neubau-Seitentrakt als 2-Zimmerwohnung mit Orien-



tierung ausschließlich nach Süd-Westen zum 2. Hof des Anwesens mit Gartenfläche zum benachbarten Friedhof.

Der hier betroffene Treppenaufgang des Neubau-Seitentraktes mit anbindendem Altbau-Seitenflügel weist ca. 20 Wohneinheiten incl. Maisonetten mit Zugang ausschließlich aus dem Innenhof des Anwesens auf.

- **Nutzfläche:**

Die Wohnfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 42 beträgt gemäß Angabe der zuständigen WEG-Verwaltung ca. 75,71 m<sup>2</sup> - in der Teilungserklärung sowie den nicht bemaßten Teilungsplanen sind Wohnflächenangaben nicht vorhanden.

Seiten der Wohnungseigentümerin oder sonstiger Verfahrensbeteiligten konnten auf diesseitige Anforderungen diesbzgl. Angaben nicht beigebracht werden.

Tatsächlich umfasst die Wohnfläche des Wohnungseigentums Nr. 42 nach vorliegendem unbenannten maßstäblichem Teilungsplan nach diesseitiger Ermittlung lediglich ca. 50,20 m<sup>2</sup> zzgl. der anrechenbaren Terrassenfläche mit ¼ der Grundfläche von 38,50 m<sup>2</sup> gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin als ortsüblicher Ansatz für Freisitzflächen nach Wohnflächenverordnung mit 9,63 m<sup>2</sup> respektive anrechenbarer Wohnfläche incl. Terrasse (SNR) von ca. 59,83 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 61,43 m<sup>2</sup> Gartenfläche (ohne Ansatz in der Wohnfläche, aber in der Miethöhe).

Die diesseitig ermittelte anrechenbare Wohnfläche wird im Rahmen der hier vorliegenden Verkehrswertermittlung als plausibel zugrunde gelegt.

- **Miet-Erträge:**

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist bereits seit mehreren Jahren den derzeit vorhandenen Rohausbau auf, wobei der genaue Zeitpunkt des aktuellen Bautenstandes nicht bekannt geworden ist.

Eine Vermietung respektive eine Nutzung liegt nicht vor und ist baubehördlich bisher nach Sachlage auch nicht zulässig - das Objekt weist weder eine Sanitäranlage noch eine Kochgelegenheit auf, noch ist es beheizbar.

Diesseitig wird im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung bei hier vorliegender freier Verfügbarkeit des Wohnungseigentums allerdings von einer kurzfristig realisierbaren Fertigstellung der erforderlichen Ausbauarbeiten und der dann bestehenden Bezugsfreiheit ausgegangen.

Der gegenwärtige Bautenstand stellt sich überschlägig wie folgt dar:

- Trockenbau:	100 %
- Putz:	100 %
- Malerarbeiten:	20 %
- Bodenbelagsarbeiten (ohne Bäder):	0 %
- Estricharbeiten (Trockenestrich):	100 %
- Feinsteinzeug- und Natursteinplattenarbeiten (Sanitär/Küche)	0 %
- Tischlerarbeiten (Fenster):	100 %
- Tischlerarbeiten (Türen):	0 %
- Elektroarbeiten:	50 %
- Heizungsarbeiten	10 %
- Sanitärarbeiten	20 %

Die Fertigstellung erfordert nach diesseitiger Auffassung einen Zeitaufwand nach logistischer Vorbereitung von max. 8 Wochen.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Berliner Mietspiegel 2021 ergeben sich die ortsüblichen Miethöhen als Nettokaltmieten für Wohnungen mit Baujahr bzw. Bezugsfertigstellung von 2003 bis 2017 (hier: 2019 und danach) mit insoweit bestehender Bezugsfertigstellung des hier betroffenen Sondereigentums mindestens nach Mietspiegel-Kategorie von 2003 bis 2017 in guter Wohnlage gemäß Straßenverzeichnis zum Mietspiegel mit Zentralheizung und Badezimmer in der Wohnung sowie Größen

- bis unter 40 m<sup>2</sup> ohne Angabe (aufgrund einer nicht ausreichenden Anzahl an Mietdaten in der Metropole)
- von 40 m<sup>2</sup> bis unter 60 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 7,84 €/m<sup>2</sup> bis 12,11 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. mit 9,99 €/m<sup>2</sup>
- von 60 m<sup>2</sup> bis unter 90 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 8,94 €/m<sup>2</sup> bis 12,89 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. mit 10,33 €/m<sup>2</sup>
- über 90 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 9,44 €/m<sup>2</sup> bis 13,84 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. mit 11,63 €/m<sup>2</sup>

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

Gemäß Bezirksreport Friedrichshain-Kreuzberg 2021/2022 des IVD Berlin-Brandenburg ergibt sich die typische Mietpreisspanne (Marktmiete) für Geschossbauwohnungen der Baujahresklasse ab 2001 (ohne Erstbezug!) in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Stichtag 01.10.2021 in einer Spanne von 10,25 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 13,00 €/m<sup>2</sup> Wfl., für entsprechende umfassend modernisierte Wohnungen (mit Erstbezug!) in einer Spanne von 11,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 14,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. und für entsprechende Wohnungen als Neubau in einer Spanne von 12,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 16,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. sowie für Geschossbauwohnungen der Baujahresklasse ab 2001 (ohne Erstbezug!) in mittlerer bis guter Wohnlage mit Stichtag 01.10.2021 in einer Spanne von 12,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 16,00 €/m<sup>2</sup> Wfl., für entsprechende umfassend modernisierte Wohnungen (mit Erstbezug!) in einer Spanne von 12,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 17,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und für entsprechende Wohnungen als Neubau in einer Spanne von 14,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 18,00 €/m<sup>2</sup> Wfl., wobei hierfür von Weitervermietung bezugsfreier Wohnungen mit Größen zwischen 60 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup> bzw. i.M. 90 m<sup>2</sup> bei 2 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen gehoben), normalem Bauzustand (d.h. laufend instandgehalten und überwiegend modernisiert), Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Nettokaltmietvereinbarung ohne Betriebs- und Heizkosten und ohne Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes ausgegangen wird - die Schwerpunktmiete (ohne Baujahresklassifizierung) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg bei 10,75 €/m<sup>2</sup> Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 12,75 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei zuletzt steigender Tendenz.

Gemäß Wohnmarktreport Berlin 2022 von Mai 2022 (18. Auflage) der Berlin Hyp AG (Berlin Hannoversche Hypothekenbank AG) in Zusammenarbeit mit der Fa. CBRE GmbH als Teil der CBRE Group Inc. (ehemals Maklerhaus CB Richard Ellis) beträgt der Mittelwert der Angebotsmieten für Wohnungen aller Marktsegmente im Postleitzahlbereich 10249 (Volkspark Friedrichshain) 11,73 €/m<sup>2</sup> Wfl. (Spanne von 6,01 €/m<sup>2</sup> bis 20,00 €/m<sup>2</sup> bei Ansatz 67,00 m<sup>2</sup> Wfl.).

Eine Mietpreisbindung aufgrund öffentlicher Förderung o.ä. besteht nach Angabe der zuständigen WEG-Verwaltung und diesseitigem Kenntnisstand nicht - insofern ist die betreffende Wohnfläche preisfrei vermietbar nach BGB.



Die diesseitig als marktüblich realisierbar zugrunde gelegte Miethöhe beträgt bei Erstvermietung nach Fertigstellung des bisher fehlenden finalen Ausbaus innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums selbst bzw. des hochwertigen Ausbaus nach Fertigstellung der Wohnung im Niveau der weiteren auf dem Grundstück belegenen Wohnungen und der Gebäudeanlage sowie der nach Sachlage günstigen Energieeffizienz bei vorliegender FernwärmeverSORGUNG nebst zentraler Warmwasserbereitung, der hochwertigen Holz-Isolierglasfenster und der mit einem Wärmedämmverbundsystem gedämmten Fassaden, des insgesamt zweckmäßigen Grundrisszuschnitts mit Abstellkammer nebst Waschmaschinenstellplatz und Wannenbadzimmer trotz Innenlage sowie der Auslegung des Wohn-/Esszimmers als Wohnküche und der fehlenden Querbelüftungsmöglichkeit der Wohnung auch in Ansehung der Verfügbarkeit einer Gartenterrasse nebst anbindender Gartenfläche jeweils als dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht mit Orientierung nach Süd-Westen und guter Sonneneinstrahlung ohne nennenswerte Verschattung aufgrund des angrenzenden Friedhofareals und der barrierefreien Zugänglichkeit und auch in Ansehung der ansprechend gestalteten allgemeinen Erschließungsflächen auf dem Grundstück mit modernem Erscheinungsbild insbesondere des Neubaus auf dem Grundstück und auch der historisierenden straßenseitigen Fassade des Vorderhaus-AltbauS sowie der nachgefragte Kiezlage im Ortsteil Friedrichshain zwischen Landsberger Allee und Karl-Marx-Allee in einer zentralen Stadtlage innerhalb des sogen. „Hundekopfs“ der Ringbahn bei zufriedenstellender Versorgungslage und guter technischer und sozialer Infrastruktur in einer gemäß Straßenverzeichnis zum Mietspiegel guten Wohnlage sowie unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Marktlage und der seit dem 18.05. 2013 geltenden „Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 BGB (Kappungsgrenzen-Verordnung)“ mit hierdurch begrenzter Möglichkeit der Mietpreiserhöhung mit Verlängerung zuletzt um 5 Jahre bis 2023 um lediglich 15 % innerhalb von 3 Jahren sowie der seit dem 01.06. 2015 nach Rechtsverordnung in ganz Berlin in Kraft getretenen sogen. Mietpreisbremse etc. auch bei Neuvermietung von zuletzt leerstehendem oder eigengenutztem Wohnraum ohne Durchführung einer umfassenden bis in die Substanz reichenden Modernisierung mit Kosten von mindestens ca. 30 % für den Neubau von vergleichbaren Wohnungen mit maximal rd. 10 % über der Ortsüblichkeit bei hier zugrunde gelegter freier Verfügbarkeit rd. 17,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. (Nettokaltmiete).

Insoweit ist im Rahmen einer Ertragswertermittlung des hier betroffenen Wohnungseigentums eine Kapitalisierung der Nettokaltmiete auf der Grundlage der Ortsüblichkeit in Ansatz zu bringen, wobei allerdings die bundesweit geltende sogen. „Mietpreisbremse“ mit max. 10 % über der Ortsüblichkeit bei Neuvermietung zu berücksichtigen ist - Minderertragsmieten u.a. aufgrund eines unterpreisig bestehenden Mietverhältnisses sind hier aufgrund der Erstvermietung nach Durchführung umfassender Mod.-/Inst.-Maßnahmen gleichfalls nicht zu berücksichtigen.

- **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche (incl.  
Gartenterrasse)

$$59,83 \text{ m}^2 \times 17,00 \text{ €/m}^2 = 1.017,11 \text{ €/Monat}$$

- **Bewirtschaftungskosten:**

Die Höhe des Wohngeldes beträgt aktuell nach Mitteilung der WEG-Verwaltung 225,15 €/Monat incl. Erhaltungsrücklage entsprechend 2,97 €/m<sup>2</sup> Wfl. (warm) bei Ansatz von 75,71 m<sup>2</sup> Wfl. gemäß vorliegender Unterlagen der zuständigen WEG-Verwaltung (s.o.) bzw. 3,76 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz von 59,83 m<sup>2</sup> Wfl..

Wohngeldrückstände für das hier betroffene Wohnungseigentum bestehen nach Angabe der zuständigen WEG-Verwaltung in Höhe von 37.416,00 € zum 01.09.2022.

Wohngeldrückstände für das Grundstück bzw. alle auf dem Grundstück belegenen Sondereigentüme bestehen nach Angabe der WEG-Verwaltung in Höhe von 127.344,09 € zum 24.08.



2022, wobei die Rückstände durchweg auf die Eigentümerin u.a. des hier betroffenen Wohnungseigentums entfallen.

Die Erhaltungsrücklage des Grundstücks beträgt aktuell nach Mitteilung der WEG-Verwaltung vom 13.09.2022 ca. 72.000,00 €.

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 erschienenen 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:

Wohnungseigentum Nr. 42

Verwaltungskosten

$$1 \times \text{WE} \times 373,00 \text{ €/a} = 373,00 \text{ €/a}$$

Instandhaltungskosten

$$12,21 \text{ €/m}^2 \times 59,83 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} = 730,52 \text{ €/a}$$

Mitausfallwagnis

$$12.205,32 \text{ €} \times 2 \% = \frac{244,11 \text{ €/a}}{1.347,63 \text{ €/a}}$$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten beträgt für das Wohnungseigentum Nr. 42 entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 11,0 % vom fiktiven Rohertrag bei 17,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und Ansatz von ca. 59,83 m<sup>2</sup> Wfl. entsprechend rd. 1,88 €/m<sup>2</sup> Wfl. incl. Mitausfallwagnis, 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 Graffitischmierereien 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.
- Die Brüstungen der im zentralen Hof des Anwesens angehobenen Gartenterrassen fehlen, so dass eine Absturzgefährdung besteht und die Flächen so nicht nutzbar sind.

- Über den Freisitzflächen im Erdgeschoss und auch in den Obergeschossen hängen lose Mantelkabel aus den Fassaden heraus.
- Im Kellergeschoss des Neubau-Seitentraktes sind Malerarbeiten bisher nicht abschließend ausgeführt.
- Die Malerarbeiten in der Tiefgarage weisen Mängel auf.
- 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 Wohnungseigentümergemeinschaft diesbzgl. Maßnahmen bereits eingeleitet bzw. partiell bereits durchgeführt worden sind, wozu wiederholt Einschüsse in die Erhaltungsrücklage als Sonderumlagen in Höhe von bisher rd. 1,9 Mio. € geleistet worden sind.

Weitere Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums nicht festgestellt werden - in der vorliegenden Beschlussammlung sind allerdings avisierte Instandsetzungen weiterer Mängel benannt.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums konnten nennenswerte Mängel anlässlich des Besichtigungstermins durch den Unterzeichneten u.a. aufgrund fehlender Zugänglichkeit nicht erkannt werden.

Allerdings liegen hinsichtlich des Wohnungseigentums Nr. 42 nach Sachlage bzw. diesseitiger Vermutung anhand besichtigter Vergleichswohnungen anhand des anzunehmenden Bautenstandes zum 21.09.2022 Fertigstellungsdefizite in Orientierung an das Gesamtvolumen der betreffenden Gewerke überschlägliche mit folgendem Leistungsstand vor:

- Trockenbau:	100 %
- Putz:	100 %
- Malerarbeiten:	20 %
- Bodenbelagsarbeiten (ohne Bäder):	0 %
- Estricharbeiten (Trockenestrich):	100 %
- Feinsteinzeug- und Natursteinplattenarbeiten (Sanitär/Küche)	0 %
- Tischlerarbeiten (Fenster):	100 %
- Tischlerarbeiten (Türen):	0 %
- Elektroarbeiten:	50 %
- Heizungsarbeiten	90 %
- Sanitärarbeiten	20 %

Für den diesbzgl. Fertigstellungsaufwand des hier betroffenen Wohnungseigentums mit einer Größe von ca. 50,20 m<sup>2</sup> Wfl. bzw. 59,83 m<sup>2</sup> incl. anrechenbarer Terrassenfläche wird eine Wertminderung vom Verkehrswert mit rd. 40.000,00 € entsprechend rd. 670,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. in Ansatz gebracht.

Die Fertigstellung erfordert nach diesseitiger Auffassung einen Zeitaufwand nach logistischer Vorbereitung von max. 8 Wochen.

Inwieweit ggf. Mängel oder Schäden in nicht besichtigen Bereichen 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.

Ein Kostenaufwand als zusätzlicher Einschuss in die Erhaltungsrücklage 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.

Der Abschlag für Mängel bzw. Schäden bzw. den Fertigstellungsaufwand wurde nicht rechnerisch ermittelt - es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz, der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten.

Der Verkehrswert ist als Marktwert definiert, insofern reguliert auch das Marktverhalten die Höhe der Abschläge.

§ 24 WertV wies zu Baumängeln und Bauschäden (Instandsetzungsrückstau) darauf hin, dass sie nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten (Schadensbeseitigungskosten) zu berücksichtigen sind - § 14 Abs. 3 ImmoWertV 10 schreibt lediglich ihre Berücksichtigung durch marktgerechte Abschläge oder in anderer geeigneter Weise vor, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht - gemäß § 8 ImmoWertV 21 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 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 für Mietwohnhäuser und Mietwohn- und Geschäftshäuser) ein zu erwartender Mod.-/Inst.-Aufwand zunächst nicht berücksichtigt.

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

Ein Energiepass für den Gebäudekomplex ist mit Datum vom 09.09.2022 vorhanden: der Endenergiebedarfswert liegt hiernach bei 78,8 kWh/m<sup>2</sup>a - dieser Wert liegt im unteren Rahmen respektive bereits deutlich unter dem Durchschnitt der Vergleichswerte des Gebäudebestandes für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus 25-40 kWh/ m<sup>2</sup>a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m<sup>2</sup>a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/m<sup>2</sup>a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m<sup>2</sup>a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/m<sup>2</sup>a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 200 kWh/ m<sup>2</sup>a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m<sup>2</sup>a bis >250 kWh/ m<sup>2</sup>a).

Eine Beschlusssammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens der WEG-Verwaltung vom 25.11.2019 bis 08.04.2022 zur Verfügung gestellt werden.

Fertigstellungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden hiernach in den letzten Jahren seit Ausfall des Bauträgers regelmäßig durchgeführt und nur teilweise aus der Instandsetzungsrücklage 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 über zum Bewertungstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in die Instandhaltungsrücklage o.ä. nicht getroffen worden ist.



Bzgl. des Ausbaus bisher nicht abschließend ausgebauter Wohnungs- und Teileigentüme sind nach Sachlage keine Sonderumlagen erhoben worden - der jeweils diesbzgl. Aufwand ist insoweit 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. 118 Jahren (Baujahr: 1904) bzw. einer umfassenden bis in die Gebäudesubstanz reichen- den Mod.-/Inst.-Maßnahme vor bis zu 2 Jahren in Kontext mit der Errichtung eines hiermit ver- bundenen Neubaus auf dem Grundstück vor max. 2-3 Jahren (Fertigstellung weitgehend 2019) mit bisher ausstehender endgültiger Fertigstellung und einer Gesamtnutzungsdauer gemäß Er- tragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) von 80 Jahren bei hier vorliegendem Standard mit Normalausstattung sowie „gutem“ Bauzustand mit 80 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 berück- sichtigt.

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer bei hier vorliegendem Baujahr 1904 des Altbau- 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 80 Jahren und das fiktive Baujahr mit 2022.

• **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Das Wohnungseigentum ist im gegenwärtigen Bestand ohne die erforderliche Fertigstellung des Ausbaus nicht nutzbar und insoweit tatsächlich auch nicht genutzt - ein Mietertrag wird nicht erzielt.

Das hier betroffene Wohnungseigentum ist nach Fertigstellung des erforderlichen inneren Aus- baus als kurzfristig frei verfügbar zum Zwecke des Neubezugs einzustufen. Die Fertigstellung erfordert nach diesseitiger Auffassung einen Zeitaufwand nach logistischer Vorbereitung von max. 8 Wochen.

Im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens wird für die Verkehrswert- ermittlung die bezugsfreie Verfügbarkeit des Wohnungseigentums zugrunde gelegt.

• **Verwaltung:**

WEG-Verwaltung ist die Fa. Sana Verwaltungs GmbH & Co. KG, Goerzallee 255 in 14167 Ber- lin, 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 moderni- siertes 6-geschossiges Altbau-Vorderhaus incl. des zu Wohnzwecken ausgebauten Dachge- schosses mit anbindendem rechtem Altbau-Seitenflügel aus dem Jahre 1904, wobei partiell Fertigstellungsarbeiten noch hiernach ausgeführt wurden und teilweise auch aktuell noch vor- genommen werden, sowie einen 7-geschossigen Neubaukomplex mit Vorderhaus und Seiten- trakt 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 Wohnungseigentum Nr. 42 nebst Sondernutzungsrechten an einer Terrassen- und einer Gartenfläche befindet sich als 2-Zimmerwohnung mit offenem Küchenbereich innerhalb des Wohn-/Esszimmers, Flur, Abstellkammer und Badezimmer im Erdgeschoss postatisch hinten links in dem 7-geschossigen Neubau-Seitentrakt hinter dem zur Auerstraße orientierten 7-geschossigen Neubau-Vorderhaus mit Unterkellerung u.a. als Tiefgarage mit 11 PKW-Stellplätzen als Sondereigentume sowie anbindendem 6-geschossigen Altbau-Seitenflügel hinter dem zur Richard-Sorge-Straße orientierten Altbau-Vorderhaus mit darüber aufgehendem Satteldach und Ausbau zu Wohnzwecken über 2 Ebenen respektive mit Galeriegeschoss sowie vollständiger Unterkellerung.

In dem Gebäudeteil befinden sich insgesamt ca. 20 Wohnungen mit Zugang über das innenliegende Treppenhaus des Neubau-Seitentraktes oder die Aufzugsanlage mit Zugang ausschließlich aus dem Innenhof.

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 3 Treppenhausaufgänge und insgesamt 71 Sondereigentume bzw. 56 Wohnungseigentume und 3 Teileigentume als Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss als straßenseitige Ladeneinheiten, 1 Teileigentum als Technikraum im Erdgeschoss und 11 Teileigentume als PKW-Tiefgaragen-Stellplätze.

Die Kellerräume sind als Gemeinschaftseigentum erhalten - die Abstellverschläge als Stabmattenboxen werden durch die zuständige WEG-Verwaltung den einzelnen Sondereigentümern zugewiesen. Lediglich 2 massiv umbaute Kellerräume sind mit dinglich gesicherten Sondernutzungurechten belegt.

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

Das Wohn-/Esszimmer mit Küchenbereich und das Schlafzimmer sind ausschließlich zum 2. Hof des Anwesens nach Süd-Westen mit Gartenterrasse und Gartenfläche als Sondernutzungsrechte zu einem angrenzenden Friedhof ausgerichtet. Das Badezimmer ist innenliegend ausgeführt. Die Wohnung weist keine Querbelüftungsmöglichkeit auf.

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.

Nachteilig sind für eine 59,83 m<sup>2</sup> große 2-Zimmerwohnung der innenliegende Küchenbereich innerhalb des Wohn-/Esszimmers ohne ausreichende Abführung des Wrasons bei fehlender Querbelüftungsmöglichkeit sowie die Innenlage des Badezimmers mit lediglich motorischer Belüftung und künstlicher Belichtung sowie die Erdgeschosslage, die durch die barrierefreie Zugänglichkeit und die geräumige Terrassen- und kleine Gartenfläche mit Orientierung nach Süd-Westen aber kompensiert wird.

- **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.

Tatsächlich sollen Ausführungsmängel und partiell Fertigstellungsdefizite nicht nur in einzelnen Sondereigentumseinheiten vorliegen, die zu Auseinandersetzungen zwischen der Eigentürgemeinschaft 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 Wohnungseigentum ist bisher nach Sachlage nicht fertiggestellt und weist einen partiell fehlenden inneren Ausbau mit einem vermtl. Fertigstellungsaufwand respektive einem Kostenvolumen in Höhe von grob überschlägliche rd. 40.000,00 € auf.

Der Treppenhausaufgang und die allgemeine Erschließung sowie das Kellergeschoss selbst 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 bisher gärtnerisch nicht gestaltet und mit Spontanvegetation belegt ist.

- **Verwertbarkeit:**

Trotz des fehlenden inneren Ausbaus und der hierdurch fehlenden Benutzbarkeit des Wohnungseigentums ist in Ansehung der freien Verfügbarkeit eine umgehende Fertigstellung des Ausbaus realisierbar, 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 Wohnungseigentums 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 2021/2022 des Gutachterausschusses in Berlin für das Jahr 2021 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 21. September 2022 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. Wohnungseigentums eingesehen - die Teilungspläne des Grundstücks konnten beim zuständigen Bauaufsichtsamt be-

schafft werden. Die Lage des Wohnungseigentums konnte durch den Unterzeichneten bereits zuvor aus der Grundakte ermittelt werden.

Bei dem zuständigen Bezirksamt wurden evtl. Baulisten 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 Wohnungseigentum ist die Bewertung nach dem Ertragswertverfahren auf der Basis ortsüblicher und nachhaltig marktfähiger Mieterräge sowie eines aus marktüblichen Verkaufserlösen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes vorzunehmen.

Aus dem Sachwertverfahren ist auch unter Berücksichtigung der zur Eigennutzung (kurzfristig) freien Verfügbarkeit eines Wohnungseigentums 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 fehl geht.

## 2. Bodenwert

Die stadträumlichen Wohnlagen von Berlin sind überwiegend auf der Basis der Ortsteile nach den Kategorien

- einfache Wohnlage
  - mittlere Wohnlage
  - gute Wohnlage
  - bevorzugte (sehr gute) Wohnlage
- gebildet worden.



Das Grundstück 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 01.01.2022 von 5.500,00 €/m<sup>2</sup> (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 2,5 aus - dieser Richtwert ist aufgrund der weiteren Marktentwicklung um rd. 3,5 % anzuheben und mit rd. 5.690,00 €/m<sup>2</sup> zum Bewertungsstichtag als angemessen und marktrechtlich anzuhalten.

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.

$$5.690,00 \text{ €/m}^2 \times 1,6945 : 1,2003 = 8.032,75 \text{ €/m}^2$$

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

$$1.484,00 \text{ m}^2 \times 8.032,75 \text{ €/m}^2 = 11.920.601,00 \text{ €}$$

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

Der anteilige Bodenwert für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 42 ergibt sich gemäß Miteigentumsquote somit wie folgt:

$$11.920.601,00 \text{ €} \times 146/10.000 = \text{rd. } 174.040,77 \text{ €}$$
$$11.920.601,00 \text{ €} \times 146/10.000 = \text{rd. } 174.000,00 \text{ €}$$

### 3. Ertragswert

Der Ertragswert des Wohnungseigentums 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 vermindernden und unter Ansatz einer Kapitalisierung der zur Restnutzung verfügbaren Gebäudeteile nachhaltig erzielbaren Reinertrag dar.

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

Anrechenbare Wohnfläche:

59,83 m<sup>2</sup> x 17,00 €/m<sup>2</sup> x 12 Monate

=

12.205,32 €

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. 11,0 % des Jahresrohertrages (entsprechend ca. 1,88 €/m<sup>2</sup> Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:

12.205,32 €

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

./.

1.342,59 €

Reinertrag:

10.862,74 €

Gemäß Veröffentlichung des IVD-Bundesverbandes von Januar 2021 wird für Eigentumswohnungen ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 % bis 4,5 % empfohlen (der Liegenschaftszinssatz langfristig vermieteter Eigentumswohnungen ist hiernach ca. 25 % bis 50 % höher festzusetzen).

Gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg ergeben sich die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen bei einer Größe von durchschnittlich ca. 90,00 m Wfl. zum Stichtag 01.10.2021 in einer mittleren Spanne auf der Basis eines ortsüblichen und objekttypischen durchschnittlichen Mietniveaus von 0,50 % bis 3,25 %, wobei die Liegenschaftszinssätze üblicherweise bei einem höheren Mietniveau im oberen und bei einem geringeren Mietniveau in einem unteren Spannenbereich liegen.

Für individuelles Wohnungseigentum (Etagenwohnung ab 150 m<sup>2</sup> Wfl., ausgebauter Dachgeschosse, Penthousewohnungen etc.) liegen die Liegenschaftszinssätze hiernach z.T. deutlich niedriger - deutlich abweichende, individuelle Objekteigenschaften, wie Einzellagen bzw. ein unter- bzw. überdurchschnittliches Mietniveau können zu einem Über-/Unterschreiten der ausgewiesenen Zinsspanne führen.

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

Insoweit ist für das betroffene Wohnungseigentum bei hier nach GAA-Modell vorgegebener wirtschaftlicher Restnutzungsdauer von 80 Jahren bei gutem Bauzustand (nach Fertigstellung des inneren Ausbaus), der zugrunde gelegten realisierbaren Miethöhe mit einem Mietansatz auf ortsüblichem Mietniveau bei zugrunde gelegter Erstvermietung nach erstmaliger Fertigstellung bzw. kurzfristig bestehender Eigennutzungsmöglichkeit und hier vorliegender Größe der Wohnung von ca. 59,83 m<sup>2</sup> Wfl. incl. anrechenbarer Gartenterrasse als SNR im Erdgeschoss eines 7-geschossigen Gebäudeteils (Neubau-Seitentrakt) mit ca. 20 Wohnungen in dem Gebäudeteil bzw. dem gleichfalls über den Treppenhausaufgang erschlossenen Altbau-Seitenflügel bzw. mit



insgesamt 71 Sondereigentümen respektive 56 Wohnungseigentümen und 3 Teileigentümen als Gewerbeeinheiten im EG (Läden), 1 Teileigentum im EG als Technikraum und 11 PKW-Tiefgaragenplätzen auf dem Grundstück innerhalb einer geschlossenen Blockrand- und Blockinnenbebauung aus dem Jahre 1904 bzgl. des Altbau-Vorderhauses mit anbindendem Seitenflügel sowie des Neubau-Vorderhauses nebst Seitentrakt aus dem Jahre 2019 und zeitgleich mit der Neubau-Errichtung durchgeführten Mod.-/Inst.- und Umbaumaßnahmen des Altbaus mit hier betroffener Wohnung mit 2 Zimmern, Küchenbereich innerhalb des Wohn-/Esszimmers (Wohnküche), Flur, Abstellkammer und Badezimmer sowie SNR an einer Terrasse und einer Gartenfläche bei hier nach Fertigstellung des inneren Ausbaus vorliegendem zeitgerechtem Ausbaustandard und der Lage an vergleichsweise wenig frequentierten Quartierstraßen mit guter technischer und sozialer Infrastruktur und zufriedenstellender Nahversorgungslage in einer nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel guten Wohnlage in einem noch zentralen Stadtbereich bei gegenwärtiger Marktlage mit weiterhin bestehender Tendenz zur Sicherung von Kapital in festen Werten/Anlagen (assets) ein Liegenschaftszinssatz von ca. 2,0 % zugrunde zu legen.

Von dem ermittelten Reinertrag ist insoweit die Verzinsung des anteiligen Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 2,0 % des Bodenwertes in Abzug zu bringen:

Reinertrag:	10.862,74 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:	
174.040,77 € x 2,0 %	./. <u>3.480,82 €</u> 7.381,92 €

Bei Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren und dem Fertigstellungszeitpunkt des Gebäudekomplexes bzgl. des Altbauenteils im Jahre 1904 ist dies bzgl. 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 bzgl. des hier betroffenen Wohnungseigentums im Neubau-Seitentrakt und 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. 80 Jahren in Ansatz gebracht werden.

Das tatsächliche Gebäudealter beträgt insoweit bzgl. des Altbau ca. 118 Jahre und bzgl. des Neubaus ca. 2-3 Jahre. Das hier zugrunde gelegte fiktive Gebäudealter im Rahmen des Bewertungsmodells nach ImmowertV 21 bzw. Bewertungsmodell des GAA beträgt max. 2 Jahre - das fiktive Baujahr ist 2020.

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. 89,0 % Reinertragsanteil am Rohertrag (auf Basis der Nettokaltmiete) ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 2,0 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 80 Jahren mit 39,74.

$$7.381,92 \text{ €} \times 39,74 = 293.357,50 \text{ €}$$

rd. 293.000,00 €

Der Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 42 lässt sich wie folgt aufstellen:

anteiliger Gebäudeertragswert:		293.000,00 €
anteiliger Bodenwert:		<u>174.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Wohnungseigentums:		467.000,00 €
abzgl. Mindererträge:	rd. ./. .	0,00 €
abzgl. Wertminderung wegen Fertigstellungsaufwand:	rd. ./. .	<u>40.000,00 €</u>
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 42:		427.000,00 €

#### 4. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des Wohnungseigentums Nr. 42 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 realisiert werden.  
Der Wert in Höhe von 467.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 7.805,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei An- satz von ca. 59,83 m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. dem 38,3-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 12.205,32 €/a.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2021/2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise bei Ersterwerb neu erstellter bezugsfreier Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern im Stadtgebiet „City“ in guten und sehr guten Lagen im Jahre 2021 in einer Preisspanne von 6.080,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 12.272,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. im Mittel bei 8.921,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Das durchschnittliche Preisniveau für Eigentumswohnungen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Friedrichshain liegt gemäß Immobilienmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses im Jahre 2021 in einer Spanne von 3.001,00 €/m<sup>2</sup> bis 8.848,00 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. bei 5.642,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.



Gemäß Bezirksreport Friedrichshain-Kreuzberg 2021/2022 des IVD Berlin-Brandenburg mit Stand vom 01.10.2021 ergibt sich der Preis für Neubau-Wohnungen mit Erstbezug in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 4.500,00 €/m<sup>2</sup> bis 6.500,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. i.M. mit 5.500,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und für entsprechende Eigentumswohnungen in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 5.400,00 €/m<sup>2</sup> bis 7.800,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. i.M. mit 6.600,00 €/m<sup>2</sup> Wfl., wobei hierfür von dem Verkauf bezugsfreier Wohnungen ohne PKW-Stellplatz mit einer Größe zwischen 60 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup> (i.M. 90 m<sup>2</sup>), 3 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenem Ausbaustandard, bei Neubauten und umfassende Modernisierung gehoben, und normalem Bauzustand mit Lage im 1. bis 3. Obergeschoss ausgegangen wird.

Der Kaufpreisschwerpunkt (ohne Baujahresklassifizierung und ohne Neubau/Erstbezug) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg bei 3.800,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 4.700,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei steigender Tendenz.

Unter Berücksichtigung der nach 2021 weiter gestiegenen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte insbesondere in besseren Lagen trotz Dämpfung der Preisentwicklung nach Einführung der sogen. Mietpreisbremse Mitte des Jahres 2015 mit hierdurch beschränkter Renditefähigkeit des Investments auch bei Neuvermietung nach Eigennutzung bzw. Bezugsfreiheit (bei hier allerdings bzgl. des inneren Ausbaus erforderlichen Fertigstellungsmaßnahmen) ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das Wohnungseigentum u.a. auch in Ansehung der noch andauernden Finanz- bzw. Eurokrise mit hierdurch weiterhin sehr günstigem Zinsniveau auch bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten (u.a. auch in Ansehung der seit März 2016 geltenden Wohnimmobilienkreditrichtlinie) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit tendenziell vorliegender Kapitalflucht in feste Werte (assets) bzw. vermeintlich fehlenden stabilen sonstigen Anlagemöglichkeiten angemessen.

Der resultierende Wert liegt ca. 28,4 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 12,5 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise bei Ersterwerb neu erstellter bezugsfreier Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern im Stadtgebiet „City“ in guten und sehr guten Lagen im Jahre 2021 gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2021/2022.

Der Wert liegt gleichfalls ca. 38,3 % über dem Mittelwert bzw. ca. 11,8 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise im Jahr 2021 für Eigentumswohnungen ohne Baujahres- oder Lagenklassifizierung im Altbezirk Friedrichshain gemäß Immobilienmarktbericht 2021/2022 des Gutachterausschusses.

Der Wert liegt außerdem ca. 20,1 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise im Jahre 01.10.2020 bis 01.10. 2021 für Neubau-Wohnungen mit Erstbezug in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und ca. 0,1 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise für entsprechendes Wohnungseigentum in mittlerer bis guter Wohnlage.

Der Wert liegt gleichfalls ca. 105,4 % über dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswohnungen in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 66,1 % über dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswohnungen in mittlerer bis guter Wohnlage im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gemäß Veröffentlichung des IVD (Bezirksreport Friedrichshain-Kreuzberg 2021/2022).

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 des Fertigstellungsaufwands in Höhe von rd. 40.000,00 €) um den diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen (467.000,00 € /. 40.000,00 € = 427.000,00 €).



Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 42 auf dem Grundstück Auerstraße 47, 49, Richard-Sorge-Straße 68 (Flurstück 285) in 10249 Berlin-Friedrichshain (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg) zum Bewertungsstichtag 21. September 2022 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuchs auf rd.:

427.000,00 €  
=====  
(i.W. vierhundertsiebenundzwanzigtausend Euro)

### **Nachrichtlich**

Die in Abt. II des Grundbuchs 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 Wohnungseigentum nicht zu erwarten sind.

Das Recht stellt insbesondere für das hier betroffene Wohnungseigentum 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.

## **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 per Fax vom 24.08.2022 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 Eingriffswerten der sogen. Berliner Liste bzw. des Bundes-Bodenschutzgesetzes (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 beigeführten Anschreiben an das Vollstreckungsgericht anliegenden Auszug aus der Beschlusssammlung.



Die Höhe des Wohngeldes beträgt aktuell nach Mitteilung der WEG-Verwaltung 225,15 €/Monat incl. Erhaltungsrücklage entsprechend 2,97 €/m<sup>2</sup> Wfl. (warm) bei Ansatz von 75,71 m<sup>2</sup> Wfl. gemäß vorliegender Unterlagen der zuständigen WEG-Verwaltung (s.o.) bzw. 3,76 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz von 59,83 m<sup>2</sup> Wfl. gemäß diesseitig ermittelter anrechenbarer Wohnfläche incl. anteiliger Gartenterrassenfläche als Sondernutzungsrecht.

Wohngeldrückstände für das hier betroffene Wohnungseigentum bestehen nach Angabe der zuständigen WEG-Verwaltung in Höhe von 337.416,00 € zum 01.09.2022.

Wohngeldrückstände für das Grundstück bzw. alle auf dem Grundstück belegenen Sondereigentume bestehen nach Angabe der WEG-Verwaltung in Höhe von 127.344,09 € zum 24.08.2022, wobei die Rückstände durchweg auf die Eigentümerin u.a. des hier betroffenen Wohnungseigentums entfallen.

Die Erhaltungsrücklage des Grundstücks beträgt aktuell nach Mitteilung der WEG-Verwaltung vom 13.09.2022 ca. 72.000,00 €.

Eine Beschlusssammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens der WEG-Verwaltung vom 25.11.2019 bis 08.04.2022 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 über zum Bewertungstichtag 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 insoweit durch den jeweiligen Eigentümer des Sondereigentums selbst zu bedienen.

Zu c)

Das Wohnungseigentum ist im gegenwärtigen Bestand ohne die erforderliche Fertigstellung des Ausbaus nicht nutzbar und insoweit tatsächlich auch nicht genutzt - ein Mietertrag wird nicht erzielt.

Das hier betroffene Wohnungseigentum ist nach Fertigstellung des erforderlichen inneren Ausbaus als kurzfristig frei verfügbar zum Zwecke des Neubezugs einzustufen. Die Fertigstellung erfordert nach diesseitiger Auffassung einen Zeitaufwand nach logistischer Vorbereitung von max. 8 Wochen.

Im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens wird für die Verkehrswert-ermittlung die bezugsfreie Verfügbarkeit des Wohnungseigentums zugrunde gelegt.

Zu d)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WohnbindG besteht nach Sachlage nicht.

**Zu e)**

Ein Gewerbebetrieb wird in dem Wohnungseigentum Nr. 42 nicht geführt (s.o.) - in dem hier betroffenen Gebäudeteil Auerstr. 49 (Neubau-Seitentrakt) befinden sich keine Gewerbeeinheiten.

**Zu f)**

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden. Tatsächlich ist die Fertigstellung des in dem hier betroffenen Wohnungseigentum bisher fehlenden inneren Ausbaus noch erforderlich - Ausstattungen oder Geräte etc. sind nach Sachlage 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/m<sup>2</sup>a - dieser Wert liegt im unteren Rahmen respektive bereits deutlich unter dem Durchschnitt der Vergleichswerte des Gebäudebestandes für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus 25-40 kWh/ m<sup>2</sup>a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m<sup>2</sup>a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/m<sup>2</sup>a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m<sup>2</sup>a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/m<sup>2</sup>a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 200 kWh/ m<sup>2</sup>a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m<sup>2</sup>a bis >250 kWh/ m<sup>2</sup>a).

**Zu h)**

Eine schriftliche Anforderung einer Auskunft bzgl. baubehördlicher Beschränkungen und/oder Beanstandungen beim Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg bzw. dem zuständigen Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht vom 24.08.2022 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/Modernisierung lediglich eine Anzeige zur Fertigstellung des Rohbaus vom 16.01.2018 durch die Aufteilerin des Grundstücks und Eigentümerin des hier betroffenen Wohnungseigentums 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 GVBI. 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 GVBI. vom 21.12.2013 und in Kraft seit dem 22.12.2013 sowie Genehmigungskriterien mit Festlegungen gemäß ABI. vom 18.05.2018 - die diesbzgl. Restriktionen insbesondere bei Rückbau,



Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen und Aufteilung von Grundstücken etc. sind zu beachten.

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

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

Die Regelungen nach der am 03.08.2021 durch den Berliner Senat beschlossenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB, die am 06.08.2021 in Kraft getreten ist (GVBl. v. 05.08.2021, S. 932), haben in den Gebieten, für die bereits eine Soziale Erhaltungsverordnung („Milieuschutz“) existiert, Vorrang vor den bestehenden Regelungen soweit bestehende Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen betroffen sind.

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

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 09.06.2022 weder um ein Baudenkmal, noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles - ebenso befinden sich auch in der unmittelbaren Nachbarschaft bzw. im unmittelbaren Nahbereich des hier betroffenen Grundstücks keine Baudenkmäler mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Friedrichshain-Kreuzberg (Fachbereich Öffentlicher Raum) vom 02.09.2022 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 Erschließungsbeitragsge setz (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 Öffentli-



cher 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) vom 01.09.2022 bestehen für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragungen.

Angaben über evtl. vorliegende begünstigende Baulisten 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 Wohnungseigentum ist bisher nach Sachlage nicht fertiggestellt und weist einen partiell fehlenden inneren Ausbau mit einem Fertigstellungsaufwand respektive einem vermtl. Kostenvolumen in Höhe von grob überschlägig rd. 40.000,00 € auf.

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

Berlin-Charlottenburg, den 21. Oktober 2022

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -

