



Gutachten Nr. 10399

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB des

Wohnungseigentums Nr. 133

im 1.OG postalisch rechts im Gebäudeteil Holländerstr. 15 mit Keller Nr. 133
auf dem Grundstück

**Am Schäfersee 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, Brienzer
Straße 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, Holländerstraße 11, 12, 13, 14, 15, 16**
in

13407 Berlin-Reinickendorf (Ortsteil und Bezirk Reinickendorf)

-Wohnungsgrundbuch von Reinickendorf - Blatt 16651-



Blick in die Holländerstraße von Osten



Gebäudeteil Holländerstr. 15 mit ETW-Nr.133



Grundriss ETW-Nr. 133 im 1. Obergeschoss



Flurkarte (Holländerstraße 15 u.a.)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Wedding
30 K 14/24

Verkehrswert:

165.000,00 €

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

Bewertungsstichtag:

31.07.2024

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtauftrag	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten	7
3. Lagedeterminanten	13
4. Gebäudedaten (technisch)	16
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	29
6. Objektbeurteilung	36
C. Bewertung	38
1. Bewertungsgrundlagen	38
2. Bodenwert.....	39
3. Ertragswert.....	40
4. Verkehrs-/Marktwert.....	43
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	45
E. Fotoseiten.....	50
F. Anlagen	A1

5 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern

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

KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Das Wohnungseigentum Nr. 133 mit einem Miteigentumsanteil von 5.943/1.000.000 befindet sich als 2-Zimmerwohnung mit Küche nebst Speisekammer, Flur nebst Abstellkammer/-nische und einem natürlich belichteten und belüfteten Badezimmer sowie einer Loggia im 1. Obergeschoss postalisch rechts im Treppenaufgang des Gebäudeteils Holländerstraße 15 des auf dem Grundstück aufstehenden 3-geschossigen Mehrfamilienwohnhauskomplexes aus dem Jahre 1930/31 als geschlossene Blockrandbebauung mit nahezu vollständiger Unterkellerung u.a. mit dauerventilierten Gebäudedurchfahrten in den Gebäudeteilen Holländerstr. 15 unmittelbar unterhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums und Brienzer Str. 48 u.a. für den Müllgefäßtransfer und als Zuwegung zu einer im Blockinnenbereich hinter dem Gebäudeteil Holländerstr. 15 belegenen Kindertagesstätte sowie jeweils separaten Treppenhauseingängen der 25 Gebäudeteile auf dem Anwesen mit jeweils flach geneigtem Pultdach über einem i.M. ca. 1,00 m hohen Kriech- bzw. Revisionsboden als Rohdachboden sowie insgesamt in dem Gebäudekomplex ursprünglich belegenen 150 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten als Läden (mit bereits länger andauerndem Leerstand), die im Jahre 2000 mit seinerzeit noch 153 Nutzungseinheiten in Wohnungs- und Teileigentume umgewandelt wurden. 8 einzelne Wohnungseigentume wurden zwischenzeitlich mit jeweils einem weiteren Wohnungseigentum verschmolzen, so dass derzeit 146 Wohnungseigentume und 3 Teileigentume vorhanden sind. Der Gebäudeteil Holländerstraße 15 mit dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 133 weist 5 Wohnungseigentume auf.

Zu dem Wohnungseigentum Nr. 133 gehört der mit Nr. 133 bezeichnete Abstellkeller vermtl. als Holzlatenverschlag im Kellergeschoss des Gebäudeteils Am Schäfersee 47 in ca. 55 m fußläufiger Entfernung von dem Gebäudeteil Holländerstr. 15.

Ein schuldrechtlich oder dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums besteht ausweislich des vorliegenden Wohnungsgrundbuches bzw. gemäß vorliegender Teilungserklärung nicht.

- **Grundstück:**

Das Grundstück Am Schäfersee 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, Brienzer Straße 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56 und Holländerstraße 11, 12, 13, 14, 15, 16 (Flurstück 318) in 13407 Berlin-Reinickendorf (Ortsteil und Bezirk Reinickendorf) weist eine Größe von 10.234 m² auf und befindet sich als geschlossener von 4 Straßen bzw. öffentlichen Erschließungsanlagen z.T. als Fuß- und Fahrraddurchwegungen umschriebener Wohnblock im Stadtgebiet „Nord“ (lt. Gutachterausschuss) in einem lt. Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2021 zentralen Stadtbezirk in lärmbelasteter Wohnlage an einer verkehrsbelasteten Durchgangsstraße und nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2024 in einer einfachen Wohnlage mit guter technischer und sozialer Infrastruktur sowie Versorgungslage im Nahbereich.

- **Belastungen:**

In Abt. II des Wohnungsgrundbuchs sind eine Reallast (Verpflichtung zur Inbetriebhaltung der Heizungsanlage sowie Wärmelieferung), eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bebaungs- bzw. Betriebsverbot für eine Heizungsanlage sowie Heizanlagenbetriebsrecht) und eine weitere beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Betriebs- und Errichtungsverbot eines Breitbandkabelverteilers o.ä. zur Versorgung mit Rundfunk- und Fernsehprogrammen sowie Breitbandkabelverteilerrecht) ohne Werteinfluss auf das hier betroffene Wohnungseigentum ausgewiesen.

Es bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis und nicht im Bodenbelastungskataster.

- **Ausstattung:**

Der Ausbauzustand dürfte überwiegend bereits zeitgerecht sein, aber ggf. teilweise hinsichtlich der Fliesenarbeiten und der Bodenbeläge bzw. der Raumdekorationen einem stark individuellen Geschmacksempfinden unterliegen.

Allerdings konnten diesbzgl. Feststellungen innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums nicht getroffen werden, da das Wohnungseigentum anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich war.

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex weist energetischer Nachteile u.a. aufgrund eines fehlenden Wärmedämmverbundsystems an den Fassaden, der fehlenden Beheizung der Treppenhauseingänge und der hier nur einfachverglasten Treppenhause Fenster sowie der noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Holz-Kastenfenster und in den technischen Räumen ggf. vorhandenen Holzverbundfenster aus älterem Bestand bzw. ggf. der Wiederaufbauphase nach dem Krieg auf. Das Grundstück weist eine zentrale Heizungsanlage als Blockheizwerk mit Gasversorgung noch als fossilem Energieträger auf, nachdem bis in die 2010er Jahre eine Öl-Zentralheizung mit kellergeschweißten Stahltanks im Hofgebäude unmittelbar hinter dem Gebäudeteil Holländerstr. 15 nebst opulentem Schornstein an der rückwärtigen Gebäudefront betrieben wurde - die Warmwasseraufbereitung erfolgt nach Sachlage zentral über die Heizungsanlage.

Tatsächlich handelt es sich bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles, was eine Dämmung der Fassaden und den Einbau von modernen Isolierglasfenstern ggf. nicht zulässt.

Nachteilig ist auch die fehlende barrierefreie Zugänglichkeit des Wohnungseigentums und die Lage unmittelbar oberhalb einer dauerventilierten Gebäudedurchfahrt mit regelmäßig lärmend zuschlagendem Stahlgitterdoppelflügeltor insbesondere durch den Transfer zur Kindertagesstätte in dem an den Gebäudeteil Holländerstr. 15 angrenzenden Hofgebäude.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Die Wohnfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 133 beträgt nach Angabe der zuständigen WEG-Verwaltung ca. 58,78 m² - eine Ausweisung der Wohnungsgröße ist in der vorliegenden Teilungserklärung nicht vorgenommen worden.

Angaben über die Größe des Wohnungseigentums konnten seitens der Wohnungseigentümerin als Schuldnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren auf diesseitige Anforderung beigebracht werden.

Nach diesseitiger Ermittlung anhand der Teilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 05.02.1998 beträgt die Wohnfläche auf der Grundlage der dort ausgewiesenen Bemaßung ca. 58,42 m² unter Berücksichtigung der Freisitzfläche mit ¼ der Grundfläche von ca. 2,39 m² gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin.

Die nach Angabe der WEG-Verwaltung ausgewiesene Wohnfläche von ca. 58,78 m² ist insoweit der Größenordnung nach zutreffend und wird im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung zugrunde gelegt.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Das Wohnungseigentum wird durch die Wohnungseigentümerin eigengenutzt. Auf dem Klingeltableau ist der Name der Wohnungseigentümerin selbst ausgewiesen. Eine Vermietung oder Zwischenvermietung liegt nicht vor.

Im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird die freie Verfügbarkeit des Wohnungseigentums zugrunde gelegt.

Die Höhe des Wohngeldes für das hier betroffene Wohnungseigentum beträgt nach vorliegenden Unterlagen der zuständigen WEG-Verwaltung 421,83 €/Monat incl. Erhaltungsrücklage entsprechend 7,18 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 58,78 m² Wohnfläche.

- **Erhaltungszustand:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex weist einen insgesamt zufriedenstellenden Unterhaltungszustand ohne wesentliche erkennbare akute Instandhaltungsrückstände auf. Allerdings weisen die Fenster teilweise verbrauchte Anstriche entsprechend einzelner Hauseingangstüren und die Fassaden partiell Putzschäden und Anstrichmängel auf. Die Treppenhausdekorationen mindestens des Treppenhausaufgangs im Gebäudeteil Holländerstr. 15 weisen insbesondere einen Durchnässungsschaden und bereits wieder leichte Gebrauchspuren auf.

Nachteilig ist der energetische Zustand des Gebäudes u.a. aufgrund des unbeheizten Treppenhauses mit hier vorhandenen Holz-Einfachfenstern sowie des Fehlens eines Wärmedämmverbundsystems an den Fassaden.

Bei dem auf dem Anwesen aufstehenden Wohnblock handelt es sich um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles. Allerdings weist der dennoch vorhandene Energieausweis einen deutlich schlechten Endenergieverbrauchskennwert auf. Eine Fassadenbekleidung mit einem Wärmedämmverbundsystem o.ä. zur Reduzierung des Wärmeverlustes in der kalten Jahreszeit ist aufgrund der Denkmaleigenschaft zunächst nicht in Betracht zu ziehen, so dass energetische Verbesserungen allenfalls durch eine Verbesserung der Fenster ggf. durch Einbau innerer Flügel mit Isolierverglasung und den Einbau einer Photovoltaikanlage zur Stromgewinnung und einer Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserversorgung bei offenbar vorhandener Zentralheizung mit Verfeuerung von Gas als fossilem Energieträger denkbar sind. Ggf. ist mittelfristig ein Austausch der Heizquelle und eine Umstellung auf Geo- oder Aerothermie in Verbindung mit der Photovoltaikanlage sowie der Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserversorgung in Betracht zu ziehen.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums sind Schönheitsreparaturen sowie vermtl. Bodenbelagsarbeiten und die Erneuerung von Wand- und Bodenfliesen sowie ggf. der Austausch der Sanitärobjekte und der Küchenausstattungen erforderlich (s.o.).

Allerdings konnten diesbzgl. Feststellungen innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums nicht getroffen werden, nachdem anlässlich des Ortstermins das Wohnungseigentum nicht zugänglich war.

Für den diesbzgl. vermuteten Aufwand für erforderliche Mod.-/Inst.-Maßnahmen innerhalb der Wohnung nach Freiwerden des Wohnungseigentums ist im Verkehrswert eine Minderung in Höhe von rd. 15.000,00 € berücksichtigt.

Verkehrswert am 31.07.2024 nach § 194 BauGB:
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

165.000,00 €



A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Wedding, Abt. 30, Brunnenplatz 1 in 13357 Berlin
Beschluss vom 01.07.2024 mit Verfügung vom 02.07.2024 sowie Posteingang am 04.07.2024
- **Bewertungsobjekt:**
Wohnungseigentum Nr. 133 mit Kellerraum Nr. 133 auf dem Grundstück Am Schäfersee 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, Brienzer Straße 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56 und Holländerstraße 11, 12, 13, 14, 15, 16 (Flurstück 318) in 13407 Berlin-Reinickendorf (Ortsteil und Bezirk Reinickendorf)

(Das Wohnungseigentum Nr. 133 befindet sich im Gebäudeteil Holländerstraße 15 im 1. Obergeschoss postalisch rechts und der zugehörige Kellerraum Nr. 133 im Kellergeschoss des Gebäudeteils Am Schäfersee 47.)
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 30 K 14/24
- **Wertermittlungsstichtag:**
31. Juli 2024 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
31. Juli 2024 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Mittwoch, der 31.07.2024
anwesend:
 - der örtliche Hausmeister, kurzzeitig (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Die Eigentümerin des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 133 als Schuldnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren (anonymisiert, § 38 ZVG) konnte trotz geräumiger Ladungsfrist seitens des Unterzeichneten anlässlich der Ortsbesichtigung nicht angetroffen werden.

Das Treppenhaus und das Kellergeschoss des Gebäudeteils Holländerstraße 15 sowie der Hof bzw. die Gartenanlage des Anwesens waren anlässlich des Ortstermins aber zugänglich, so dass u.a. auch die Gebäuderückseite des Gebäudeteils Holländerstraße 15 mit hierin belegtem Wohnungseigentum Nr. 133 in Augenschein genommen werden konnte.
Das in dem Gebäudeteil Am Schäfersee 47 belegene Kellergeschoss u.a. mit dem hierin belegten Kellerraum Nr. 133 war anlässlich des Ortstermins allerdings nicht zugänglich.

Durch den Unterzeichneten konnten insgesamt aber ausreichende Feststellungen über den Ausbau- und Erhaltungszustand des Anwesens bzw. des Gebäudekomplexes getroffen werden. Bzgl. nicht besichtigter Gebäudebereiche und insbesondere des hier betroffenen Wohnungseigentums werden durch den Unterzeichneten Annahmen über die Ausführung und den Ausbaustandard nach örtlichem Eindruck und anhand der im Aktenarchiv beim zuständigen Bauaufsichtsamt vorgefundenen Bauakten getroffen.

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

B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Wohnungsgrundbuch von:**
Reinickendorf, Blatt 16651
(Amtsgericht Mitte)
- **Gemarkung:**
Reinickendorf
- **Flur, Flurstücke:**
4, 318 (10.234 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
10.234 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche
Am Schäfersee 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, Brienzer Straße 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56 und Holländerstraße 11, 12, 13, 14, 15, 16 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- **Miteigentumsanteil am Grundstück:**
5.943/1.000.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 133 belegen im 1. Obergeschoss links, Holländerstraße 15, nebst Kellerraum (im Hause Am Schäfersee 47) laut Aufteilungsplan

[Das Wohnungseigentum Nr. 133 befindet sich im Gebäudeteil Holländerstraße 15 im 1.OG tatsächlich postalisch rechts - und nur von außen gegen die Fassade gesehen „links“.]

- **Eigentümer:**
anonymisiert (§ 38 ZVG)
- **Lasten und Beschränkungen:**
Reallast (Verpflichtung zur Inbetriebhaltung der Heizungsanlage sowie Wärmelieferung) zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Reinickendorf Blatt 11416. Gemäß Bewilligung vom 08.04.1998 (UR-Nr. 121/98, Notar Arndt) eingetragen am 21.06.1998.

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bebauungs- bzw. Betriebsverbot für eine Heizungsanlage sowie Heizanlagenbetriebsrecht) zugunsten der GSW Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin mbH, in Berlin. Gemäß Bewilligung vom 08.04.1998 (UR-Nr. 122/98, Notar Arndt) eingetragen am 21.06.1998.

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Betriebs- und Errichtungsverbot eines Breitbandkabelverteilers o.ä. zur Versorgung mit Rundfunk- und Fernsehprogrammen sowie Breitbandkabelverteilerrecht) zugunsten der GSW Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft

Berlin mbH, in Berlin. Gemäß Bewilligung vom 08.04.1998 (UR-Nr. 122/98, Notar Arndt) eingetragen am 21.06.1998.

Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragungsdatum vom 30.04.2024

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

2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**

Der Grundstückszuschnitt ist unregelmäßig. Die abgewinkelte Straßenfrontlänge an der südlichen Grundstücksfront zur Holländerstraße beträgt ca. 99 m und die Frontlänge an der westlichen Grundstücksfront zur Brienzer Straße beträgt ca. 132 m. Die Frontlänge an der nördlichen Grundstücksfront zu dem Fuß- und Fahrradweg Am Schäfersee mit Grundstücksmaske (Flurstücke 1337/13, 1339/13 und 1338/62) als nicht zu dem hier betroffenen Anwesen gehörende Vorgartenfläche zwischen Gebäudefront der Wohnanlage auf dem Grundstück und dem Fuß- und Fahrradweg Am Schäfersee beträgt ca. 63 m und die abgewinkelte Frontlänge an der östlichen Grundstücksfront zu einem trockengefallenen Regenwasserauffangbecken o.ä. als Grünbiotop (Flurstück 1168/13) entlang einer Fußdurchwegung zwischen Schäferseepark und Holländerstraße gleichfalls Am Schäfersee beträgt ca. 135 m (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 1,7 i.M. - die Straßenfrontlängen und der Zuschnitt sowie der bauliche Ausnutzungsgrad des von den Straßen bzw. öffentlichen Durchwegungen vollständig umschriebenen Wohnblocks (Flurstück 318) sind bei hier vorliegender Bebauung als weitgehend 3-geschossige Blockrandbebauung (nebst flach geneigtem Pultdach als max. 1,00 m hoher Revisionsboden ohne Ausbaumöglichkeit) ohne nennenswerte Blockinnenbebauung mit 1-geschossigem Technikgebäude und 2-geschossigem Kindergarten unmittelbar hinter den Gebäudeteilen Holländerstraße 14 und 15 zufriedenstellend (siehe anliegende Flurkarte).

- **Bauwich:**

Der auf dem Grundstück aufstehende weitgehend 3-geschossige Wohngebäudeblock incl. des Kriechbodens unter dem Pultdach als Nicht-Vollgeschoss weist keinen Grenzabstand zu angrenzenden Nachbargrundstücken auf, sondern wird als geschlossene Blockrandbebauung vollständig durch die den Block anbindenden Straßen und öffentlichen Wege bzw. Grünflächen u.a. als Grundstücksmaske (s.o.) eingefasst (siehe anliegende Flurkarte).

Lediglich vor dem Gebäudezug Am Schäfersee 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59 und 61 zu dem offenbar trockengefallenen Regenwasserauffangbecken o.ä. als Grünbiotop (Flurstück 1168/13) entlang der Fußdurchwegung zwischen Schäferseepark und Holländerstraße befinden sich Vorgärten mit einer Tiefe von ca. 5,00 m bis max. 9,00 m. Der Vorgartenstreifen weist Rasenflächen und vor den aufgehenden Fassaden weitgehend dichten Buschbesatz auf. Vereinzelt sind hochstämmige Birken vorhanden.

Eine Einfriedung des Grundstücks zur anbindenden öffentlichen Durchwegung ist lediglich durch eine Hochbordeinfassung aus Beton-Kantensteinen zur anbindenden Rasenfläche vorhanden.

Vor der nördlichen Gebäudefront zur Fuß- und Fahrraddurchwegung Am Schäfersee ist gleichfalls ein Vorgartenstreifen vorhanden, der als sogen. Grundstücksmaske mit den Flurstücken 14337/13, 1339/13 und 1338/62 allerdings nicht zu dem hier betroffenen Grundstück gehört - bei der Grundstücksmaske handelt es sich bereits um öffentlichen Straßenraum, der allerdings vermtl. von der Eigentümergemeinschaft des hier betroffenen Grundstücks mitbewirtschaftet wird. Die Grundstücksmaske weist dichten Vegetationsbestand als hoch aufgehendes Buschwerk sowie teilweise auch hochstämmigen Baumbestand als Einzelbäume sowie eine Hochbordeinfassung aus Betonkantensteinen auf - eine weitere Einfriedung ist nicht vorhanden.

Zu der Brienzer und der Holländerstraße sind Vorgärten weder als Teil des Grundstücks noch als Teil des öffentlichen Straßenraums bzw. als Grundstücksmaske o.ä. vorhanden - hier reichen die Wohngebäude entlang der Bau- und Straßenfluchtlinie bis unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum mit anbindenden Bürgersteigen heran.

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks ist insgesamt plan.

Grundstückseinfahrten befinden sich lediglich im Bereich des Gebäudeteils Holländerstraße 15 mit Gebäudedurchfahrt unterhalb des hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 133 und im Gebäudeteil Brienzer Str. 48. Die Gebäudedurchfahrten sind dauerventiliert und weisen lediglich straßenseitig ein Doppelflügel-Stahlgittertor auf, das aber offenbar regelmäßig u.a. als Zuwegung zu dem im Blockinnenbereich belegenen Kindergarten genutzt wird.

Eine Stellplatzanlage für PKW ist allerdings trotz der planebenen Grundstücksauffahrt enund der teilweise versiegelten und befestigten Freiflächen auf dem Anwesen nicht vorhanden.

- **Untergrund:**

Das Grundstück weist einen lagetypischen Untergrund mit zufriedenstellenden bis partiell nur ausreichenden Gründungsverhältnissen auf - im überwiegenden Bereich des betroffenen Grundstücks befindet sich diluvialer Talsand und im nord-östlichen Grundstücksteil alluvialer Torf, Faulschlamm und Sand nach geologischer Übersichtskarte von Berlin (1971).

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.0 6.1 (Bodenarten, Stand: 2020) befinden sich im Bereich des hier betroffenen Grundstücks Mittelsand, Feinsand, mittel lehmiger Sand und mittel schluffiger Sand im Oberboden bzw. Mittelsand, Feinsand und mittel lehmiger Sand im Unterboden sowie eckig kantige Steine (überwiegend mittlerer Anteil) im Unterboden.

Die Gefahr von Schichtenwasser ist gering. Allerdings besteht eine Grundwassergefährdung - gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: 2020), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks zwischen 2,00 m und 4,00 m, wobei in einzelnen Teilen der Gebäudezüge der Wohnanlage ein Flurabstand von lediglich 1,50 m bis 2,00 m vorliegt - in dem hier betroffenen Gebäudeteil Holländerstr. 15 liegt der Flurabstand zwischen 2,00 m und 3,00 m; im Gebäudeteil Am Schäfersee 47 mit hier belegtem Kellerraum Nr. 133 liegt der Flurabstand zwischen 2,00 m und 2,50 m bzw. partiell auch nur bei 1,00 m bis 1,50 m.

Im Bereich des offenbar trockengefallenen Regenwasserrückhaltebeckens vor der östlichen Grundstücksfront liegt der Flurabstand großflächig zwischen 1,50 m und 2,00 m. Im Übrigen befindet sich der Schäfersee von dem nördlichen Rand des hier betroffenen Grundstücks in nur ca. 30 m Entfernung.

Das Kellergeschoss des Gebäudeteils Am Schäfersee 47 war anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich, so dass evtl. vorliegende Feuchtigkeitseinwirkungen aufgrund von ggf. einwirkendem Grundwasser in diesem Bereich nicht festgestellt werden konnten.

Im Keller des Gebäudeteils Holländerstraße 15 konnten Durchfeuchtungen der Kelleraußenwände oder der Kellersohle nicht festgestellt werden. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein nennenswerter Schichten- oder Grundwassereinfluss für den auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex nicht vorliegt.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Reinickendorf vom 01.08.2024 ist das betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster registriert; altlastenrelevante Nutzungen sind nicht bekannt; Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen zu diesem Grundstück liegen dem Umweltamt nicht vor.

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach Sachlage im Geltungsbereich des Baunutzungsplans in der Fassung vom 28.12.1960 in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin von 1958 - der Baunutzungsplan weist das Gebiet mit dem hier betroffenen Grundstück als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Baustufe von III/3 aus. Gemäß Baunutzungsplan Berlin vom 28.12.1960 (Abl. 1961, S. 742), der in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21.11.1958 (BO 58, BVBl. S. 1087, 1104) und den hier bestehenden förmlich festgestellten (f.f.) Straßen- und Fluchtlinien vom 21.06.1909 (ACO) als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB als geltendes Planungsrecht fortgilt, ist mit der Baustufe III/3 als höchstzulässiges Maß der Nutzung die Anzahl von 3 Vollgeschossen festgesetzt, die GRZ von 0,3 und die GFZ von 0,9. Es gilt die geschlossene Bauweise bei einer Bebauungstiefe von bis zu 13,00 m.

Darüber hinaus liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-A vom 09.07.1971 (GVBl. S. 1232), der die Regelungen der BO 58 zur Berechnung des Nutzungsmaßes auf die Regelungen der BauNVO 1968 umstellt. Gleichzeitig wird die f.f. Baufluchtlinie auf die Regelungen des § 23 BauNVO 1968 als Baugrenze übergeleitet.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 ist das Quartier nördlich der Holländerstraße und westlich der Brienzer Straße als Wohnbaufläche W₂ mit einer zulässigen GFZ bis 1,5 vorgesehen. Östlich der Brienzer Straße und südlich der Holländerstraße ist das Gebiet weiträumig bis über die Marktstraße (B96) hinaus als gemischte Baufläche M₂ 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, einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB. Das Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB Nrn. 1, 3 (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt sowie zur Unterstützung städtebaulicher Umstrukturierungen) - entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand vermtl. auch nicht vorgesehen.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich aber im Bereich eines Erhaltungsverordnungsgebietes gemäß § 172 BauGB Abs. 1 Nr. 2 (Milieuschutzverordnung) zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Erhaltungsverordnung „Letteplatz“) mit Festlegung gemäß GVBl. vom 29.12.2018 und in Kraft getreten am 30.12.2018 - die diesbzgl. Restriktionen insbesondere bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen und Aufteilung von Grundstücken etc. sind zu beachten.

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

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

Durch Mitteilung der Verordnung bzw. der davon betroffenen Grundstücke durch die Bezirke an das Grundbuchamt wird eine 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 und aktuell neu um 10 Jahre verlängert 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 Wohnungsinteres-

senten „verkauft“ worden ist; erst wenn ein notarieller Kaufvertrag zwischen Wohnungsverkäufer und Käufer vorliegt, muss sich der Mieter der umgewandelten Wohnung entscheiden, ob er die Mietwohnung kaufen will.

Der Mieter kann zu den Bedingungen des notariellen Kaufvertrages in den Verkauf einsteigen - er hat zwei Monate Zeit für seine Entscheidung.

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

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

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

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 06.12.2023 um einen Teil des denkmalgeschützten Ensembles „Wohnanlage Am Schäfersee“ (Obj. Dok. Nr.: 090 11801) u.a. mit den Grundstücken Am Schäfersee 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, Brienzer Straße 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, Holländerstraße 11, 12, 13, 14, 15, 16 als Gesamtanlage aus den Jahren 1930/1931.

Auf der dem Gebäudeteil Holländerstraße 15 gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich auf dem Grundstück Holländerstraße 116 ein weiteres Baudenkmal (Obj. Dok. Nr.: 090 12053) als Wohnhaus mit Nebengebäude aus dem Jahren 1891/1899.

Aufgrund der vorliegenden Denkmaleigenschaft selbst und diesbzgl. Gebäude in der Nachbarschaft bestehen ggf. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Die Geschossfläche (GF) für das Grundstück beträgt ca. 12.915,00 m² ohne Rohdachboden bzw. Kriechboden als Nicht-Vollgeschoss nach diesseitiger Ermittlung anhand der amtlichen Flurkarte 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 1,262 bzw. rd. 1,3 (ohne Berücksichtigung einer GF für das Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF des Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 für die über dem evtl. Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ) und einer bebauten Fläche von ca. 4.433,00 m² mit einer GRZ von 0,433 bzw. rd. 0,4 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 10.234 m².

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) ergibt sich unter Berücksichtigung auch der Nichtvollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 %

des darüberliegenden Vollgeschosses (hier sind ein diesbzgl. Keller- und Dachgeschoss nicht vorhanden) mit ca. $12.915,00 \text{ m}^2 + 0,00 \text{ m}^2 \times 0,75 \text{ m}^2 + 0,00 \text{ m}^2 \times 0,30 = 12.915,00 \text{ m}^2$ für die Normalgeschosse ohne Ansatz einer anteiligen Keller- oder Dachgeschossfläche mit einer wGFZ entsprechend der GF von 1,262 bzw. rd. 1,3.

Tatsächlich wird nach dem Modell des Gutachterausschusses in Berlin bei lediglich vorhandenem Rohdachboden und nicht ausgebautem Kellergeschoss für Ertragsobjekte die wGFZ ohne diese Flächen ermittelt, so dass die wGFZ der GFZ entspricht (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung).

Im vorliegenden Bewertungsfall sind das Keller- und Dachgeschoss nicht ausgebaut oder nicht als Vollgeschoss einzustufen - allerdings ist das Dach mit hierin belegtem Kriechboden bei einer lichten Raumhöhe von i.M. ca. 1,00 m ohnehin nicht ausbaufähig.

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, Garagen, Schuppen o.ä. sowie Zuwegungen etc. nicht berücksichtigt.

- **Erschließungszustand:**

Elektro-, Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen, Gas-, Telefon- und Breitbandkabelnetz-Leitungen werden aus dem Straßenraum unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt; ein DSL-Zugang (Internet) ist für das hier betroffene Grundstück verfügbar - DSL-Anschlüsse bzw. IP-basierte Anschlüsse liegen vermtl. bereits an.

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2022 (Umweltatlas) weisen der Straßenraum der Holländerstraße vor dem hier betroffenen Gebäudeteil bzw. die öffentlichen Verkehrsflächen in allen das Grundstück umschreibenden Straßen und Wegen vor dem gesamten Block ein Trennkanalisationssystem mit Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserkanalisation auf.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Reinickendorf vom 16.09.2024 werden nach derzeitiger Rechtslage für das hier betroffene Grundstück Erschließungskostenbeiträge „voraussichtlich“ nicht mehr anfallen - offene Beitragsforderungen ruhen nicht als öffentliche Last auf dem hier betroffenen Grundstück (derzeit sind keine Beträge offen).

Eine Abtretung von Straßenland ist nach der vorliegenden Bescheinigung der Behörde nicht vorgesehen.

- **Baulasten:**

Angaben über ggf. bestehende Baulasten im Baulastenverzeichnis konnten seitens des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Reinickendorf (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per Fax bzw. E-Mail am 05.07.2024 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

Ebenso konnten Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken durch das zuständige Stadtentwicklungsamt auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden - nach Sachlage wird ein diesbzgl. Verzeichnis nicht geführt wird.

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

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Am Schäfersee 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, Brienzer Straße 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56 und Holländerstraße 11, 12, 13, 14, 15, 16 (Flurstück 318) befindet sich im südlichen Randbereich des Berliner Stadtbezirks Reinickendorf im Ortsteil Reinickendorf unmittelbar an der Grenze zu dem in ca. 30 m Entfernung südlich angrenzenden Ortsteil Wedding des zentralen Stadtbezirks Mitte.

Die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zu dem süd-östlich angrenzenden Ortsteil Gesundbrunnen gleichfalls im Bezirk Mitte beträgt ca. 560 m. Die Entfernung zum Ortsteil Niederschönhausen im Bezirk Pankow beträgt ca. 1.750 m und zu dem nord-östlich angrenzenden Ortsteil Wilhelmsruh gleichfalls im Bezirk Pankow ca. 2.000 m.

Die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zu dem gleichfalls nord-östlich angrenzenden Ortsteil Märkisches Viertel beträgt ca. 3.100 m, zu dem nördlich angrenzenden Ortsteil Wittenau ca. 2.200 m, zu dem nord-westlich angrenzenden Ortsteil Borsigwalde ca. 3.500 m und zu dem westlich angrenzenden Ortsteil Tegel ca. 2.700 m (jeweils Luftlinie), wobei die zuletzt genannten Ortsteile durchweg im Stadtbezirk Reinickendorf liegen.

Die Entfernung zur City im Bereich des Alexanderplatzes beträgt ca. 5.700 m in süd-östlicher Richtung und die Entfernung zum Breitscheidplatz im Bereich des Zentrums am Zoo beträgt ca. 6.700 m in süd-westlicher Richtung.

Bei der das Grundstück u.a. anbindenden „Brienzer Straße“ handelt es sich um eine untergeordnete Quartierstraße innerhalb einer 30 km/h-Zone, deren nördliches Ende in ca. 150 m Entfernung von der Holländerstraße aus vor dem Schäferseepark als Sackgasse mit einem Wendehammer endet.

Bei der Erschließungsanlage „Am Schäfersee“ handelt es sich um eine öffentliche Fußgänger- und Fahrraddurchwegung entlang des Schäfersees mit Durchfahrtsverbot bzw. zulässigem Lieferverkehr und im Streckenverlauf um die geschützte öffentliche Grünanlage als Biotop vor der östlichen Grundstücksfront des hier betroffenen Grundstücks zur Holländerstraße um lediglich noch eine öffentliche Fußdurchwegung.

Das Grundstück respektive der hier betroffene Gebäudeteil Holländerstr. 15 befindet sich auf der nördlichen Seite der „Holländerstraße“ im Abschnitt zwischen der das Grundstück westlich gleichfalls einfassenden Brienzer Straße und der Marktstraße (B96) in ca. 280 m Entfernung

östlich des Gebäudeteils Holländerstraße 15 im Bereich der historischen „Wohnanlage Am Schäfersee“ (Denkmalbereich als Gesamtanlage).

Bei der Holländerstraße handelt es sich um eine örtliche Durchgangstraße u.a. mit Linienbus- und Schwerlastverkehr zwischen den Magistralen Marktstraße (B96) in ca. 200 m Entfernung östlich sowie der Aroser Allee in ca. 400 m und der Gotthardstraße in ca. 1.730 m Entfernung westlich des hier betroffenen Grundstücks.

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2021 handelt es sich bei den im hier betroffenen Abschnitt an die Holländerstraße anbindenden Grundstücken um eine stark verkehrslärm-belastete Grundstückslage mit einem Gesamtlärmindex L_{DEN} von über 65 dB(A) in 24 Stunden und/oder einem Gesamtlärmindex L_N von über 55 dB(A) in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) an mindestens einem Teilstück der Fassade eines zur Adresse anliegender Grundstücke gehörenden Gebäudeteils.

Der aktuelle Mietspiegel 2024 weist leider Angaben zur Lärmbelastung der Grundstückslagen nicht mehr aus.

Die Verkehrslärmbelastungen wirken an der straßenseitigen Gebäudefront deutlich. Insbesondere vor dem hier betroffenen Gebäudeteil Holländerstraße 15 befindet sich aufgrund der Ampelregelung des Kreuzungsbereichs mit der Brienzer Straße eine regelmäßige Stauzone mit hierdurch zusätzlichen Anfahrgeräuschen.

An den rückwärtigen Gebäudefronten dürften Lärmbelastungen nur nachrangig allenfalls bei entsprechenden Witterungslagen vorliegen.

Für das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 133 dürften zusätzlich weitere Lärmbelastungen aufgrund der unterhalb des Wohnungseigentums belegenen Gebäudedurchfahrt mit schwerem Stahlgittertor, das bei jedem Öffnen und Schließen insbesondere durch den Transfer zum hof-seitigen Kindergarten laut scheppernd ins Schloss fällt, vorliegen. Zusätzlich dürften an der hof-seitigen Gebäudefront erhebliche Lärmemissionen durch Kinderspiellärm aufgrund des im Blockinnenbereich unmittelbar hinter dem Gebäudeteil Holländerstr. 15 belegenen Kindergartens vorliegen.

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.

Der Streckenabschnitt der Brienzer Straße zwischen Holländerstraße und Schäferseepark ist als untergeordnete Quartierstraße und Sackgasse innerhalb einer 30 km/h-Zone mit gegenläufigem Richtungsverkehr ausgewiesen. Die Fahrdammbreite ist trotz der seitlich vom Fahrdamm vorhandenen Parktaschen allerdings knapp.

Die jeweiligen Streckenabschnitte der Erschließungsanlage „Am Schäfersee“ sind im Bereich der Strecke entlang des Schäfersees selbst lediglich für Fußgänger und Fahrrad- sowie Lieferverkehr anliegender Grundstücke zulässig, wobei nach Sachlage allenfalls Schrittgeschwindigkeit zu fahren sein dürfte. Der weitere Streckenabschnitt „Am Schäfersee“ zwischen Schäferseepark und Holländerstraße ist lediglich als Fußdurchwegung angelegt und weist Kleinsteinpflasterung ohne Hochbordeinfassung zu den angrenzenden Grünflächen auf.

Die Erschließungsanlage „Am Schäfersee“ im Bereich der Strecke entlang des Schäfersees selbst weist eine Breite von ca. 5,00 m und Betonverbundsteinpflasterung mit Hochbordeinfassungen zu den Grünflächen auf.

Die Brienzer Straße weist im Bereich des Fahrdamms und den beidseitig im Straßenraum vorhandenen Parktaschen Asphaltbelag auf. Bürgersteige sind mit Bordschwellen abgesetzt und mit Betonwegeplatten und Kleinsteinpflaster bzw. im Bereich des Wendehammers zur Fuß- und Fahrraddurchwegung Am Schäfersee mit Betonverbundsteinpflasterung befestigt bzw. zum

Schäferseepark hin mit Promenadensand angelegt. Fahrradwege sind in der Brienzer Straße nicht vorhanden.

Bei der südlich den Wohnblock anbindenden Holländerstraße handelt es sich um eine örtliche Durchgangstraße mit gegenläufigem Richtungsverkehr und jeweils einstreifigem Fahrdamm. Der Fahrdamm weist Asphaltbelag auf. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist eine Busspur ausgewiesen. Ein auf der nördlichen Straßenseite vorhandener Randsteifen für den ruhenden Verkehr weist ebenfalls Asphaltbelag auf. Bürgersteige sind mit Bordschwellen abgesetzt und mit Betonwegeplatten und Kleinsteinpflaster befestigt. Auf der nördlichen Straßenseite ist auf dem Bürgersteig mit weißen Linien und rot eingefärbten Betonwegeplatten ein Fahrradweg markiert.

In der Holländer- und in der Brienzer Straße ist hochstämmiger Baumbestand vorhanden. In der Holländerstraße sind beidseitig im Straßenraum sogen. Peitschenmastlaternen vermtl. aus den 1960er Jahren und in der Brienzer Straße beidseitig historische Mastlaternen als Gaslaternen noch aus den 1920er Jahren vorhanden.

Die das hier betroffene Grundstück im Übrigen umschreibenden Fuß- und Fahrraddurchwegungen als öffentliche Erschließungswege sind jeweils seitlich von Grünflächen mit Buschwerk und Baumbestand eingefasst und weisen niedrige Mastlaternen mit Kugelleuchten auf.

Aufgrund der hohen Wohndichte und der insbesondere auf der Holländerstraße abschnittsweise vorhandenen Halteverbotszonen sind PKW-Stellplätze im Straßenraum knapp. Eine Parkraumbewirtschaftungszone ist im hier betroffenen Gebiet bisher nicht ausgewiesen.

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024 handelt es sich bei der Lage des hier betroffenen Grundstücks um eine einfache Wohnlage - lt. Mietspiegel 21 um eine einfache lärmbelastete Wohnlage in zentraler Stadtlage. Teilweise sind auch Gewerbegrundstücke mit 3-geschossigen Gewerbegeschossbauten aus den 1980er oder 1990er Jahren vorhanden.

Der weitere Verlauf der Holländerstraße zur Marktstraße hin weist beidseitig stark heterogene Bebauung mit 1- bis 4-geschossigen Altbauten und 4- bis 6-geschossigen Wohnhaus-Neubauten vermtl. aus den 1970er oder 1980er Jahren auf, wobei die Wohnhaus-Neubauten ab den 1960er Jahren vermtl. durchweg im sozialen Wohnungsbau mit öffentlichen Fördermitteln entstanden sein dürften.

Die hier betroffene Wohnanlage aus dem Jahre 1930/1931 ist nach Sachlage mindestens nach teilweisen Kriegszerstörungen mit öffentlichen Fördermitteln im Wohnungsbauprogramm 1950 wiederaufgebaut worden.

Es besteht eine sehr gute Anbindung an wichtige Stadtmagistralen u.a. mit der den Wohnblock bereits selbst anbindenden Holländerstraße und der in rd. 200 m Entfernung verlaufenden Marktstraße als Bundesstraße B96 mit deren Verlängerung in nur ca. 150 m größerer Entfernung als Residenzstraße (B96). Die Aroser Allee befindet sich in ca. 400 m und die Gotthardstraße in ca. 1.000 m Entfernung via Straßen. Die Osloer- und die Seestraße sind in ca. 800 m fußläufiger Entfernung erreichbar.

Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel stehen unmittelbar im fußläufigen Nahbereich des hier betroffenen Grundstücks mit verschiedenen Buslinien u.a. auf der Holländerstraße selbst sowie der nahen Marktstraße und der Residenzstraße zur Verfügung.

Die U-Bahnstation „Franz-Neumann-Platz“ befindet sich nord-östlich von dem hier betroffenen Gebäudeteil Holländerstraße 15 in knapp 400 m fußläufiger Entfernung.

Die S-Bahnstation „Alt-Reinickendorf“ befindet sich in d. 2.600 m fußläufiger Entfernung nördlich von dem hier betroffenen Grundstück.

- **Soziale Infrastruktur:**

Für die tägliche bzw. kurzfristige Versorgung stehen im Gehwegbereich im Quartier u.a. in der Marktstraße und insbesondere der Residenzstraße als Haupteinkaufsstraße des Ortsteils mit Einzelhandelskonzentration eine größere Anzahl Geschäfte für die kurz- und mittelfristige Versorgung zur Verfügung.

Für die langfristige Versorgung steht eine beachtliche Geschäftskonzentration u.a. im Bereich des angrenzenden Ortsteils Wedding mit der Müllerstraße als Haupteinkaufszone des Ortsteils bzw. in der City u.a. auf der Friedrichstraße bzw. am Alexanderplatz ab rd. 5 km Entfernung oder am Kurfürstendamm bzw. in der Tauentzienstraße ab einer Entfernung von rd. 6 km als überregionale Einkaufszonen zur Verfügung.

Im Nahbereich bzw. im Gebiet befinden sich verschiedene Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen etc. und medizinische Versorgung mit gutem Angebot.

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 Reinickendorf liegt in der Sozial- und Einkommensstruktur auf Platz 5 von 12 Berliner Verwaltungsbezirken, die Kaufkraft je Haushalt lag bei 3.251 €/Monat (Berlin: 3.181 €/Monat) und die Arbeitslosenquote lag nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit Stand vom 31.12.2020 bei 9,5 % (Berlin: 9,4 %); die Leerstandsquote im Jahre 2020 lag bei 1,1 % (Berlin: 1,6 %) und der Wanderungssaldo betrug + 1.813 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:**

Im fußläufigen Nahbereich bzw. unmittelbar an den hier betroffenen Wohnblock bindet auf der nördlichen Seite der das Grundstück anbindenden öffentlichen Durchwegung „Am Schäfersee“ der Schäferseepark als kleinere Grünanlage mit dem „Schäfersee“ an. In ca. 400 m fußläufiger Entfernung befindet sich der weiträumige Schillerpark.

Der Volkspark Rehberge u.a. mit Goethepark befindet sich in ca. 2.000 m Entfernung (Luftlinie).

Der Stadtpark „Großer Tiefgarten“ ist ab rd. 4.800 m Entfernung erreichbar (Luftlinie).

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1930/1931

erfolgte die Errichtung des auf dem Grundstück aufstehenden 3-geschossigen Mehrfamilienwohnhauskomplexes mit ca. 150 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten als Blockrandbebauung an 4 den Block vollständig umschreibenden Straßen bzw. öffentlichen Erschließungsanlagen z.T. auch lediglich nur als Fuß- und Fahrraddurchwegungen.

Ein Bauschein oder Unterlagen über eine Rohbau- bzw. eine Gebrauchsabnahme konnten in der Bauakte des Aktenarchivs des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht mehr vorgefunden werden, nachdem die Altakten vermutlich durch Kriegseinwirkung verloren worden sind. Nach amtlichem Denkmalverzeichnis wird das Baujahr mit 1930/1931 ausgewiesen, womit der Baubeginn offensichtlich im Jahre 1931 war und die Fertigstellung des Gebäudekomplexes nach Sachlage im Jahre 1931 erfolgte.

1946

erfolgte mit Licence Nr. 452 3010 der französischen Militärverwaltung gemäß Bauschein Nr. 1829 vom 30.09.1946 die Instandsetzung einer Wohnung im Gebäudeteil Am Schäfersee 35 des Gesamtkomplexes (allerdings bereits auf dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück).

1947

erfolgte mit Licence Nr. 452 3010 der französischen Militärverwaltung gemäß Bauschein Nr. 281 vom 14.08.1947 die Instandsetzung einer Wohnung im Gebäudeteil Am Schäfersee 33 des Gesamtkomplexes (allerdings bereits auf dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück). Zeitgleich erfolgte eine Sanierung des Daches und des Gebäudeteils Brienzer Str. 26 nach erheblicher Durchfeuchtung aus dem Dachraum bis in das Kellergeschoss.

1949

erfolgte mit Licence Nr. 452 3010 der französischen Militärverwaltung vom 19.08.1949 gemäß Bauschein Nr. 429 vom 14.07.1949 der Abriss einer Mauer der Hausruine Am Schäfersee 21 des Gesamtkomplexes (allerdings bereits auf dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück). Zeitgleich erfolgten Instandsetzungen schadhafter Schornsteine und Laufbohlen auf dem Dach und die Dachdichtung sowie die Erneuerung des Fußbodens unterhalb der Schadstelle im Dach des Gebäudeteils Am Schäfersee 51.

1950

erfolgten Sanierungsarbeiten in einer Wohnung im Gebäudeteil Am Schäfersee 43 im Zuge der Instandsetzungsmaßnahmen des gesamten Wohnblocks. Zusätzlich erfolgten Abbrucharbeiten bzgl. der Gebäudeteile Am Schäfersee 21, 23, 25, 27, 29, 31, 55, 57, 59, 61 u.a. auf dem östlichen Nachbargrundstück der Gesamtanlage.

In dem Jahr erfolgte gleichfalls der Wiederaufbau der Gebäudeteile Am Schäfersee 21, 23, 25, 27, 29, 31 (östl. Nachbargrundstück) und 53, 55, 57, 59, 61 gemäß Bauschein 1077 vom 31. Juli 1950 nebst Herstellung der Entwässerungs- und der Warmwasserversorgungsanlagen gemäß Bauschein Nr. 1465 vom 14.09.1950 - die Rohbauabnahme erfolgte am 15.08.1950

1952

erfolgten Instandsetzungsmaßnahmen in den Gebäudeteilen Holländerstr. 12 und 13 im Bereich einer Schlächtereierzeugung und den darüber belegenen Wohnungen im Bereich von Schornsteinen.

1957

erfolgte die Neuherstellung des Fassadenputzes der Wohnhäuser Am Schäfersee 21-31 und 55-61 (z.T. auch auf den östl. Nachbargrundstück der Siedlungsanlage) gemäß Bauschein Nr. 3576 vom 04.12.1957. Zeitgleich erfolgte auf der Grundlage des Bauscheins Nr. 302 vom 21.10.1957 die Montage eines Leuchtttransparents am Gebäudeteil Holländerstraße 13, 14.

1958

erfolgte die Neuherstellung des Fassadenputzes der Wohnhäuser Am Schäfersee 33-53 und 63-65 (z.T. auch auf den östl. Nachbargrundstück der Siedlungsanlage) gemäß Bauschein Nr. 3577 vom 03.12.1957.

Zeitgleich erfolgte die Neuherstellung des Fassadenputzes der Wohnhäuser Brienzer Straße und Holländerstraße 11-16 gemäß Bauschein Nr. 3578 vom 4.12.1957 und Bauschein Nr. 3579 vom 04.12.1957.

Die Fertigstellung der Putzarbeiten erfolgte am 27.01.1958

Zeitgleich erfolgte eine Umnutzung eines Zimmers und der Küche hinter dem Laden im Gebäudeteil Holländerstraße 13, 14 als Lagerraum gemäß Bauschein Nr. 413 vom 02.05.1958.

1966

erfolgte die Genehmigung des Lichtkastens an der Fassade über dem Ladenlokal an dem Gebäudeteil Holländerstraße 14 gemäß Baugenehmigung Nr. 2296/1966 vom 09.08.1966.

1975

erfolgte die Umstellung und Erweiterung der Zentralheizungsanlage von festen auf flüssigen Brennstoff mit Einbau der 3 Heizkessel und zum Einbau von 3 Lagerbehältern für Heizöl mit einem Fassungsvermögen von je 60.000 L (Zusammen 180.000 L) im Gebäudeteil Holländerstr. 14 gemäß Genehmigung des Senators für Gesundheit und Umweltschutz vom 28.02.1975 (V/F 44-1796/72) mit Schlussabnahme am 01.09.1975.

1981

erfolgte die Errichtung von 2 aneinander gefertigten Tankanlagen mit einem Nenninhalt von 43.750 L und 69.780 L im Kellergeschoss des Gebäudeteils Holländerstr. 14.

1988

erfolgte die Umstellung auf eine geschlossene Anlage mit Einbau von 3 Gussglieder-Heizkesseln im Kellergeschoss des Gebäudeteils Holländerstr. 14 gemäß Baugenehmigung Nr. D2 vom 17.05.1988.

2002

erfolgte die Aufstellung eines neuen Druckbehälters für die Heizungsanlage im Kesselraum des Gebäudeteils Holländerstr. 14.

2003

erfolgte die Erneuerung eines Ölbrenners am Kessel 2 (links) mit Datum vom 28.04.2003.

2000

erfolgte die Aufteilung des Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentume auf der Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 4 vom 05.02.1998 über die mit Nrn. 1 bis 150 bezeichneten Wohnungen und die mit Nrn. 1-150 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (Kellerräume) sowie die mit Nr. 151 bis 153 bezeichneten Gewerberäume auf dem Grundstück Am Schäfersee 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, Brienzer Straße 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56 und Holländerstraße 11, 12, 13, 14, 15, 16 (Flurstück 318) gemäß Teilungserklärung bzw. Bewilligungen vom 08.04.1998, 28.05.1999 und 28.04.2000 (UR-Nrn. 123/98, 254/99 und 73/2000, Notar Michael Arndt in Berlin) sowie notarieller Eigenurkunde des Notars Michael Arndt vom 21.06.2000 mit Eintragungsdatum vom 17.07.2000.

2002

erfolgte nach Erteilung der Denkmalrechtlichen Genehmigung Nr. UD / 99/018 für die denkmalpflegerische Instandsetzung der Fassaden vom 16.02.1999 seitens des Bauaufsichtsamtes die Mitteilung über das Ablaufen der Baugenehmigung mit Datum vom 31.07.2002 - ein Antrag auf Verlängerung wurde nicht gestellt.

2003

erfolgte gemäß Denkmalrechtlichem Bescheid Nr. Stapl. B 2 -DU / 33/2003 die Zusammenlegung der Wohnungen Nr. 115 und 116 gemäß Änderung vom 24.01.2006 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 4 vom 05.02.1998 für die Wohnungen Nrn. 115 und 116 im Gebäudeteil Brienzer Str. 44 aufgrund der Verschmelzung zu nur einem Wohnungseigentum als Nr. 115.

2005

erfolgte die Zustimmung vom 22.12.2005 zur Änderung der Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 4 vom 05.02.1998 für die Wohnungen Nrn. 35 und 36 im 2.OG im Gebäudeteil Am Schäfersee 51 aufgrund der Verschmelzung zu nur einem Wohnungseigentum als Nr. 35.

2006

erfolgte die Erlaubnis zum Betrieb einer seit dem 01.03.1995 bestehenden Kindertagesstätte auf dem Grundstücksteil Holländerstr. 14 mit Wirkung zum 01.01.2006 mit insgesamt 23 Plätzen für Kinder ab 3 Jahren bis zur Einschulung mit Datum vom 14.12.2005.

Außerdem erfolgte gemäß Denkmalrechtlichem Bescheid Nr. Stapl. C 1 -DU / 41/2006 die Zustimmung vom 20.04.2006 zur Änderung der Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 4 vom 05.02.1998 für die Wohnungen Nrn. 105 und 106 im EG im Gebäudeteil Brienzer Str. 46 aufgrund der Verschmelzung zu nur einem Wohnungseigentum als Nr. 105.

Außerdem erfolgte die Zustimmung vom 04.07.2006 zur Änderung der Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 4 vom 05.02.1998 für die Wohnungen Nrn. 82 und 83 im Gebäudeteil Brienzer Str. 54 aufgrund der Zusammenlegung beider Wohnungen allerdings bisher ohne Verschmelzung zu nur einem Wohnungseigentum (lt. vorliegendem Grundbuch).

2011

erfolgte eine Mängelanzeige bzgl. der Heizungsanlage wegen starker Rauchentwicklung aufgrund von Rußen der Ölfeuerungsanlage im Gebäudeteil Holländerstraße 14.

2015

erfolgte der Erwerb des hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 133 im frei verfügbaren Zustand von der Aufteilerin des Grundstücks als frühere Eigentümerin des hier betroffenen Wohnungseigentums durch die aktuelle Wohnungseigentümerin.

In dem hier betroffenen Wohnungseigentum dürften vermtl. Mitte des Jahre 2015 im Zuge des Bezugs der Wohnung durch die gegenwärtige Wohnungseigentümerin partiell Modernisierungen bzgl. der Küchenausstattung und ggf. des Badezimmers vorgenommen bzw. veranlasst worden sein (diesbzgl. liegen allerdings örtliche Feststellungen des Unterzeichneten aufgrund fehlender Zugänglichkeit des betroffenen Wohnungseigentums anlässlich des Ortstermins nicht vor).

Umfassende bauseitige Mod.-/Inst.-Maßnahmen sind nach Sachlage im Zuge der Aufteilung des Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentume nicht vorgenommen worden. Auch nachfolgend sind nach Aufteilung des Grundstücks keine durchgreifenden Mod.-/Inst.-Maßnahmen durchgeführt worden.

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um einen von 4 Straßen bzw. Fuß- und Fahrraddurchwegungen allseitig umschlossenen 3-geschossigen Mehrfamilienwohnhauskomplex mit vollständiger Unterkellerung und Kriechboden mit flach geneigtem Pultdach ohne Ausbaumöglichkeit als Teil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage mit insgesamt 25 Treppenhausaufgängen sowie separatem Technikgebäude u.a. mit Kita und ursprünglich 150 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten nunmehr als Sondereigentume nach Aufteilung des Grundstücks (Flurstück 318) im Jahre 2000.

Aufgrund von Zusammenlegungen von horizontal benachbarten Wohnungseigentümern sind diesbzgl. Wohnungseigentümer zu jeweils nur einem Wohnungseigentum verschmolzen worden, so dass nunmehr lt. vorliegendem Grundbuch lediglich noch 149 Sondereigentümer auf dem Grundstück vorhanden sind.

Zu den Wohnungseigentümern gehört jeweils ein Abstellkeller in dem jeweils betroffenen Gebäudeteil bzw. z.T. auch in anderen Gebäudeteilen. Zusätzliche Sondernutzungsrechte u.a. an den nicht ausgebauten Dachräumen zugunsten einzelner Wohnungen auf dem Grundstück bestehen nicht.

Bei dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 133 handelt es sich um die im 1. Obergeschoss postalisch rechts belegene 2 Zimmerwohnung im Gebäudeteil Holländerstr. 15 nebst Keller Nr. 133 vermtl. als Holzlattenverschlag im Gebäudeteil Am Schäfersee 47.

- **Organisation des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudeteil Holländerstr. 15 handelt es sich um ein bis auf Traufhöhe der weiteren Blockrandbebauung des Wohngebäudeblocks aufgehendes Vorderhaus mit dahinter etwa hälftig zusammen mit dem rechts angrenzenden Vorderhaus Holländerstr. 14 belegenen Techniktrakt.

Bei dem Techniktrakt handelt es sich um ein hoch über Terrain aufgehendes Untergeschoss mit Nutzung als Heizungsraum nebst einem an der rückwärtigen Vorderhausfront des Gebäudeteils Holländerstr. 15 hoch aufgehenden Schornstein des Blockheizwerks für das gesamte Anwesen. An den Heizungsraum bindet in dem Gebäudeteil gleichfalls ein ehemaliges Öltanklager im Untergeschoss und darüber im nominellen Erdgeschoss eine ehemalige Wohnung mit Nutzung als Kita an - an der Gebäuderückseite sind hier eine separate Außentreppe in das Untergeschoss und ein Treppenhauszugang zu der separaten Nutzungseinheit im Hochparterre mit Zugang an der Gebäuderückseite vorhanden.

Die an das Vorderhaus angrenzenden und die weiteren Gebäudeteile des Wohnblocks gehören durchweg zu der auf dem Grundstück belegenen baulichen Anlage als zusammenhängender Wohnblock.

Vor dem hier betroffenen Gebäudeteil Holländerstraße 15 als Vorderhaus der Blockrandbebauung befindet sich kein Vorgarten o.ä. - der Hauseingang und die daneben belegene Gebäudedurchfahrt in den Blockinnenbereich sind hier unmittelbar über den Bürgersteig aus dem öffentlichen Straßenraum zugänglich.

Unmittelbar hinter der Hauseingangstür befindet sich ein kleiner Vorflur ohne Differenzschwelle im Bereich des hinter die Fassade zurückspringenden und insoweit gedeckten Hauseingangsbereichs, an den hinter dem Türschlag gleich eine Differenztreppe mit 5 Steigungen auf das Hochparterre-Niveau anbindet.

Im Hochparterre bindet rechts spannend eine Wohnung und links spannend ein externer Raumbereich der postalisch rechts spannenden Wohnung sowie der aufgehende Treppenlauf in die Obergeschosse und ein abgehender Treppenlauf mit gleichfalls 5 Stufen zu einem hofseitigen Windfang und anbindendem Treppenhausausgang an. An den Windfang bindet unterhalb des aus dem Hochparterre aufgehenden Treppenlaufs gleichfalls die Zugangstür zu dem eingestauten Kellertreppenabgang an.

Eine Aufzugsanlage ist weder im Treppenhausaufgang noch als sogen. Fassadenaufzug vorhanden.

Im Hochparterre bindet im Gebäudeteil Holländerstr. 15 insoweit 1 Wohnung und in den weiteren Geschossen binden jeweils rechts und links spannend jeweils 2 Wohnungen respektive insgesamt somit 5 Wohnungen an. Im Treppenhauskopf binden lediglich die im 2.OG belegenen Wohnungen an - der darüber belegene Rohdachboden als maximal ca. 1,00 m hoher Kriech-

bzw. Revisionsboden als Gemeinschaftseigentum ist nach Sachlage über einen benachbarten bzw. anderen Gebäudeteil innerhalb des Brandabschnitts zugänglich.

Das Kellergeschoss des hier betroffenen Gebäudeteils ist aus dem hofseitigen Windfang sowohl über den Hof des Anwesens als auch aus dem Treppenhaus selbst zugänglich (s.o.). Im Kellergeschoss befinden sich einzelne Abstellkeller als Holzlattenverschläge und massiv umbaute Räume u.a. als Hausanschlussraum (Elektro) mit zentralisierten Stromzählern sowie ein Teil der aus dem Untergeschoss des rückwärtigen Gebäudetraktes einkoffernden Heizzentrale.

Der Kellerraum Nr. 133 befindet sich nicht in dem Gebäudeteil Holländerstr. 15, sondern im Gebäudeteil Am Schäfersee 47 vermtl. als einfacher Holzlattenverschlag mit direktem Zugang des Kellergeschosses über eine hofseitige Kelleraußentreppe, aber nach Sachlage auch über das in diesem Gebäudeteil belegene Treppenhaus.

Diesbzgl. Feststellungen konnten aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Kellergeschosses im Gebäudeteil Am Schäfersee 47 anlässlich des Ortstermins nicht getroffen werden.

Die Hauseingangsbereiche der weiteren auf dem Anwesen belegenen Gebäudeteile weisen gleichfalls in das Hochparterre aufgehende Differenztreppen und hofseitig abgehende Treppen mit eingehausten Kellertreppenabgängen bzw. vereinzelt auch zusätzlich hofseitige Kelleraußentreppe auf.

Gebäudedurchfahrten in den Blockinnenbereich bzw. den Hof des Anwesens u.a. mit hierin belegener Grünanlage nebst Kinderspielplatz sind lediglich im Gebäudeteil Holländerstr. 15 respektive unmittelbar unterhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 133 und im Gebäudeteil Brienzer Str. 48 vorhanden - die Bereiche weisen nach Sachlage keine Unterkellerung auf.

Dauerhaft angelegte PKW-Stellplätze befinden sich nach örtlichem Eindruck nicht auf dem Grundstück. Ein temporäres Befahren ggf. durch Lieferfahrzeuge oder Handwerker u.a. wegen der aus dem Hof des Anwesens zugänglichen Heizzentrale ist allerdings nicht auszuschließen. Zusätzlich dürfte der Müllgefäßtransfer für die regelmäßige Müllentleerung von dem Müllgefäßstellplatz im Hofraum über die jeweilige Gebäudedurchfahrt erfolgen.

Die Grundrisszuschnitte der übereinanderliegenden Obergeschosswohnungen im Gebäudeteil Holländerstr. 15 entsprechen sich. Postalisch rechts befinden sich jeweils 2-Zimmerwohnungen mit Küche nebst Speisekammer, Diele/Flur nebst Abstellnische, natürlich belichtetem und belüftetem Badezimmer und Loggia. Postalisch links befinden sich jeweils entsprechende, aber gespiegelte Wohnungen.

Im Hochparterre befindet sich postalisch rechts eine 1½-Zimmerwohnung mit Küche nebst Speisekammer, Diele/Flur nebst Abstellnische und natürlich belichtetem und belüftetem Badezimmer sowie Loggia.

Die postalisch links spannende Wohnung im Hochparterre stellt tatsächlich keine separate Wohnung, sondern eine externe Erweiterung der im Hochparterre rechts belegenen Wohnung mit Zugang aus dem Treppenhaus mit anbindendem Flur, hofseitigem Toilettenraum und straßenseitig an den Flur anbindendem ½ Zimmer nebst Loggia dar. Bei den beiden im Hochparterre belegenen Nutzungseinheiten handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. 132. Insoweit weist der Treppenhausaufgang tatsächlich nicht 6 Wohneinheiten bzw. Wohnungseigentume, sondern tatsächlich lediglich 5 Wohneinheiten auf.

- **Lage/Organisation des Sondereigentums:**

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 133 befindet sich im 1. Obergeschoss postalisch rechts im Treppenaufgang des Gebäudeteils Holländerstraße 15 mit Ausrichtung sowohl zur straßenseitigen Front nach Süden als auch zur hofseitigen Gebäudefront nach Norden.

Nach vorliegendem Teilungsplan weist das Wohnungseigentum 2 Zimmer, Küche nebst Speisekammer, Flur nebst Abstellnische/-kammer und ein natürlich belichtetes und belüftetes Badezimmer sowie eine Loggia auf.

Eine Querbelüftungsmöglichkeit der Wohnung ist aufgrund der zweiseitigen Ausrichtung vorhanden.

Die Räume weisen zufriedenstellende Lichtverhältnisse auf. Nachteilig sind allerdings die Orientierung der beiden Wohnräume und der Loggia zur lärmbelasteten Straße und die Lage unmittelbar oberhalb der Gebäudedurchfahrt mit lärmendem Müllgefäßtransfer und regelmäßigem Personenverkehr aufgrund der Kita im Hofinnenbereich mit hierdurch häufig lärmig zuschlagender Stahlgitter-Toranlage.

Nachteilig ist gleichfalls die Orientierung der hofseitigen Räume mit Badezimmer und Küche zu der unmittelbar angrenzenden hoch über Terrain aufgehenden Heizzentrale im Untergeschoss und der dahinter im Hochparterre anbindenden Kindertagesstätte mit weiterem Lärmpotential.

Zu dem Wohnungseigentum Nr. 133 gehört der mit Nr. 133 bezeichnete Abstellkeller vermtl. als Holzplattenverschlag im Kellergeschoss des Gebäudeteils Am Schäfersee 47 mit Zugang über dessen Gebäuderückseite mit dort belegener Kelleraußentreppe - der ungedeckte Fußweg mit einer fußläufigen Entfernung im Freien zwischen dem hier betroffenen Gebäudeteil Holländerstr. 15 und dem Gebäudeteil Am Schäfersee 47 über den Hof des Anwesens beträgt ca. 55 m, womit auch diesbzgl. ein deutlicher Nachteil für das hier betroffene Wohnungseigentum besteht.

Dinglich oder schuldrechtlich vereinbarte Sondernutzungsrechte zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums bestehen nach Sachlage nicht.

- **Art der Konstruktion:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Wohngebäudekomplex ist offenbar nicht konventionell als Mauerwerksbau in den statisch erforderlichen Stärken und Güten bzw. traditioneller Ausführung entsprechender Altbauten mit sich nach oben verjüngenden Wandstärken ausgeführt. Tatsächlich erfolgte die Ausführung in seinerzeit moderner Bauweise mit Innen- und Außenwänden im ursprünglichen Bestand in Schüttbeton.

Ein Teil der Außen- und Innenwände ist nach Sachlage durch Kriegseinwirkung zerstört worden, wobei der größte Teil der Umfassungs- und Trennwände nach Eintritt von Kriegszerstörungen im Zuge des Wiederaufbaus wiederverwendungsfähig war. Der Drempeel wurde abweichend mit Mauerziegeln errichtet, so dass ein horizontaler Putzriss zu den Schüttbetonwänden entstand, der allerdings nicht konstruktiv, sondern lediglich thermisch aufgrund des unterschiedlichen Längenausdehnungsverhaltens der unterschiedlichen Baustoffe begründet ist.

Im Zuge des Wiederaufbaus einzelner Gebäudeteile des Wohnkomplexes in den Jahren 1950 und evtl. noch 1951 wurden tragende Wände aus Schlackebetonsteinen in 18 cm oder 20 cm Stärke verbaut. Nach vorliegenden Teilungsplänen weisen die Außenwandumfassungen in allen Geschossen eine Stärke von 30 cm auf. Die Gebäudetrennwände, die tragende Mittelwand parallel zu den Außenwänden und die Treppenhauswände weisen hiernach eine Stärke von 20 cm aus Schüttbeton bzw. teilweise ggf. auch aus Schlackebetonsteinen mit in den Lagerfugen eingelegtem Bewehrungsstahl auf. Wohnungstrennwände sind mit 15 cm Stärke ausgewiesen. Leichte Wandscheidungen als Schlackeplattenwände o.ä. weisen 7 cm Stärke auf.

Die Fassaden weisen einen ca. 60 cm hoch aufgehenden Zementputzsockel und darüber mineralischen Kieselkratzputz nebst hell getöntem Anstrich (altrosa o.ä.) auf. Fensterfaschen sind als profilierte Riefen eingezogen - die Rahmenprofile der Fenster sind gegen die Öffnungsflügel mit weißem Anstrich dunkelbraun abgesetzt.

Die Gebäuderückseiten weisen gleichfalls einen ca. 60 cm hoch aufgehenden Zementputzsockel mit grauem Anstrich und darüber eine mineralische Kieselkratzputzfassade mit hellbeigem

Anstrich auf - Fensterfaschen sind hier nicht profiliert bzw. vorhanden und die Rahmenprofile nicht von den Flügelprofilen der Fenster farblich abgesetzt.

Der rückwärtig auskoffernde Baukörper mit Heizzentrale, Öltanklagerraum etc. im Untergeschoss und darüber partiell aufgehendem Hochparterre mit Kindertagesstätte weist gleichfalls einen mineralischen Kieselkratzputz allerdings weitgehend ohne einen Zementputzsockel mit gleichfalls beigem Anstrich auf.

An der Gebäuderückseite der Kindertagesstätte ist im Hochparterre ein Notausstieg über ein Fenster mit Fassadenleiter aus Stahl nebst Sicherungskorb verbaut.

Treppengeländer der Kelleraußentreppen sind gleichfalls als Stahlgitter-Umwehrungen ausgeführt.

Die Loggiabrüstungen der Wohnungen sind massiv aufgemauert und entsprechend der weiteren Fassade verputzt.

Der vor der rückwärtigen Gebäudefront des mittig zwischen den Gebäudeteilen Holländerstr. 14 und Holländerstr. 15 errichtete opulente Schornstein mit festverbauter Wandleiter nebst Sicherungskorb zum Schornsteinkopf weist gleichfalls einen mineralischen Kieselkratzputz mit beigem Anstrich entsprechend den Fassaden auf.

Ein sogen. Wärmedämmverbundsystem ist bisher weder an den straßenseitigen noch an den hofseitigen Gebäudefronten vorhanden.

Die Stützwände der Kelleraußentreppen weisen Sichtmauerwerk als Verblenderschale auf. Kelleraußentreppen weisen Rollschicht-Ziegelstufen z.T. mit Zementestrich bzw. auch Betonstufen auf.

Die Gründung des Gebäudekomplexes erfolgte nach diesseitiger Einschätzung auf Stampfbeton-Streifen-undamenten. Es ist eine Betonsohle mit Zementverbundestrich vorhanden. Die Geschossdecke über dem Kellergeschoss ist als schalungsraue Betondecke bzw. im ursprünglichen Bestand noch als Stahlsteindecke o.ä. nebst Lagerhölzern und Schlackenschüttung o.ä. sowie Holzdielen- oder Terrazzoboden in den technischen Räumen bzw. Solnhofener Platten im Hauseingangsbereich und im Hochparterre im Treppenhaus ausgeführt.

Über den Wohngeschossen sind nach Sachlage Holzbalken-Einschubdecken mit Koksaschen- bzw. Lehmschüttung auf Stakung und Holzdielen sowie unterseitiger Rohrputzdecke vorhanden. Badezimmer und Küchen weisen ggf. Terrazzoboden o.ä. gleichfalls auf Stahlsteindecken mit Nassbodenaufbau bzw. ggf. zwischenzeitlich darüber aufgebachten keramischen Fliesenböden etc. auf.

Die Loggien sind vermtl. mit Stahlstein- oder partiell im Zuge des Wiederaufbaus mit Betondecken ausgeführt und über Stahl-U-Profile in die Fassaden eingespannt bzw. an den Geschossdecken verwahrt und thermisch nicht über sogen. Isokörbe von dem Baukörper getrennt. Die Loggien weisen nach Sachlage einen Nassbodenaufbau und einen unbedeckten Zementestrichboden oder ggf. gleichfalls Terrazzoboden sowie unterseitigen Glattputz auf.

Die Treppenläufe und Geschoss- bzw. Zwischengeschoss-Podestflächen sind als Stahlsteindecken bzw. -wangen oder aus Schüttnbeton mit unterseitiger Wellblechschalung nebst Putzträger und glatt gefilztem Kalkputz sowie verlorener Holzschalung als Stirnbrett zum Treppenaufgang hin ohne Tronsolen o.ä. hergestellt. Inwieweit massive Betonstufen vorhanden sind, konnte anlässlich des Ortstermins nicht ermittelt werden. Nach diesseitigem Eindruck sind auf die Wangen Holz-Tritt- und Setzstufen aufgesattelt und vollflächig mit Linoleumbelag bekleidet.

Es sind Holzstabgeländer nebst Unter- und Obergurt als Holzhandlauf vorhanden. Die Podestflächen in den Obergeschossen weisen Holzdielen mit vollflächiger Bekleidung aus Linoleum auf.

Nach Sachlage sind die Treppen aus dem Hauseingangsbereich zum Hochparterre innerhalb des jeweiligen Treppenhauses und von dort zu dem hofseitigen Windfang mit anbindendem Ausgang und Kellertreppenzugang gleichfalls massiv ausgeführt, aber weisen abweichend Solnhofener Platten auf den Tritt- und Setzstufen sowie im Bereich der Hauseingänge und auf den Podestflächen auf.

Die Keller-Außen- und Innentreppen sind vermtl. weitgehend aus Ziegelmauerwerk mit Rollschicht-Ziegelstufen bzw. z.T. auch als Stahlbetontreppen mit schalungsglatten Blockstufen und wandverwahrtem Stahlgeländer als einfacher Handlauf ausgeführt.

Das Dach ist als flach unter ca. 3° geneigtes zimmermannsmäßig abgebundenes Pultdach ausgeführt und weist als Kaltdachboden mit lichter Raumhöhe von ca. 0,80 m an den hofseitigen Gebäudefronten und ca. 1,10 m lichter Raumhöhe an den Vorderfronten lediglich einen Rohdachboden als Revisionsboden auf.

Die Decke über dem 2. Obergeschoss ist entsprechend den Normalgeschossdecken als Holzbalken-Einschubdecke ausgeführt - im Rohdachboden dürfte ein Holzriemenboden noch aus dem ursprünglichen Bestand bzw. der Wiederaufbauphase vorhanden sein. Der jeweilige Dremmel ist gemauert und beidseitig verputzt.

Das jeweilige Pultdach über den Gebäudeteilen weist eine Holzschalung vermtl. ohne Dämmung nebst Schwarzdecke und hofseitig vorgehängte halbrunde Zinkblechrinnen nebst entsprechenden Fallrohren auf.

Der Dachüberstand an den Gebäudevorderseiten weist nach örtlichem Eindruck eine Holzschalung mit Anstrich (grau) auf.

Über Dach aufgehende Schornsteinköpfe sind nach örtlichem Eindruck nicht mehr vorhanden. Tatsächlich ist vermtl. seit Errichtung des Gebäudekomplexes eine zentrale Heizungsanlage für den gesamten Komplex nebst zentraler Warmwasserversorgung vorhanden und weist einen zentralen Schornstein hinter den Gebäudeteilen Holländerstr. 14/15 auf.

- **Art des Ausbaus:**

Aufgrund fehlender Zugänglichkeit des hier betroffenen Wohnungseigentums anlässlich des Ortstermins wird der Ausbaustandard und Erhaltungszustand nach örtlichem Eindruck und diesseitiger Einschätzung wie folgt angenommen.

Wände:

Der Hauseingangsbereich des Treppenhauses sowie das aufgehende Treppenhaus und der Treppenabgang aus dem Bereich des Hochparterres zu dem hofseitigen Gebäudeeingang weisen halbhoch einen pastellgelb getönten Ölanstrich mit darüber in Handlauhöhe umlaufendem farblich dunkelgrau o.ä. abgesetzten Holzfries auf. Die Oberwandflächen in dem hier betroffenen Treppenhaus weisen entsprechend den weiteren Treppenhausaufgängen in dem Gebäudekomplex einen gleichfalls glatt gefilzten Kalkputz nebst Ölanstrich mit hellbeigem Farbton auf.

Die Treppenlaufwangen und Podestuntersichten bzw. der Treppenhauskopf des jeweiligen Treppenhauses weisen gleichfalls glatt gefilzten Kalkputz auf und sind geschmacksneutral weiß gestrichen.

Die Geländer-Holzstäbe sind rotbraun abgesetzt - Unter- und Obergurt der Geländer u.a. als Handlauf weisen einen dunkelbraunen Anstrich auf.

Im Übrigen sind massive und leichte Wandscheidungen verputzt und glattgefilzt sowie tapeziert bzw. gestrichen oder teilweise auch gespachtelt und gestrichen.

Im Kellergeschoss sind weitgehend schalungsraue Schüttbetonwände ohne Anstrich und entsprechende Betonstützen sowie teilweise auch verputzte Kalkputzwände ohne Anstrich vorhanden.

Im Dachraum als ungeteilte Großraumbereiche oberhalb des jeweiligen Treppenhauskopfes sind Wandumfassungen als Drempele und vermtl. im Bereich der Gebäudetrennwände bzw. der Brandschutzabschnitte verputzt.

Innerhalb der Normalgeschoss-Wohnungen sind die Wandumfassungen gleichfalls mit glatt gefilztem Kalkputz versehen und teilweise tapeziert oder gespachtelt und gestrichen. In den Küchen sind vermtl. keramische Fliesenspiegel in Normalformat und je nach Mieter oder Eigentümer eines Wohnungseigentums auch in großen Formaten erst aus jüngerer Zeit vorhanden. Die Badezimmer weisen vermtl. durchgehend halb- oder zargenhohe normalformatige und partiell gleichfalls großformatige Keramikfliesung erst aus jüngerer Zeit auf.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist nach Erwerb des Wohnungseigentums erst im Jahre 2015 vermtl. im Badezimmer zargenhohe bereits neuzeitliche großformatige keramische Fliesung ggf. in allerdings individuellem Dekor auf.

Die Küche weist gleichfalls vermtl. über den Arbeitszeilen einen keramischen Fliesenspiegel in zeitgemäßen Formaten ggf. allerdings in individuellem Dekor auf. Die weiteren Räume weisen vermtl. Tapetenbekleidung auf Kalkputz bzw. ggf. auch partiell Strukturputz o.ä. bzw. sonstige Wandbekleidungen auf.

Böden:

Die Hauseingangsbereiche und das Hochparterre-Podest weisen Solnhofener Platten und die Differenztreppen aus den Hauseingangsbereichen innerhalb des Treppenhauses weisen auf Tritt- und Setzstufen gleichfalls Solnhofener Platten auf - die in die Obergeschosse aufgehen - den Treppenläufe und die Voll- und Zwischengeschosspodeste weisen auf den Tritt- und Setzstufen vollflächig Linoleumbelag (dunkelgrau o.ä.) auf.

Der innerhalb des Treppenhauses eingebaute Kellertreppenabgang weist nach örtlichem Eindruck eine Stahlbetontreppe mit entsprechenden Blockstufen ohne Bekleidung auf.

Im Kellergeschoss sind die Zementestrichböden ohne staubbindenden Anstrich geblieben.

Innerhalb der Wohnungen sind technische Räume ggf. mit Terrazzoböden versehen. Die Wohnräume und Flure weisen Holzdielenböden auf. Die Loggien weisen vermtl. unbedeckten Zementestrichböden oder gleichfalls Terrazzoböden auf.

Ggf. sind zwischenzeitlich in den Wohnungen je nach Nutzer bzw. Mieter oder Eigentümer individuelle Bodenbeläge auf die Holzdielen oder den ggf. in den technischen Räumen und den Loggien vermuteten Terrazzoböden als textiler Belag, Laminatboden oder in den Küchen und Badezimmern oder den Loggien als keramischer Fliesenboden aufgebracht worden.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums weisen die Küche und das Badezimmer vermtl. einen keramischen Fliesenboden ggf. in individuellem Dekor auf. Die Loggia weist vermtl. einen unbedeckten Zementestrich- oder Terrazzoboden auf.

Decken:

Die Raumdecken sind vermtl. auch in dem hier betroffenen Wohnungseigentum als Rohrputzdecken noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

Im Kellergeschoss ist die Decke als unverputzte schalungsrauer Betondecke sichtbar geblieben. Die Treppenlaufunterseiten des Treppenhauses und die Podestflächen weisen glatt gefilzten Kalkputz mit Anstrich (weiß) auf. Der Treppenhauskopf befindet sich unterhalb des Rohdachbodens im 2. Obergeschoss ohne Zugang zum Dachboden - der Zugang zum Dachboden erfolgt vermtl. über ein benachbartes bzw. anderes Gebäude des Komplexes.

Im Dachraum weist das Pultdach nach diesseitiger Einschätzung lediglich eine unbekleidete Holzschalung ohne Dämmung oder Unterdecke auf.

Fenster:

Nach diesseitigem Eindruck sind in den technischen Räumen vermtl. Holz-Verbundfenster noch aus dem ursprünglichen Bestand oder aus der Wiederaufbauphase vorhanden, wobei die an die Küchen anbindenden Speisekammern vermtl. Holz-Einfachfenster aufweisen.

In den Wohnräumen sind nach diesseitigem Eindruck weitgehend bzw. vermtl. aufgrund der Denkmaleigenschaft des Komplexes durchgehend Holz-Kastenfenster mit altbautypischer Sprossung noch aus dem ursprünglichen Bestand vorhanden. Die Loggien weisen Holz-Kasten-Fenstertüren auf.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist nach örtlichem Eindruck gleichfalls an der straßenseitigen Gebäudefront Holzkasten-Fenster bzw. eine Holzkasten-Fenstertür zur Loggia auf. An der hofseitigen Front weisen Küche und Badezimmer vermtl. Holzverbundfenster und die kleine Speisekammer noch ein Holz-Einfachfenster auf.

Die Treppenhausfenster sind als einfachverglaste Fenster nebst kleinteiliger Sprossung noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

Die hofseitig über Terrain liegenden Kellerfenster sowie die in gemauerten Kellerlichtschächten belegenen Kellerfenster sind weitgehend als Holz-Einfachfenster ausgeführt.

In dem Rohdachboden als Revisionsboden o.ä. weisen die hofseitigen Drempel kleine Lüftungslamellen zur Dauerventilation des Kaltdachbodens auf. Der straßenseitige Drempel weist keine Belüftungsöffnungen auf. Zinkblechlukn o.ä. sind in den Pultdachflächen nicht vorhanden. Auf Höhe des Schornsteinkopfes weist der Gebäudeteil Holländerstr. 15 offenbar einen Dachaufbau über dem Rohdachboden vermtl. mit Zugang auf die Dachfläche auf.

Die Fenster weisen Zinkblech-Sohlbankbekleidungen und Holzlateibretter auf. Rollladenanlagen sind lediglich in den im Hochparterre belegenen Wohnungen an den straßen- und den hofseitigen Gebäudefronten mit Holz- oder Kunststoff-Rollläden vorhanden.

Türen:

Die Hauseingangstür in der straßenseitigen Front des hier betroffenen Gebäudeteils ist als Holzrahmentür mit horizontal gesprossenen Einfachglasausschnitten und feststehendem Oberlicht nebst großflächiger Einfachverglasung noch aus dem ursprünglichen Bestand nebst mechanischem Türschließer vorhanden.

Die hofseitige Ausgangstür des Treppenhauses ist entsprechend der Kellerzugangstür des im Treppenhaus eingehausten Kellertreppenabgangs als einfache Holz-Füllungstür in Holzzarge gleichfalls nebst kleinteilig gesprossenen Einfachglasausschnitten aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

Wohnungseingangstüren sind als einfache Mehrfüllungstüren mit Weitwinkelspion noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten und weisen Türfutter und -bekleidungen auf.

Raumtüren innerhalb der Wohnungen sind nach Sachlage gleichfalls noch aus dem ursprünglichen Bestand als einfache Holzplatten- oder Holzfüllungstüren in Holzzargen bzw. mit Holzfuttern und -bekleidungen erhalten.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist nach Sachlage einen entsprechenden Ausbaustandard auf - die Wohnungseingangstür weist abweichend 2 Zylinderschlösser auf.

Die weiteren Kellerzugangstüren u.a. über die Kelleraußentreppen sind gleichfalls als einfache Mehrfüllungstüren mit Einfachglasausschnitten erhalten oder als Stahlblechtüren ersetzt. Tech-

nische Nebenräume im Kellergeschoss weisen Stahlblechtüren in T30-Qualität auf. Die Abstellkeller sind als Holzlattenverschlüsse mit entsprechenden Türen ausgeführt. Der Abstellkeller für das hier betroffene Wohnungseigentum im Kellergeschoss des Gebäudeteils Am Schäfersee 47 ist vermtl. gleichfalls als Holzlattenverschluss ausgeführt.

Im Treppenhauskopf befinden sich lediglich die Eingangstüren der im 2. Obergeschoss belegten Wohnungen.

Elektroinstallationen:

Elektrische Steigeleitungen sind nach Sachlage bereits Anfang der 1950er Jahre bzw. zuletzt vermtl. im Zuge der Zentralisierung der Stromzähler in den 1990er Jahren verstärkt bzw. erneuert worden. Für die Wohnungen sind durchweg Wechselstromzähler im Zählerraum des Gebäudeteils vorhanden.

Der Einbau der Klingel- und Gegensprechanlage im Treppenhaus des hier betroffenen Gebäudeteils weist Unterputz-Installationen auf.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist nach diesseitiger Einschätzung unter Putz verlegte Elektroinstallationen mit einer allenfalls durchschnittlichen Anzahl an Stromkreisen auf. Die Elektroinstallationen sind nach diesseitiger Einschätzung seit Errichtung des Gebäudekomplexes bereits umfassend erneuert worden. Im Zuge der Zentralisierung der Stromzähler im Kellergeschoss des Gebäudeteils wurde vermtl. ein zeitgerechtes Sicherungstableaus nebst Sicherungsautomaten und FI-Schutzschalter eingebaut.

In dem hier betroffenen Wohnungseigentum sind vermtl. bereits Rauchwarnmelder installiert worden.

Ein Breitbandkabelanschluss sowie Telefonanschlüsse sind nach Sachlage auf dem Grundstück und in dem hier betroffenen Wohnungseigentum vorhanden.

Der Treppenaufgang weist eine zentrale Klingelanlage mit Gegensprechanlage auf - die Türklingeln selbst weisen zeitgerechte Klingeltaster auf.

Im Treppenhaus sind neuzeitliche deckenverwahrte Lampen vorhanden. Die Steuerung der Treppenhausbeleuchtung erfolgt nach Sachlage über Bewegungsmelder. In dem Treppenaufgang sind nach örtlichem Eindruck gleichfalls Rauchwarnmelder vorhanden.

Im Kellergeschoss sind Feuchtrauminstallationen als Mantelkabel mit Schildkrötenlampen und Langfeldleuchten vorhanden - die Lichtschaltung ist hier manuell zu bedienen.

Im Hof sind im Bereich der hofseitigen Gebäudeausgänge neuzeitliche wandverwahrte Außenleuchten vermtl. mit Steuerung über Bewegungsmelder und Dämmerungsschalter vorhanden. Pollerleuchten der Hofzuwegungen u.a. zum Müllgefäßstellplatz weisen vermtl. gleichfalls Dämmerungsschalter auf.

Heizung:

Die Wohnungen sind vermtl. an eine zentrale Gas-Heizung mit vermtl. 3 Gas-Heizkesseln in Kaskadenschaltung angeschlossen und weisen vermtl. aus einem älteren Bestand einer vormals vorhandenen Koks-Zentralheizung erhaltene Vorwandinstallationen als Stahlrohr-Vor- und Rücklaufleitungen nebst Guss- und ggf. teilweise bereits Plattenheizkörpern nebst Thermostatregelventilen auf.

In dem hier betroffenen Wohnungseigentum sind vermtl. gleichfalls Gussglieder- und Plattenheizkörper nebst Vorwandinstallationen vorhanden.

Das Treppenaus, das Keller- und das Dachgeschoss sind nach örtlichem Eindruck bzw. diesseitiger Vermutung nicht beheizbar.

Nach vorliegendem Energieausweis und örtlichem Eindruck erfolgt die Warmwasserversorgung gleichfalls zentral über die Heizungsanlage u.a. mit großvolumigen Warmwasserspeichern und evtl. verfügbarer Zirkulationsleitung.

In der Heizzentrale ist vermtl. ein separater Kaltwasseranschluss mit Sandmannhahn als Füllarmatur der Heizungsanlage nebst einfachem emailliertem Stahlblech-Ausgussbecken vorhanden.

Gartensprengventile sind an der hofseitigen und teilweise den vorderen Gebäudefronten zu den Fuß- und Fahrraddurchwegungen mit jeweils separatem Sprengwasserzähler vorhanden.

Sanitärausstattung:

Die Badezimmer weisen vermtl. durchweg Einbauliegewannen, Waschtische und bodenstehende WC-Becken nebst tiefhängenden Spülkästen bzw. ggf. noch Durchspülern und in Schächten bzw. Wandschlitten verzogene Ver- und Entsorgungsleitungen auf. Ein Teil der in dem Gebäudekomplex belegenen Wohnungen dürfte bereits moderne Objektausstattungen aus den letzten 10 bis 20 Jahren aufweisen.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist eine vermtl. auf Poresta-Wannenträger eingebaute emaillierte Stahlliegewanne mit eingefliester Wannenschürze und Einhebel-Mischbatterie, einen Porzellan-Waschtisch mit Einhebel-Mischarmatur und ein bodenstehendes Porzellan-WC-Becken mit tiefhängendem Kunststoff-Spülkasten auf.

Die Objekte sind vermtl. durchweg geschmacksneutral (weiß) und die Armaturen sind durchweg verchromt.

Frisch- und Abwasserinstallationen sind vermtl. in Wandschlitten unter Putz verzogen und insoweit nicht sichtbar.

Das Fallrohr der Abwasserleitung ist ggf. noch als Faserzementrohr aus der Wiederaufbauphase Anfang der 1950er Jahre erhalten und die Frischwasserleitung als Stahlrohrleitung ist ggf. partiell nach Rohrbrüchen bereits mit Trennung über Rotgussarmaturen als Kupferrohrleitung erneuert worden. Im Kellergeschoss sind Abwasserleitungen vermtl. partiell bereits als Hart-PVC- oder SML-Rohr und Frischwasserleitungen ggf. auch als Edelstahlrohrleitungen erneuert worden.

Das hier betroffene Badezimmer weist vermtl. bereits Anschlussleitungen als Hart-PVC-Abwasserleitungen und Frischwasserleitung als Kupferrohrleitungen auf. Inwieweit eine Warmwasserzirkulationsleitung verfügbar ist, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass eine Zirkulationsleitung vorhanden ist.

Ein Waschmaschinenstellplatz mit einem Waschmaschinenanschluss und -direktauflauf ist vermtl. nicht im Badezimmer, sondern allenfalls in der angrenzenden Küche vorhanden.

Küchenausstattungen:

Die Küche des hier betroffenen Wohnungseigentums weist vermtl. eine Einbauarbeitszeile mit den üblichen Elektrogeräten sowie ausreichendem Schrankraum und eine in die Arbeitszeile integrierte Nirosta-Einfachspüle nebst Einhebel-Mischarmatur auf.

Der hier betroffene Gebäudeteil weist einen Gasanschluss auf - insoweit ist unklar, ob die Herde in dem Gebäude ggf. mindestens teilweise mit Gas betrieben werden.

Zusätzlich dürfte eine Waschmaschine in der Küche mit separatem Frisch- und Abwasseranschluss vorhanden sein.

Eine elektrisch betriebene Zusatzlüftung in der hofseitigen Fassade ist in der Küche nicht vorhanden.

Installationen sind vermtl. gleichfalls als Unterputzinstallationen entsprechend dem angrenzende Badezimmer vermtl. in einem gemeinsamen Installationsschacht bzw. Wandschlitz verzogen und insoweit nicht sichtbar.

- **Brutto-Rauminhalt:**

Der anteilige Brutto-Rauminhalt (DIN 277 - 1:2005 - 02) des hier betroffenen Wohnungseigentums bleibt hier unberücksichtigt - ohne Ansatz.

- **Brutto-Grundfläche:**

Die anteilige Brutto-Grundfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums beträgt für den Wohngebäudekomplex entsprechend der Miteigentumsquote von 5.943/1.000.000 insgesamt ca. 102,50 m² bei einer gesamten Brutto-Grundfläche des Wohngebäudekomplexes von ca. 17.248,00 m² nach diesseitiger Ermittlung anhand der Bauvorlagen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung bzw. der amtlichen Flurkarte und Auswertung der anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Fotos (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die mit flachen Hochborden abgesetzten Zuwegungen der Hauseingänge in der östlichen Front des Gebäudekomplexes weisen Kleinsteinpflasterung und die vor der Gebäudefront belegenen Vorgärten Rasenbesatz und partiell dichten Buschbesatz auf. Zu der mit Kleinsteinpflasterung befestigten Fußdurchwegung vor der Grundstücksfront zur geschützten Grünanlage zwischen dem Schäferseepark und der Holländerstraße weist die Rasenfläche des Vorgartens weder eine Hochbordeinfassung noch eine sonstige Einfriedung auf.

Der vor der nördlichen Grundstücksfront belegene Vorgarten mit dichtem Busch- und partiellem Baumbestand gehört als sogen. Grundstücksmaske nicht mehr zu dem hier betroffenen Grundstück, sondern gehört tatsächlich bereits zum Bereich der öffentlichen Erschließungsanlage „Am Schäfersee“, wobei ggf. die gärtnerische Pflege seitens des hier anliegenden Gebäudekomplexes miterledigt wird.

Vor den weiteren Grundstücksfronten befinden sich keine Vorgärten o.ä. Hier grenzenden die auf dem Anwesen aufstehenden Gebäudeteile unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum im Bereich der Bürgersteige.

Der Blockinnenbereich weist im Bereich der Zuwegungen unmittelbar hinter der Gebäudedurchfahrt im Gebäudeteil Holländerstraße 15 eine großflächige asphaltierte Rangierfläche für Lieferfahrzeuge u.a. vermtl. für die Heizzentrale in der 1½-geschossigen Hofbebauung mit mehreren Heizkesseln im Untergeschoss sowie den Müllgefäßtransfer auf.

Ansonsten weisen die befestigten Fußdurchwegungen Betonwegeplattierung und Kleinsteinpflasterung ohne Hochbordeinfassung zu den angrenzenden Rasen- und Beetflächen auf. Die Freiflächen des Anwesens im Blockinnenbereich sind weitgehend unbefestigt und mit Vegetationsbesatz als Rasenflächen und punktueller Verdichtung mit Buschwerk und Baumbestand angelegt und weisen eine zentrale Spielplatzanlage u.a. mit Sandkasten etc. sowie Gartenbänken als Sitzmobiliar auf.

Ausgewiesene PKW-Stellplätze sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Das Grundstück mit aufstehendem weitgehend unterkellertem 3-geschossigen Wohngebäudekomplex mit flach geneigtem Pultdach über einem Kriechboden und Fertigstellung im Jahre

1930/31 weist ursprünglich vermtl. ca. 150 Wohnungen und 3 Ladeneinheiten in insgesamt 25 Gebäudeteilen mit separaten Treppenhauseingängen auf.

Nach Bildung von Wohnungs- und Teileigentum waren zunächst 153 Sondereigentume vorhanden. Von den 153 Sondereigentumen sind nach Aufteilung insgesamt 4 Wohnungen mit jeweils einem weiteren Wohnungseigentum verbunden und verschmolzen worden, so dass nunmehr lediglich noch 149 Sondereigentume auf dem Grundstück vorhanden sind. Zusätzlich wurden 2 weitere Wohnungseigentume baulich miteinander verbunden, aber eigentumsrechtlich nicht miteinander verschmolzen.

Auf dem Grundstück befinden sich außerdem Dachräume als Revisionsboden ohne Ausbau oder Ausbaumöglichkeit, die als Gemeinschaftseigentum nicht mit Sondernutzungsrechten etc. belegt sind. Die im Kellergeschoss belegenen Kellerräume als Holzlattenverschlüsse sind jeweils Teil des jeweiligen Sondereigentums.

Sondernutzungsrechte sind nach vorliegender Teilungserklärung auf dem Grundstück nicht vorhanden.

Bei dem hier betroffenen Bewertungsobjekt handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. 133 als 2-Zimmerwohnung mit Küche nebst Speisekammer, Flur nebst Abstellkammer oder -nische und einem natürlich belichteten und belüfteten Badezimmer sowie einer Loggia.

Zu dem Wohnungseigentum gehört gemäß Ausweisung in der Teilungserklärung und dem vorliegenden Wohnungsgrundbuch außerdem der Kellerraum Nr. 133 in dem fußläufig über den Hof ca. 55 m weit entfernten Gebäudeteil Am Schäfersee 47 im Kellergeschoss mit Zugang über eine hofseitige Kelleraußentreppe.

- **Nutzfläche:**

Die Wohnfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 133 beträgt nach Angabe der zuständigen WEG-Verwaltung ca. 58,78 m² - eine Ausweisung der Wohnungsgröße ist in der vorliegenden Teilungserklärung nicht vorgenommen worden.

Angaben über die Größe des Wohnungseigentums konnten seitens der Wohnungseigentümerin als Schuldnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren auf diesseitige Anforderung beigebracht werden.

Nach diesseitiger Ermittlung anhand der Teilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 05.02.1998 beträgt die Wohnfläche auf der Grundlage der dort ausgewiesenen Bemaßung ca. 58,42 m² unter Berücksichtigung der Freisitzfläche mit $\frac{1}{4}$ der Grundfläche von ca. 2,39 m² gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin.

Die nach Angabe der WEG-Verwaltung ausgewiesene Wohnfläche von ca. 58,78 m² ist insoweit der Größenordnung nach zutreffend und wird im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung zugrunde gelegt.

- **Miet-Erträge:**

Das Wohnungseigentum wird durch die Wohnungseigentümerin eigengenutzt. Auf dem Klingeltableau ist lediglich der Name der Wohnungseigentümerin selbst ausgewiesen - eine Vermietung liegt insoweit nicht vor. Ein Mietertrag wird insoweit nicht erzielt.

Im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird die freie Verfügbarkeit des Wohnungseigentums zugrunde gelegt.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Berliner Mietspiegel 2024 ergeben sich die ortsüblichen Miethöhen als Nettokaltmieten für vermietetseitig vollausgestattete Wohnungen mit Baujahr von 1919 bis 1949 in einfacher Wohnlage mit Sammelheizung und Badezimmer in der Wohnung sowie Größen

- bis unter 40 m² in einer Spanne von 6,50 €/m² bis 10,74 €/m² bzw. i.M. 7,96 €/m²
- von 40 m² bis unter 60 m² in einer Spanne von 5,99 €/m² bis 9,35 €/m² bzw. i.M. 7,03 €/m²
- von 60 m² bis unter 90 m² in einer Spanne von 5,55 €/m² bis 8,82 €/m² bzw. i.M. 6,54 €/m²
- von 90 m² bis unt. 105 m² in einer Spanne von 4,93 €/m² bis 9,97 €/m² bzw. i.M. 6,33 €/m²
- ab 105 m² in einer Spanne von 5,34 €/m² bis 9,02 €/m² bzw. i.M. 6,61 €/m²

Gemäß Bezirksreport Reinickendorf 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg ergibt sich die typische Mietpreisspanne (Marktmiete) für Geschossbauwohnungen der Baujahresklasse von 1900 bis 1949 in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Stichtag 01.10.2023 in einer Spanne von 11,50 €/m² Wfl. bis 13,00 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 12,50 €/m² Wfl. bis 15,00 €/m² Wfl, wobei hierfür von Weitervermietung bezugsfreier Wohnungen mit Größen zwischen 60 m² und 120 m² bzw. i.M. 90 m² bei 2 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen gehoben), normalem Bauzustand (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 Reinickendorf bei 10,50 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 12,25 €/m² Wfl. bei geringem Preisanstieg bis 10 % zwischen 10/2022 und 10/2023.

Gemäß Wohnmarktreport Berlin 2024 von April 2024 (20. 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 13407 (Alt-Reinickendorf) 10,70 €/m² Wfl. (Spanne von 6,35 €/m² bis 22,82 €/m² bei Ansatz 60,00 m² Wfl.).

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

Insoweit ist im Rahmen einer Ertragswertermittlung des 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 einer gegenüber der Ortsüblichkeit deutlich unterpreisigen Miethöhe sind hier aufgrund der bestehenden Eigennutzung und insoweit kurzfristig freien Verfügbarkeit nicht zu berücksichtigen. In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird der ortsübliche Mietansatz ungemindert zugrunde gelegt.

Der marktübliche Mietansatz für das Bewertungsobjekt als Obergeschosswohnung unmittelbar oberhalb einer dauerventilierten Gebäudedurchfahrt mit Liefer- und Personenverkehr (Heizzentrale und Kindertagesstätte) mit laut zufallendem Stahlgitter-Doppelflügeltor und Lärmbelastung durch den turnusmäßigen Müllgefäß-Transfer der Müllgefäße eines Teils des gesamten Gebäudekomplexes sowie der Störungen durch die unmittelbar an den Gebäudeteil anbindenden über Terrain aufgehende Heizzentrale mit unmittelbar dahinter im Hochparterre anbindender Kindertagesstätte und hierdurch bewirkten mindestens temporär vorliegenden Lärmbelastungen sowie der stark lärmbelasteten Holländerstraße u.a. mit Schwerlast- und Linienbusverkehr auf Höhe einer Stauzone vor der Ampelkreuzung zur Brienzer Straße mit einer anrechenbaren Größe von ca. 58,78 m² Wfl. bzw. 2 Zimmern, Küche nebst Speisekammer, Flur nebst Abstellkammer bzw. -nische und natürlich belichtetem und belüftetem Badezimmer sowie einer straßenseitigen Loggia innerhalb des hier betroffenen Treppenhauseingangs mit lediglich 5 Wohneinheiten bei allerdings ursprünglich 153 bzw. nach Zusammenlegung von Wohnungen noch

149 Sondereigentumen bzw. 146 Wohnungs- und 3 Teileigentumen als Läden (mit bereits längerem Leerstand) in dem Wohnblock auf dem Grundstück und Lage des hier betroffenen Wohnungseigentums im 1. Obergeschoss mit Orientierung des Wohn- und des Schlafzimmers sowie der Loggia nach Süden zur lärmbelasteten Holländerstraße als örtliche Hauptdurchgangstraße in einem denkmalgeschützten Wohnblock eines Denkmalbereichs in einem einfachen Kiezquartier mit Ausweisung als einfache Wohnlage gemäß Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel in hiernach zentraler Stadtlage bei guter Versorgungslage und guter technischer und sozialer Infrastruktur 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 vom 10.04.2018 mit Gültigkeit ab dem 11.05. 2018 bis zum 10.05.2023 und Verlängerung zuletzt seit dem 25.03.2023 um weitere 5 Jahre bis nunmehr den 10.05.2028)“ mit hierdurch begrenzter Möglichkeit der Mietpreiserhöhung 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. mit derzeit bestehender Verlängerung bis einschließlich 31.05.2025 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 ist in Ansehung des insgesamt zufriedenstellenden Erhaltungszustandes und des vermtl. insgesamt nur geringen Modernisierungsgrades des Gebäudekomplexes und des nachteiligen energetischen Zustands noch als Zentralheizung mit Gasversorgung als vossilem Energieträger ohne Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden und der noch vorhandenen Holz-Kastenfenster bzw. der aus älterem Bestand erhaltenen Holz-Verbundfenster u.a. innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums und der nur einfachverglasten Treppenhausfenster der unbeheizten Treppenhausaufgänge sowie der fehlenden Wärmedämmung unter der Geschossdecke im Bereich der Gebäudedurchfahrt und der fehlenden Dämmung der Kellerdecken sowie in Ansehung der Marktlage in Anlehnung an den aktuellen Mietspiegel noch unter dem unteren Rahmenwert für einfache Wohnlagen bei Neuvermietung gemäß Veröffentlichung des IVD-Berlin-Brandenburg e.V. mit 10,00 m²/Wfl. für das Wohnungseigentum respektive die Wohnung incl. der zugehörigen Kellerfläche in Ansatz zu bringen.

- **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche

58,78 m² x 10,00 €/m² = 587,80 €/Monat

- **Bewirtschaftungskosten:**

Die Höhe des Wohngeldes für das hier betroffene Wohnungseigentum beträgt nach vorliegenden Unterlagen der zuständigen WEG-Verwaltung 421,83 €/Monat incl. Erhaltungsrücklage entsprechend 7,18 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 58,78 m² Wohnfläche.

Wohngeldrückstände für das hier betroffene Wohnungseigentum bestehen in Höhe von 14.350,59 € zzgl. Anwalts- und Gerichtskosten.

Für weitere Sondereigentume auf dem Grundstück bestehen nach Mitteilung der WEG-Verwaltung Wohngeldrückstände in Höhe von insgesamt 18.656,76 €.

Die Erhaltungsrücklage beträgt zum 31.12.2024 nach vorliegender Mitteilung der WEG-Verwaltung 1.118.204,15 €.

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

Nach bisher geltender Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015 bzw. Anlage 3 zur Immo-WertV 21 ergeben sich die Kostenpositionen mit Stand vom 01.01.2015 in Anlehnung an die II.BV und jährlicher Anpassung respektive aktuellem Stand vom 01.01.2023 gemäß Modellansatz wie folgt:

Wohnungseigentum Nr. 133

Verwaltungskosten

$$1 \times \text{WE} \times 405,00 \text{ €/a} = 405,00 \text{ €/a}$$

Instandhaltungskosten

$$13,20 \text{ €/m}^2 \times 58,78 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} = 775,90 \text{ €/a}$$

Mietausfallwagnis

$$7.053,60 \text{ €} \times 2 \% = \frac{141,07 \text{ €/a}}{1.321,97 \text{ €/a}}$$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten beträgt für das Wohnungseigentum Nr. 133 entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 18,7 % vom fiktiven Rohertrag bei 10,00 €/m² Wfl. und Ansatz von ca. 58,78 m² Wfl. entsprechend rd. 1,87 €/m² Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

• **Instandhaltungsrückstau:**

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

- Die Anstriche der Fenster und der Hauseingangstüren sowie der noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Holzrollläden sind teilweise verbraucht.
- Die straßenseitige Putzfassade weist partiell Schäden und horizontale Rissbildungen zum Drempeel im Dachbereich auf. Der Anstrich weist Staubbindingen und die hofseitige Gebäudefront weist teilweise Rostfahnen aufgrund eingeschlagener Nägel o.ä. in das Mauerwerk unter dem Putz auf.
- Der Anstrich des Dachüberstands an der straßenseitigen Gebäudefront ist stark verbraucht.
- Der Schornsteinkopf ist partiell stark verrußt bzw. weist diesbzgl. Ablauffahnen auf.
- Die Treppenhausdekorationen weisen partiell deutliche Gebrauchsspuren u.a. aufgrund eines früheren Durchfeuchtungsschadens auf.
- Die Solnhofener Platten im Hauseingangsbereich sind teilweise gerissen.

Weitere nennenswerte Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums nicht festgestellt werden.

Ein Kostenaufwand als zusätzlicher Einschuss bzw. zu erwartende Sonderumlage in die Rücklage für die am Gemeinschaftseigentum vorliegenden Mängel oder Schäden ist bei insgesamt auskömmlicher Instandhaltungsrücklage vermtl. nicht in Ansatz zu bringen.

Ein aktueller Beschluss zur Leistung einer Sonderumlage nach dem hier zugrunde gelegten Bewertungsstichtag ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Hinsichtlich des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 133 konnten Mängel anlässlich des Besichtigungstermins aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit des Wohnungseigentums anlässlich des Ortstermins nicht festgestellt werden - allerdings sind hier die Fensteranstriche in besonderer Weise verbraucht.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass die im Zuge eines Neubezugs des Wohnungseigentums die Durchführung turnusmäßiger Schönheitsreparaturen sowie ggf. Bodenbelagsarbeiten und Fliesenarbeiten und die Erneuerung der Küchenausstattung sowie ggf. der Sanitärobjekte erforderlich wird.

Inwieweit ggf. Mängel oder Schäden in nicht besichtigten 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.

Gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024 erfolgt die Klassifikation „sehr gut“ bei einem deutlich überdurchschnittlichen neuwertigen baulichen Unterhaltungszustand oder sehr geringen Abnutzungen ohne erkennbare Schäden, keinem Instandhaltungs- und Instandsetzungserfordernis bzw. einem Zustand i.d.R. für Objekte nach durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei Neubauobjekten. Ein Kostenaufwand ist hierfür nicht in Ansatz zu bringen.

Gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024 erfolgt die Klassifikation „gut“ bei einem deutlich überdurchschnittlichen relativ neuwertigen baulichen Unterhaltungszustand oder geringen Abnutzungen bzw. nur geringen Schäden, unbedeutendem Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand bzw. einem Zustand i.d.R. für Objekte nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten. Der durchschnittliche Kostenaufwand für Instandsetzungsmaßnahmen kann bis max. 500,00 €/m² Wfl./Nfl. in Ansatz zu bringen sein (incl. Baunebenkosten und MwSt.).

Gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024 ergibt sich für die Instandsetzung und Modernisierung bei einer Bauzustandsnote „normal“ mit im Wesentlichen durchschnittlichem baulichem Unterhaltungszustand, normalen (durchschnittlichen) Verschleißerscheinungen, geringem oder mittlerem Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, einem Zustand i.d.R. ohne durchgreifende Instandsetzung oder Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung ein Kostenaufwand zwischen ca. 500,00 €/m² Wfl. und ca. 1.250,00 €/m² Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.).

Bei einer zugrunde zu legenden Bauzustandsnote von „ausreichend“ mit teils mangelhaftem, unterdurchschnittlichem baulichen Unterhaltungszustand, stärkeren Verschleißerscheinungen, erheblichem bis hohem Reparaturrückstau, größerem Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand an der Bausubstanz mit einem Zustand i.d.R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung weitgehend ohne bzw. nur minimaler Instandsetzung und Modernisierung fällt nach Markterhebungen des IVD Berlin-Brandenburg gemäß Immobilienpreisservice 2023/2024 ein Kostenaufwand zwischen ca. 1.250,00 €/m² Wfl. und ca. 2.000,00 €/m² Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.) an.

Bei einer zugrunde zu legenden Bauzustandsnote von „schlecht“ mit ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater baulicher Unterhaltung, sehr hohen Verschleißerscheinungen, umfangreichem bis sehr hohem Reparaturrückstau, erforderlichem umfassendem Instandsetzungsaufwand der Bausubstanz, einem Zustand i.d.R. bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung fällt nach Markterhebungen des IVD Berlin-Brandenburg gemäß Immobilienpreisservice 2023/2024 ein Kostenaufwand zwischen ca. 1.750,00 €/m² Wfl. und ca. 3.000,00 €/m² Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.) an - es handelt sich hiernach um Gebäude, für die ein Abriss „wahrscheinlich/möglich/denkbar“ ist.

Diesseitig wird insofern in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „normal“ (s.o.) auch in Ansehung der aktuell erheblich gestiegenen Baukosten ein im Niveau der Hälfte des unteren Rahmenwertes der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Mod.-/Inst.-Aufwand für das betroffene Wohnungseigentum Nr. 133 in Höhe von grob überschlägisch und pauschal insgesamt mindestens rd. 15.000,00 € respektive ca. 250,00 €/m² Wfl. bei einer Wohnfläche des Wohnungseigentums von ca. 58,78 m² im Verkehrswert wertmindernd berücksichtigt.

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

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

§ 24 WertV wies zu Baumängeln und Bauschäden (Instandsetzungsrückstau) darauf hin, dass sie nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten (Schadensbeseitigungskosten) zu berücksichtigen sind - § 14 Abs. 3 ImmoWertV 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 analog 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.-Aufwand 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 das Gebäude ist trotz der hier vorliegenden Denkmaleigenschaft des Objektes mit Datum vom 08.12.2020 vorhanden: der Endenergieverbrauchskennwert liegt hiernach bei 176,6 kWh/m²a - dieser Wert liegt bereits deutlich über dem Durchschnitt der Vergleichswerte des Gebäudebestandes für den Endenergiebedarf bzw. im oberen Rahmen respektive vergleichsweise ungünstigen Bereich der Vergleichswerte für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus 25-40 kWh/ m²a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m²a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/m²a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m²a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/m²a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 200 kWh/ m²a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m²a bis >225 kWh/ m²a).

Eine Beschlussammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens der WEG-Verwaltung seit dem Inkrafttreten des diesbzgl. Gesetzes im Jahre 2008 mit Datum vom 12.12.2007 bis 26.10.2023 zur Verfügung gestellt werden. Instandhaltungsmaßnahmen wurden hiernach in dieser Zeit eingeleitet bzw. durchgeführt und erforderliche Maßnahmen hierbei durchgehend aus der Instandhaltungsrücklage finanziert.

Sonderumlagen wurden nach Sachlage nicht fällig. Eine seitens der WEG-Verwaltung im Jahre 2014 begehrte Sonderumlage in Höhe von rd. 30.000,00 € als Liquiditätsumlage für bestehende

Zahlungsausfälle wurde seitens der Eigentümergemeinschaft mit Beschluss vom 08.07.2014 abgelehnt.

Nach letzter Beschlusslage sind Sonderumlagen bzw. Einschüsse in die Rücklage aktuell nicht erforderlich oder vorgesehen. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein späterer Beschluss nach dem 26.10.2023 über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in die Instandhaltungsrücklage o.ä. nicht getroffen worden ist.

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Durch den Unterzeichneten wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer für Altbauten mit einem Baujahr bis 1918 und Zwischenkriegsbauten von 1919 bis 1948 bei vorliegendem Baualter von ca. 93 Jahren (Baujahr: 1930/31) und einer Gesamtnutzungsdauer gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) von 80 Jahren bei hier vorliegendem Standard mit Normalausstattung sowie „normalem“ Bauzustand mit 40 Jahren zugrunde gelegt.

In dem Ansatz sind die zuletzt vermtl. in den 1990er Jahren durchgeführten Mod.-/Inst.-Maßnahmen und die vermtl. partielle Modernisierung des hier betroffenen Wohnungseigentums in den 2010er Jahren bereits berücksichtigt.

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer bei hier vorliegendem Baujahr 1930/31 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer ist bereits erschöpft.

Das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit 40 Jahren und das fiktive Baujahr mit 1984.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Das Wohnungseigentum wird durch die Wohnungseigentümerin eigengenutzt. Auf dem Klingeltableau ist der Name der Wohnungseigentümerin selbst ausgewiesen. Eine Vermietung oder Zwischenvermietung liegt nicht vor.

Im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird die freie Verfügbarkeit des Wohnungseigentums zugrunde gelegt.

- **Verwaltung:**

WEG-Verwaltung ist die Fa. STRABAG Residential Property Services GmbH Wohnungseigentumsverwaltung 1, Freiheit 6 in 13597 Berlin - Telefon: 030 /2005 08 - 363.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich um einen 3-geschossigen Mehrfamilien-Wohnhausblock aus dem Jahre 1930/1931 als denkmalgeschützter Komplex einer Gesamtanlage mit 25 Gebäudeteilen und 25 separaten Treppenaufgängen als Blockrandbebauung mit Umschreibung der vier Grundstücksfronten durch die das Grundstück anbindenden Straßen bzw. öffentlichen Erschließungsanlagen u.a. als Fuß- und Fahrraddurchwegungen unmittelbar am Schäferseepark bzw. am Schäfersee.

Die Gebäude weisen jeweils vollständige Unterkellerung und flach geneigte Pultdächer über einem Kriechboden mit lichter Höhe von i.M. lediglich ca. 1,00 m als Revisionsboden ohne Ausbaumöglichkeit auf.

Der Gebäudekomplex wies ursprünglich ca. 150 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten als Läden u.a. mit Fleischerei auf, die im Jahre 2000 in 150 Wohnungseigentume und 3 Teileigentum-

me umgewandelt wurden, wobei aktuell nach Zusammenlegung von 8 Wohnungseigentumen nunmehr noch 149 Sondereigentume vorhanden sind.

Die Dachbodenflächen sind als Gemeinschaftseigentum nicht mit Sondernutzungsrechten belegt. Sondernutzungsrechte bestehen nach Sachlage weder für das hier betroffene Wohnungseigentum noch für weitere Sondereigentume auf dem Grundstück.

In dem hier betroffenen Gebäudeteil Holländerstraße 15 mit hierin belegtem Wohnungseigentum Nr. 133 im 1. Obergeschoss postalisch rechts befinden sich insgesamt 5 Wohnungseigentume.

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 133 weist eine Größe von ca. 58,78 m² Wfl. auf. Es umfasst 2 Zimmer, Küche nebst Speisekammer, Flur nebst Abstellkammer bzw. -nische und ein natürlich belichtetes und belüftetes Badezimmer sowie eine Loggia.

Eine Querbelüftungsmöglichkeit der Wohnung ist aufgrund der zweiseitigen Ausrichtung vorhanden.

Die Räume weisen zufriedenstellende Lichtverhältnisse auf. Nachteilig ist allerdings die Orientierung der straßenseitigen Räume u.a. mit Wohn- und Schlafzimmer und der Loggia trotz Ausrichtung nach Süden zur lärmbelasteten Holländerstraße unmittelbar oberhalb einer dauerventilierten Gebäudedurchfahrt u.a. mit hierdurch zusätzlich bedingten Lärmbelastungen (s.o.).

Nachteilig ist gleichfalls die Orientierung der hofseitigen Räume mit Badezimmer und Küche zu der hinter der hofseitigen Gebäudefront des hier betroffenen Gebäudeteils belegene Hofbebauung mit Heizzentrale und Kindertagesstätte und hierdurch mindestens temporären weiteren Lärmbelastungen.

Zu dem Wohnungseigentum Nr. 133 gehört der mit Nr. 133 bezeichnete Abstellkeller vermtl. als Holzlatenverschlag im Kellergeschoss des Gebäudeteils Am Schäfersee 47 mit Zugang über den Hof und eine Kelleraußentreppe des Gebäudeteils Am Schäfersee 47 in ca. 55 m fußläufiger Entfernung von dem Gebäudeteil Holländerstr. 15 - nachteilig ist insofern die von dem Wohnungseigentum selbst entfernte Lage des zugehörigen Kellerverschlag.

Es handelt sich nach dem Straßenverzeichnis zum aktuellen Berliner Mietspiegel um eine einfache Wohnlage in noch zentraler Stadtlage. Das Quartier weist eine gute technischer und sozialer Infrastruktur sowie eine zufriedenstellende Nahversorgung für den täglichen und mittelfristigen Bedarf auf.

Nachteilig sind die u.a. die fehlende barrierefreie Zugänglichkeit des Wohnungseigentums und der energetische Zustand des Gebäudes.

- **Unterhaltung:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex weist einen insgesamt zufriedenstellenden Unterhaltungszustand ohne wesentliche erkennbare akute Instandhaltungsrückstände auf. Allerdings weisen die Fenster teilweise verbrauchte Anstriche entsprechend einzelner Hauseingangstüren und die Fassaden partiell Putzschäden und Anstrichmängel auf. Die Treppenhausdekorationen mindestens des Treppenhausaufgang im Gebäudeteil Holländerstr. 15 weisen insbesondere einen Durchnässungsschaden und bereits wieder leichte Gebrauchspuren auf.

Nachteilig ist der energetische Zustand des Gebäudes u.a. aufgrund des unbeheizten Treppenhauses mit hier vorhandenen Holz-Einfachfenstern sowie des Fehlens eines Wärmedämmverbundsystems an den Fassaden.

Bei dem auf dem Anwesen aufstehenden Wohnblock handelt es sich um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles. Allerdings weist der dennoch vorhandene Energieausweis einen deutlich schlechten Endenergieverbrauchskennwert auf (s.o.). Eine Fassadenbekleidung mit einem Wärmedämmverbundsystem o.ä. zur Reduzierung des Wärmeverlustes in der kalten Jah-

reszeit ist aufgrund der Denkmaleigenschaft zunächst nicht in Betracht zu ziehen, so dass energetische Verbesserungen allenfalls durch eine Verbesserung der Fenster ggf. durch Einbau innerer Flügel mit Isolierverglasung und den Einbau einer Photovoltaikanlage zur Stromgewinnung und einer Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserversorgung bei offenbar vorhandener Zentralheizung mit Verfeuerung von Gas als fossilem Energieträger denkbar sind. Ggf. ist mittelfristig ein Austausch der Heizquelle und eine Umstellung auf Geo- oder Aerothermie in Verbindung mit der Photovoltaikanlage sowie der Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserversorgung in Betracht zu ziehen.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums sind Schönheitsreparaturen sowie vermtl. Bodenbelagsarbeiten und die Erneuerung von Wand- und Bodenfliesen sowie ggf. der Austausch der Sanitärobjekte und der Küchenausstattungen erforderlich (s.o.).

- **Verwertbarkeit:**

Aufgrund der bestehenden Eigennutzung ist die freie Verfügbarkeit für einen Ersterher in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Eigennutzung kurzfristig realisierbar, so dass nachfolgend für einen Ersterher der ideelle Wert der Immobilie im Vordergrund stehen dürfte.

Trotz des insoweit vorliegenden ideellen Wertes des Wohnungseigentums ist in Ansehung der Vermietbarkeit des Wohnungseigentums 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 2023/2024 zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in Berlin für das Jahr 2023 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 31. Juli 2024 festgestellt.

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

- Geschossgrundrisse KG, EG, 1.OG, 2.OG und Schnitt i.M. 1:100 der Gebäudeteile Holländerstraße 14 und 15 der Aufteilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 11 vom 05.02.1998
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

Weiterhin wurden die Bau- und Grundakten des Grundstücks bzw. Wohnungseigentums eingesehen - bei dem zuständigen Bezirksamt wurden evtl. Baulasten sowie evtl. zu entrichtende Erschließungsbeiträge nachgefragt.

Durch das Amtsgericht Wedding 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 ein schlüssiger Marktwert nur unter Zugrundelegung des sich ergebenden Ertragswertes auf der Basis ortsüblicher und nachhaltig marktfähiger Mieterträge sowie eines aus marktüblichen Verkaufserlösen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes herzuleiten.

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 fehlt 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 Am Schäfersee 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, Brienzer Straße 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56 und Holländerstraße 11, 12, 13, 14, 15, 16 (Flurstück 318) stellt hiernach eine einfache Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2024 handelt es sich gleichfalls um eine einfache Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2024 in Höhe von 650,00

€/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 1,0 aus - dieser Richtwert ist nach Auswertung der Kaufpreissammlung durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte trotz weiter gestiegener Mieten und damit höherer Erträge für die in der Richtwertzone belegenen Ertragsobjekte gegenüber dem Vorjahr mit einem Bodenrichtwert zum 01.01.2023 in Höhe von 950,00 €/m² um 31,6 % bzw. gegenüber dem Vorvorjahr mit einem Bodenrichtwert zum 01.01.2022 in Höhe von 1.100,00 €/m² um 40,9 % gefallen.

Der zum 01.01.2024 ausgewiesene Richtwert in Höhe von 650,00 €/m² bei einer GFZ von 1,0 ist zum Bewertungsstichtag noch als angemessen und marktgerecht in Ansatz zu bringen.

Eine Lageanpassung des Richtwertes aufgrund von sonstigen Lageeinflüssen bleibt im Rahmen des durch den Gutachterausschuss (GAA) zugrunde gelegten Bewertungsmodells für die Auswertung der Vergleichsobjekte von Mietwohnhäusern aus der Kaufpreissammlung 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 unter Berücksichtigung des geltenden Planungsrechts bei Neubebauung des betroffenen Grundstücks eine Bebauung ohne Dachgeschoss als Rohdachboden und Nicht-Vollgeschoss mit einer GFZ von rd. 1,3 entsprechend dem gegenwärtigen Bestand realisierbar.

Unter Berücksichtigung der tatsächlich realisierten Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 1,3 ist der Bodenrichtwert mit einem Umrechnungskoeffizienten von 0,6777 gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Amtsblatt vom 19.03.2004, S. 1101) wie folgt anzupassen.

650,00 €/m ² x 0,6777 : 0,5246	=	839,70 €/m ²
	rd.	840,00 €/m ²

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

10.234,00 m ² x 839,70 €/m ²	=	8.593.489,80 €
	rd.	8.593.000,00 €

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

Der anteilige Bodenwert für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 133 ergibt sich mit:

8.593.489,80 € x 5.943/1.000.000	=	51.071,11 €
	rd.	51.000,00 €

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 verminderten 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 Standard wie folgt:

Anrechenbare Wohnfläche:
 $58,78 \text{ m}^2 \times 10,00 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 7.053,60 \text{ €}$

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. 18,7 % des Jahresrohertrages (entsprechend ca. 1,87 €/m² Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:		7.053,60 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>1.319,02 €</u>
Reinertrag:		5.734,57 €

Gemäß Veröffentlichung des IVD-Bundesverbandes von Januar 2023 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 01.10.2023 in einer mittleren Spanne auf der Basis eines ortsüblichen und objekttypischen durchschnittlichen Mietniveaus von 1,00 % bis 3,50 %, 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 m² Wfl., ausgebaute 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 Teileigentume nicht ermittelt - im aktuellen Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses sind Liegenschaftszinssätze für Wohnungs- und Teileigentume nicht ausgewiesen.

Insoweit ist für das betroffene Wohnungseigentum bei hier nach GAA-Modell vorgegebener wirtschaftlicher Restnutzungsdauer von 40 Jahren bei normalem Bauzustand, der zugrunde gelegten moderaten Miethöhe bei Neuvermietung mit einem fiktiven Mietansatz (s.o.) auf ortsüblichem Mietniveau bzw. evtl. geldwerte Eigennutzungsmöglichkeit bei hier vorliegender Größe der Wohnung von ca. 58,78 m² Wfl. bei 2 Zimmern, Küche nebst Speisekammer, Flur nebst Abstellkammer bzw. -nische und natürlich belichtetem und belüftetem Badezimmer sowie Loggia im 1. Obergeschoss postalisch rechts im Treppenhaus des Gebäudeteils Holländerstr. 15 eines 3-geschossigen Gebäudekomplexes mit Kellergeschoss und Hochparterre sowie 25 Gebäudeaufgängen als kompletter von 4 Straßen bzw. öffentlichen Erschließungsbereichen u.a. als Fahrrad- und Fußdurchwegung umschriebener Wohnblock auf dem Grundstück als Blockrand-

bebauung aus dem Jahre 1930/31 mit Wiederaufbau einzelner Gebäudeteile im Jahre 1950 und vermtl. partiell im Zuge der Aufteilung in Wohnungseigentume durchgeführten Mod.-/Inst.-Maßnahmen ohne Ausbau des Dachraums unter dem flach geneigten Pultdach als Kriech- bzw. Revisionsboden mit leichter Raumhöhe von i.M. max. 1,00 m sowie überwiegend in der Vergangenheit offenbar regelmäßig durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen auch in Ansehung der vermtl. partiell in den 2010er Jahren innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums durchgeführten Modernisierungen mit vermtl. durchschnittlichem Standard sowie der Ausrichtung der Fenster der Wohnräume und der Loggia des hier betroffenen Wohnungseigentums nach Süden allerdings zu einer lärmbelasteten örtlichen Durchgangsstraße oberhalb einer dauerventilierten Gebäudedurchfahrt mit hierdurch bedingten weiteren Lärmbelastungen sowie der hofseitigen Front des Wohnungseigentums mit Badezimmer und der Küche zu der Hofbebauung hinter dem hier betroffenen Gebäudeteil mit Heizzentrale und Kindertagesstätte mit mindestens temporär weiteren Lärmbelastungen trotz guter Belichtung und Querbelüftungsmöglichkeit und der entfernten Lage des Kellerabstellverschlags in dem Gebäudeteil „Am Schäfersee 47“ sowie fehlender barrierefreier Zugänglichkeit und energetischer Nachteile insbesondere hinsichtlich des unbeheizten Treppenhauses mit nur einfachverglasten Fenstern und insbesondere der Gebäudehülle ohne Wärmedämmverbundsystem o.ä. als Teil eines ausgewiesenen denkmalgeschützten Ensembles und der vorhandenen Holz-Kasten- und Holzverbundfenster aus dem ursprünglichen bzw. einem älteren Bestand und der Zentralheizungsanlage mit zentraler Warmwasserversorgung allerdings noch über einen fossilen Energieträger auch in Ansehung der einfachen Wohnlage trotz guter technischer und sozialer Infrastruktur sowie zufriedenstellender Nahversorgungslage auch unter Berücksichtigung der teilweise restriktiven Kreditausreichung insbesondere in Ansehung der nach Mitte 2022 deutlich gestiegenen Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werte (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:	5.734,57 €
abzgl. ant. Bodenwertverzinsung:	
51.071,11 € x 2,0 %	./.
	<u>1.021,42 €</u>
	4.713,15 €

Bei Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren und dem Fertigstellungszeitpunkt des Gebäudekomplexes im Jahre 1930/31 ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer bereits erschöpft - unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bzgl. des gesamten Gebäudekomplexes vermtl. als Wiederaufbau des Aufbauprogramms 1950 und zuletzt partiell in den 1990er Jahren sowie in dem hier betroffenen Wohnungseigentum vermtl. noch in den 2010er Jahren nach Erwerb durch die gegenwärtige Eigentümerin sowie des gegenwärtigen Erhaltungszustands (ohne Innenbesichtigung des hier betroffenen Wohnungseigentums) kann die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Ansehung vermtl. nur vergleichsweise kleinerer Instandhaltungserfordernisse gemäß Sachwert- und Ertragswertmodell des Gutachterausschusses bei normalem Bauzustand noch mit rd. 40 Jahren in Ansatz gebracht werden.

Das tatsächliche Gebäudealter beträgt insoweit ca. 93 Jahre und das hier zugrunde gelegte fiktive Gebäudealter im Rahmen des Bewertungsmodells nach ImmowertV 21 bzw. Bewertungsmodell des GAA rd. 40 Jahre - das fiktive Baujahr ist 1984.

Nach §§ 21, 33 ImmoWertV 21 sind der Kapitalisierung des um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten Reinertrages Barwertfaktoren unter Berücksichtigung der Restnut-



zungsdauer des Gebäudes und des Liegenschaftszinssatzes gemäß Anlage 1 (ImmoWertV 21) zugrunde zu legen.

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung für vergleichbare Objekte mit rd. 81,3 % Reinertragsanteil am Rohertrag (auf Basis der Nettokaltmiete) ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 2,0 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren mit 27,36.

4.713,15 € x 27,36	=	128.951,78 €
	rd.	129.000,00 €

Der Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 133 lässt sich wie folgt aufstellen:

anteiliger Gebäudeertragswert:		51.000,00 €
anteiliger Bodenwert:		<u>129.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Wohnungseigentums:		180.000,00 €
abzgl. Mindererträge:	rd. ./. 0,00 €	
abzgl. Wertminderung wegen Mod.-/Inst.-Aufwand:	rd. ./. <u>15.000,00 €</u>	
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 133:		165.000,00 €

4. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des Wohnungseigentums 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 180.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 3.060,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 58,78 m² anrechenbarer Wohnfläche sowie dem 25,5-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 7.053,60 €/a.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise bei Erst- und Weiterverkäufen bezugsfreier umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre 1920 bis 1948 im Stadtgebiet „Nord“ im Jahre 2023 in einer Preisspanne von 2.953,00 €/m² Wfl. bis 5.238,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei 4.114,00 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 86 Transaktionen.

Das durchschnittliche Preisniveau für Eigentumswohnungen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Reinickendorf liegt gemäß Immobilienmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses im Jahre 2023 in einer Spanne von 2.086,00 €/m² bis 5.842,00 €/m² bzw. i.M. bei 3.891,00 €/m² Wohnfläche.

Gemäß Bezirksreport Reinickendorf 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg mit Stand vom 01.10.2023 ergibt sich der Preis für Eigentumswohnungen mit Baujahresklasse von 1900 bis 1949 in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 3.000,00 €/m² bis 4.200,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. mit 3.600,00 €/m² Wfl. und für entsprechende Eigentumswohnungen in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 3.600,00 €/m² bis 5.000,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. mit 4.300,00 €/m² Wfl., wobei hierfür von dem Verkauf bezugsfreier Wohnungen ohne PKW-Stellplatz mit einer Größe zwischen 60 m² und 120 m² (i.M. 90 m²), 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, Baujahresklassen bis 2020) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Reinickendorf bei 3.600,00 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 4.300,00 €/m² Wfl. bei geringem Preisanstieg bis rd. 10 % zwischen 10/2022 und 10/2023.

Unter Berücksichtigung der nach 2022 stagnierenden bzw. rückläufigen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte teilweise auch in besseren Lagen und Dämpfung der Preisentwicklung nach Einführung der sogen. Mietpreisbremse Mitte des Jahres 2015 mit hierdurch beschränkter Renditefähigkeit des Investments insbesondere bei Neuvermietung auch nach zuletzt bestehender Bezugsfreiheit oder Eigennutzung ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das Wohnungseigentum u.a. auch in Ansehung des weiterhin vergleichsweise günstigen Zinsniveaus trotz der zuletzt deutlich angehobenen Bau- bzw. Immobilienzinsen 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 weiterhin vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werten/Anlagen (assets) angemessen.

Der resultierende Wert liegt ca. 3,6 % über dem unteren Rahmenwert bzw. 25,6 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise bezugsfreier Eigentumswohnungen bei Erst- und Weiterverkäufen umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahr 1920 bis 1948 im Stadtgebiet „Nord“ im Jahre 2023 gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2023/2024.

Der Wert liegt gleichfalls ca. 46,7 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 21,4 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise im Jahr 2023 für Eigentumswohnungen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Reinickendorf gemäß Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses.

Der Wert liegt außerdem ca. 2,0 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 15,0 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise im Jahre 01.10.2022 bis 01.10.2023 für bezugsfreies Wohnungseigentum der Baujahresklasse 1900 bis 1949 in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 15,0 % unter dem unteren Rahmenwert der Kaufpreise für entsprechendes Wohnungseigentum in mittlerer bis guter Wohnlage sowie ca. 15,0 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswohnungen in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 28,8 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswohnungen in mittlerer bis guter Wohnlage im Bezirk Reinickendorf gemäß Veröffentlichung des IVD (Bezirksreport Reinickendorf 2023/2024).

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 vermtl. erforderlicher Mod.-/Inst.-Maßnahmen in

Höhe von rd. 15.000,00 €) um den diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen 180.000,00 € ./ 15.000,00 € = 165.000,00 €.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 133 in dem Gebäudeteil Holländerstr. 15 nebst Kellerraum (Nr. 133) in dem Gebäudeteil Am Schäfersee 47 auf dem Grundstück Am Schäfersee 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, Brienzer Straße 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56 und Holländerstraße 11, 12, 13, 14, 15, 16 (Flurstück 318) in 13407 Berlin-Reinickendorf (Ortsteil und Bezirk Reinickendorf) zum Bewertungsstichtag 31. Juli 2024 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

165.000,00 €

=====

(i.W. einhundertfünfundsechzigtausend Euro)

Nachrichtlich:

Die in Abt. II des Wohnungsgrundbuches unter lfd. Nr. 1 ausgewiesene Reallast und die unter den lfd. Nrn. 2 und 3 ausgewiesenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten stellen für das hier betroffene Wohnungseigentum keine Belastung dar und wirken sich hierfür nicht wertbildend bzw. wertmindernd aus.

Tatsächlich dienen die bezogenen Rechte der Heizwärmeversorgung und der Versorgung mit Kommunikationseinrichtungen, die einerseits nach Umstellung der vormals vorhandenen Öl-Zentralheizung auf Gasversorgung mit einem neuen Primärenergieversorger ohnehin obsolet und damit lösungsfähig sein dürften und andererseits bzgl. der Versorgung für Rundfunk- und Fernsehprogramme in Ansehung der medialen Versorgung über das Internet allenfalls nur eingeschränkt noch wirksam werden.

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)

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Reinickendorf vom 01.08.2024 ist das betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster registriert; altlastenrelevante Nutzungen sind nicht bekannt; Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen zu diesem Grundstück liegen dem Umweltamt nicht vor.

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

WEG-Verwaltung ist die Fa. STRABAG Residential Property Services GmbH Wohnungseigentumsverwaltung 1, Freiheit 6 in 13597 Berlin - Telefon: 030 /2005 08 - 363.

Der Nachweis der Verwalterbestellung liegt dem dem Gutachten anliegenden Anschreiben an das Vollstreckungsgericht bei.

Die Höhe des Wohngeldes für das hier betroffene Wohnungseigentum beträgt nach vorliegenden Unterlagen der zuständigen WEG-Verwaltung 421,83 €/Monat incl. Erhaltungsrücklage entsprechend 7,18 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 58,78 m² Wohnfläche.

Wohngeldrückstände für das hier betroffene Wohnungseigentum bestehen in Höhe von 14.350,59 € zzgl. Anwalts- und Gerichtskosten.

Für weitere Sondereigentume auf dem Grundstück bestehen nach Mitteilung der WEG-Verwaltung Wohngeldrückstände in Höhe von insgesamt 18.656,76 €.

Die Erhaltungsrücklage beträgt zum 31.12.2024 nach vorliegender Mitteilung der WEG-Verwaltung 1.118.204,15 €.

Eine Beschlussammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens der WEG-Verwaltung seit dem Inkrafttreten des diesbzgl. Gesetzes im Jahre 2008 mit Datum vom 12.12.2007 bis 26.10.2023 zur Verfügung gestellt werden. Instandhaltungsmaßnahmen wurden hiernach in dieser Zeit eingeleitet bzw. durchgeführt und erforderliche Maßnahmen hierbei durchgehend aus der Instandhaltungsrücklage finanziert.

Sonderumlagen wurden nach Sachlage nicht fällig. Eine seitens der WEG-Verwaltung im Jahre 2014 begehrte Sonderumlage in Höhe von rd. 30.000,00 € als Liquiditätsumlage für bestehende Zahlungsausfälle wurde seitens der Eigentümergemeinschafts mit Beschluss vom 08.07.2014 abgelehnt.

Nach letzter Beschlusslage sind Sonderumlagen bzw. Einschüsse in die Rücklage aktuell nicht erforderlich oder vorgesehen. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein späterer Beschluss nach dem 26.10.2023 über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in die Instandhaltungsrücklage o.ä. nicht getroffen worden ist.

Zu c)

Das Wohnungseigentum wird durch die Wohnungseigentümerin eigengenutzt. Auf dem Klingeltableau ist der Name der Wohnungseigentümerin selbst ausgewiesen. Eine Vermietung oder Zwischenvermietung liegt nicht vor.

Im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird die freie Verfügbarkeit des Wohnungseigentums zugrunde gelegt.

Zu d)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WohnbindG besteht nach Sachlage nicht. Es handelt sich um ein Wohngebäude aus dem Jahre 1930/31.

Spätere Mod.-/Inst.-Maßnahmen im Zuge der Aufteilung des Anwesens in Wohnungs- und Teileigentum wurden nach Sachlage ohne öffentliche Fördermittel durchgeführt, so dass die in dem Gebäudekomplex belegenen Wohnflächen preisfrei nach BGB zu vermieten sind.

Zu e)

Ein Gewerbebetrieb wird in dem hier betroffenen Wohnungseigentum nicht betrieben - das Wohnungseigentum wird durch die Wohnungseigentümerin zu Wohnzwecken eigengenutzt.

Zu f)

Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt werden, sind vermtl. nicht vorhanden. Eine evtl. vorhandene Einbauküchenausstattung dürfte knapp 10 Jahre alt und insoweit bereits nahezu abgeschrieben sein, so dass ein realisierbarer Restwert nicht mehr zuzuschreiben ist.

Allerdings war das Wohnungseigentum nicht zugänglich, nachdem die wohnansässige Eigentümerin und Schuldnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren anlässlich des langfristig angekündigten Ortstermins durch den Unterzeichneten nicht angetroffen werden konnte.

Zu g)

Ein Energiepass für das Gebäude ist trotz der hier vorliegenden Denkmaleigenschaft des Objektes mit Datum vom 08.12.2020 vorhanden: der Endenergieverbrauchskennwert liegt hiernach bei 176,6 kWh/m²a - dieser Wert liegt bereits deutlich über dem Durchschnitt der Vergleichswerte des Gebäudebestandes für den Endenergiebedarf bzw. im oberen Rahmen respektive vergleichsweise ungünstigen Bereich der Vergleichswerte für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus 25-40 kWh/ m²a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m²a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/m²a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m²a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/m²a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 200 kWh/ m²a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m²a bis >225 kWh/ m²a).

Zu h)

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex weist einen insgesamt zufriedenstellenden Unterhaltungszustand ohne wesentliche erkennbare akute Instandhaltungsrückstände auf. Allerdings weisen die Fenster teilweise verbrauchte Anstriche entsprechend einzelner Hauseingangstüren und die Fassaden partiell Putzschäden und Anstrichmängel auf. Die Treppenhausdekorationen mindestens des Treppenhausaufgang im Gebäudeteil Holländerstr. 15 weisen insbesondere einen Durchnässungsschaden und bereits wieder leichte Gebrauchsspuren auf.

Nachteilig ist der energetische Zustand des Gebäudes u.a. aufgrund des unbeheizten Treppenhauses mit hier vorhandenen Holz-Einfachfenstern sowie des Fehlens eines Wärmedämmverbundsystems an den Fassaden.

Bei dem auf dem Anwesen aufstehenden Wohnblock handelt es sich um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles. Allerdings weist der dennoch vorhandene Energieausweis einen deutlich schlechten Endenergieverbrauchskennwert auf (s.o.). Eine Fassadenbekleidung mit einem Wärmedämmverbundsystem o.ä. zur Reduzierung des Wärmeverlustes in der kalten Jahreszeit ist aufgrund der Denkmaleigenschaft zunächst nicht in Betracht zu ziehen, so dass energetische Verbesserungen allenfalls durch eine Verbesserung der Fenster ggf. durch Einbau innerer Flügel mit Isolierverglasung und den Einbau einer Photovoltaikanlage zur Stromgewinnung und einer Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserversorgung bei offenbar vorhandener Zentralheizung mit Verfeuerung von Gas als fossilem Energieträger denkbar sind. Ggf. ist mittelfristig ein Austausch der Heizquelle und eine Umstellung auf Geo- oder Aerothermie in Verbindung mit der Photovoltaikanlage sowie der Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserversorgung in Betracht zu ziehen.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums sind Schönheitsreparaturen sowie vermtl. Bodenbelagsarbeiten und die Erneuerung von Wand- und Bodenfliesen sowie ggf. der Austausch der Sanitärobjekte und der Küchenausstattungen erforderlich (s.o.).

Zu i)

Eine schriftliche Anforderung beim Bezirksamt Reinickendorf bzw. dem zuständigen Stadtentwicklungsamt (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) bzgl. evtl. vorliegender Bauauflagen und baubehördlicher Beschränkungen oder Beanstandungen konnte dahingehend mit Schreiben der Behörde vom 02.08.2024 beantwortet werden, dass für das Grundstück keine baubehördlichen Beschränkungen oder Auflagen bestehen.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen etc. sind auch in der Bauakte nicht verzeichnet und dem Unterzeichneten insoweit nicht bekannt geworden.

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, einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB. Das Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB Nrn. 1, 3 (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt sowie zur Unterstützung städtebaulicher Umstrukturierungen) - entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand vermtl. auch nicht vorgesehen.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich aber im Bereich eines Erhaltungsverordnungsgebietes gemäß § 172 BauGB Abs. 1 Nr. 2 (Milieuschutzverordnung) zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Erhaltungsverordnung „Letteplatz“) mit Festlegung gemäß GVBl. vom 29.12.2018 und in Kraft getreten am 30.12.2018 - die diesbzgl. Restriktionen insbesondere bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen und Aufteilung von Grundstücken etc. sind zu beachten.

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

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

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

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 06.12.2023 um einen Teil des denkmalgeschützten Ensembles „Wohnanlage Am Schäfersee“ (Obj. Dok. Nr.: 090 11801) u.a. mit den Grundstücken Am Schäfersee 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, Brienzer Straße 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, Holländerstraße 11, 12, 13, 14, 15, 16 als Gesamtanlage aus den Jahren 1930/1931.

Auf der dem Gebäudeteil Holländerstraße 15 gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich auf dem Grundstück Holländerstraße 116 ein weiteres Baudenkmal (Obj. Dok. Nr.: 090 12053) als Wohnhaus mit Nebengebäude aus dem Jahren 1891/1899.

Aufgrund der vorliegenden Denkmaleigenschaft selbst und diesbzgl. Gebäude in der Nachbarschaft bestehen ggf. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Reinickendorf vom 16.09.2024 werden nach derzeitiger Rechtslage für das hier betroffene Grundstück Erschließungskostenbeiträge „voraussichtlich“ nicht mehr anfallen - offene Beitragsforderungen ruhen nicht als öffentliche Last auf dem hier betroffenen Grundstück (derzeit sind keine Beträge offen).

Eine Abtretung von Straßenland ist nach der vorliegenden Bescheinigung der Behörde nicht vorgesehen.

Angaben über ggf. bestehende Baulasten im Baulastenverzeichnis konnten seitens des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Reinickendorf (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per Fax bzw. E-Mail am 05.07.2024 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

Ebenso konnten Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken durch das zuständige Stadtentwicklungsamt auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden - nach Sachlage wird ein diesbzgl. Verzeichnis nicht geführt wird.

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

Zu j)

Verdacht auf Hausschwamm (vermtl. „Echtem Hausschwamm“) besteht konkret nicht. Allerdings war lediglich das Kellergeschoss im Gebäudeteil Holländerstr. 15 anlässlich des Ortstermins zugänglich, wo „Echter Hausschwamm“ nicht erkannt werden konnte.

Das Kellergeschoss des Gebäudeteils Am Schäfersee 47 mit hierin belegenem Kellerraum Nr. 133 als Holzplattenverschlag war nicht zugänglich, so dass evtl. dort vorhandener „Echter Hausschwamm“ nicht festgestellt werden konnte. Diesseitig wird aber davon ausgegangen, dass „Echter Hausschwamm“ in dem Gebäudekomplex nicht vorliegt.

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

Berlin-Charlottenburg, den 09. Oktober 2024

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick in die Holländerstraße nach Westen mit Lage des Gebäudeteils Holländerstr. 15 auf der nördlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



straßenseitige Gebäudefront des zur Holländerstraße orientierten Gebäudezugs u.a. mit Gebäudeteil Holländerstr. 15 und Lage der ETW-Nr. 133 im 1.OG



Gebäudeteil Holländerstraße 15 mit Lage der ETW-Nr. 133 im 1.OG



Blick in die Holländerstraße nach Osten mit Lage des Gebäudeteils Holländerstr. 15 auf der nördlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick über die Holländerstraße hinweg in die Brienzer Straße nach Norden mit Lage des hier betroffenen Grundstücks und aufstehendem Gebäudekomplex auf der östlichen Straßenseite bzw. rechts im Bild



Blick über den Wendehammerbereich vor dem Schäferseepark der als Sackgasse ausgelegten Brienzer Straße nach Süden mit Lage des hier betroffenen Grundstücks und aufstehendem Gebäudekomplex auf der östlichen Straßenseite bzw. links im Bild



Blick aus dem Schäferseepark auf den Schäfersee in unmittelbarer Nachbarschaft des hier betroffenen Grundstücks



Blick aus dem Wendehammerbereich der Brienzer Straße nach Süd-Osten auf das hier betroffene Grundstück mit aufstehendem Gebäudekomplex auf der östlichen Seite der Brienzer Straße bzw. der südlichen Seite der Fuß- und Fahrraddurchwegung links im Bild



Blick aus dem Wendehammerbereich der Brienzer Straße nach Osten in die Erschließungsanlage „Am Schäfersee“ als Fuß- und Fahrraddurchwegung (bzw. ausnahmsweise für Lieferverkehr von anliegenden Grundstücken) mit Lage des hier betroffenen Grundstücks mit aufstehendem Gebäudekomplex auf der südlichen bzw. im Bild rechten Seite der Durchwegung



Blick nach Osten in die Erschließungsanlage „Am Schäfersee“ als Fuß- und Fahrraddurchwegung mit Lage des hier betroffenen Grundstücks mit aufstehendem Gebäudekomplex auf der südlichen bzw. im Bild rechten Seite der Durchwegung



Blick aus dem Bereich der Erschließungsanlage „Am Schäfersee“ als Fuß- und Fahrraddurchwegung nach Nord-Osten über den Schäferseepark mit Schäfersee im Hintergrund



Blick nach Süd-Westen in die Erschließungsanlage „Am Schäfersee“ als Fuß- und Fahrraddurchwegung mit Lage des hier betroffenen Grundstücks auf der südlichen bzw. im Bild linken Seite der Durchwegung mit Abzweig als reine Fußdurchwegung links im Bild



Abzweig der Erschließungsanlage „Am Schäfersee“ als reine Fuß-durchwegung vor der östlichen Front des hier betroffenen Grundstücks mit aufstehendem Wohnhausblock zwischen der Fuß- und Fahrrad-durchwegung entlang des Schäferseeparks und der Holländerstraße mit Blick nach Süden



Biotop als öffentlich geschützte Grünanlage vor der östlichen Front des hier betroffenen Grundstücks mit aufstehendem Wohnhausblock ggf. als ehemaliges bzw. trockengefallenes Regenwasserrückhaltebecken o.ä.



Erschließungsanlage „Am Schäfersee“ als reine Fußdurchwegung vor der östlichen Front des hier betroffenen Grundstücks mit aufstehendem Wohnhausblock zwischen der Fuß- und Fahrraddurchwegung entlang des Schäferseeparks und der Holländerstraße mit Blick nach Süden



Blick über die Holländerstraße nach Westen mit Lage des hier betroffenen Grundstücks mit aufstehendem Wohnhausblock unmittelbar hinter der öffentlich geschützte Grünanlage vor der östlichen Front der Wohnanlage zentral im Bild



straßenseitige
Front des zur
Holländerstraße
orientierten Ge-
bäudezugs

Lage des Woh-
nungseigen-
tums Nr. 133 im
Gebäudeteil
Holländerstraße
15 im 1. Ober-
geschoss z.T.
unmittelbar
über der Ge-
bäudedurch-
fahrt aus dem
Straßenraum in
den Blockin-
nenbereich





Blick aus dem Straßenraum vor dem Gebäudeteil Holländerstraße 15 auf die Gebäudedurchfahrt in den Blockinnenbereich



hinter die Straßenfront zur Holländerstraße zurück-springender gedeckter Hauseingang des Gebäudeteils Holländerstraße 15



Blick durch die Gebäudedurchfahrt im Gebäudeteil Holländerstraße 15 in den Blockinnenbereich



Blick aus dem Hofbereich des Blockinnenbereichs des hier betroffenen Grundstücks auf die rückwärtige nach Norden orientierte Front u.a. des Gebäudeteils Holländerstraße 15 mit Lage der ETW-Nr. 133 im 1.OG u.a. oberhalb der Gebäudedurchfahrt



Blockinnenbereich des hier betroffenen Grundstücks mit rückwärtiger Front u.a. des Gebäudeteils Holländerstraße 15 mit Lage der ETW-Nr. 133 im 1.OG u.a. oberhalb der Gebäudedurchfahrt sowie hinter den Gebäudeteilen Holländerstraße 14/15 belegenes hoch über Terrain aufgehendes Souterrain mit Heizzentrale und darüber aufgehendem Schornstein sowie Kita im Hochparterre über dem Heizöllager im UG



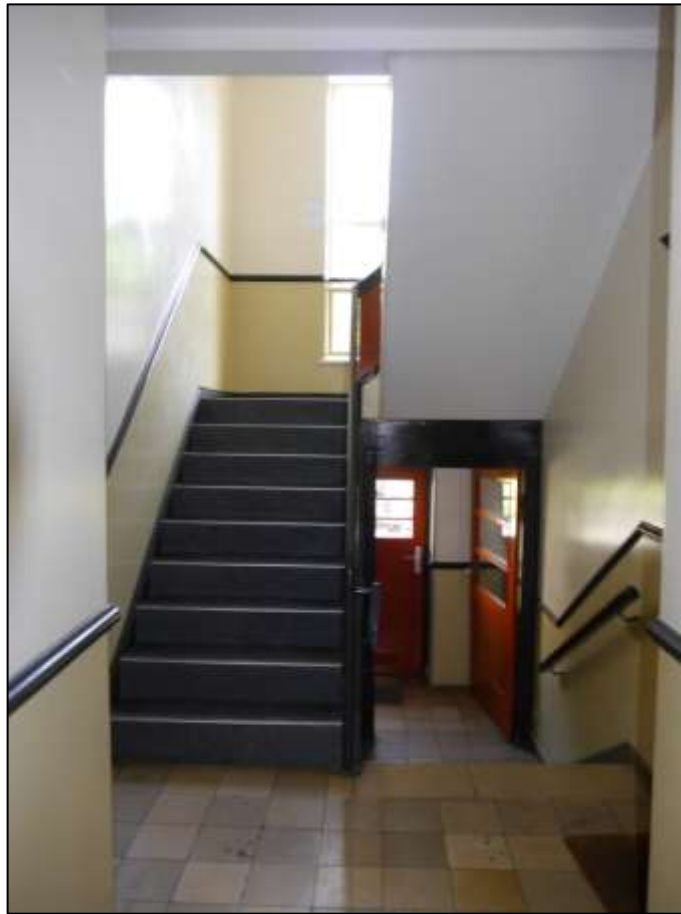
befestigte Zuwegung zum Müllgefäßstellplatz im Blockinnenbereich hinter der Hofbebauung als Heizzentrale mit Öltanklager und Kindertagesstätte



befestigte Zuwegung u.a. zum Kita-Eingang vor der rückwärtigen Front der Hofbebauung als Heizzentrale mit ehemaligem Öltanklager und Kindertagesstätte im Hochparterre sowie zum Gebäudeteil Am Schäfersee 47 mit Kelleraußentreppe im Hintergrund

Blick durch die straßenseitige Hauseingangstür des Treppenhauses im Gebäudeteil Holländerstraße 15





Hauseingangsbe-
reich des Trep-
penhauses im
Gebäudeteil Hol-
länderstraße 15
mit aufgehender
Treppe aus dem
Hochparterre und
abgehender Treppe
zum hofseitigen Treppen-
hauseingang

aus dem Hoch-
parterre im Ge-
bäudeteil Hol-
länderstr. 15
abgehende Dif-
ferenztreppe zu
dem Windfang
vor der hofsei-
tigen Außentür
des Treppen-
hauses





Blick aus dem Hof durch die hofseitige Außentür im Gebäudeteil Holländerstr. 15 mit dahinter anbindender Kellerzugangstür des eingehausten Kellertreppenabgangs

eingehauster Kellertreppenabgang im Gebäudeteil Holländerstr. 15 mit anbindendem Kellerflur und Holzlattenverschlagen

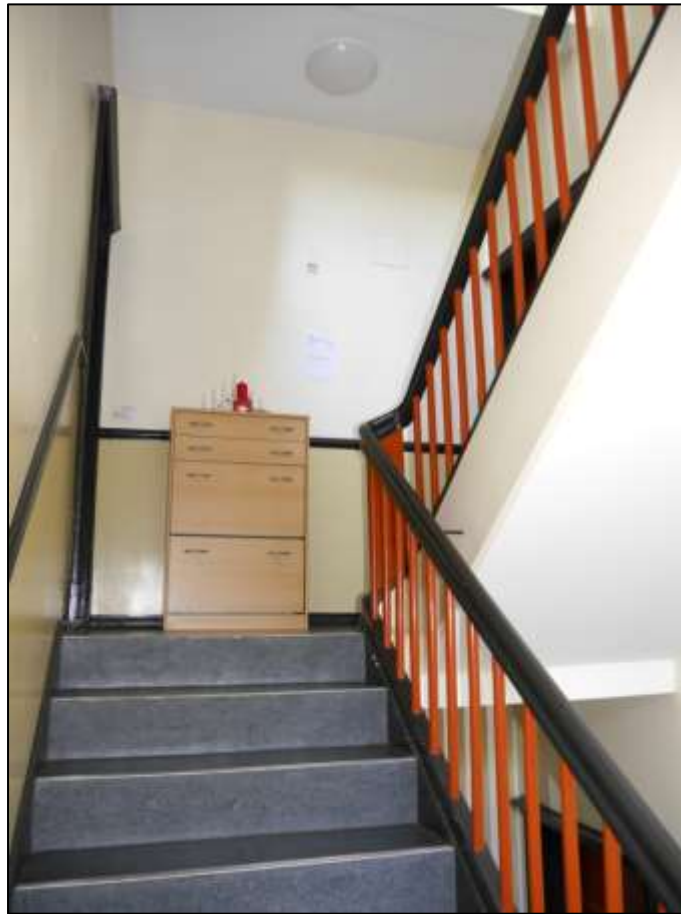




Hausmeisterraum und Hausanschlussraum (Elektro) im Kellergeschoss des Gebäudeteils Holländerstr. 15 mit schalungsrauen Schüttbetonwänden und entsprechender Raumdecke



zentralisierte Stromzähleranlage (durchweg Wechselstromzähler) im Kellergeschoss des Gebäudeteils Holländerstraße 15



Treppenhaus-
aufgang im Ge-
bäudeteil Hol-
länderstraße 15



Wohnungsein-
gangstür des
Wohnungsei-
gentums Nr.
133 im 1. Ober-
geschoss pos-
talisches rechts
im Gebäudeteil
Holländerstraße
15

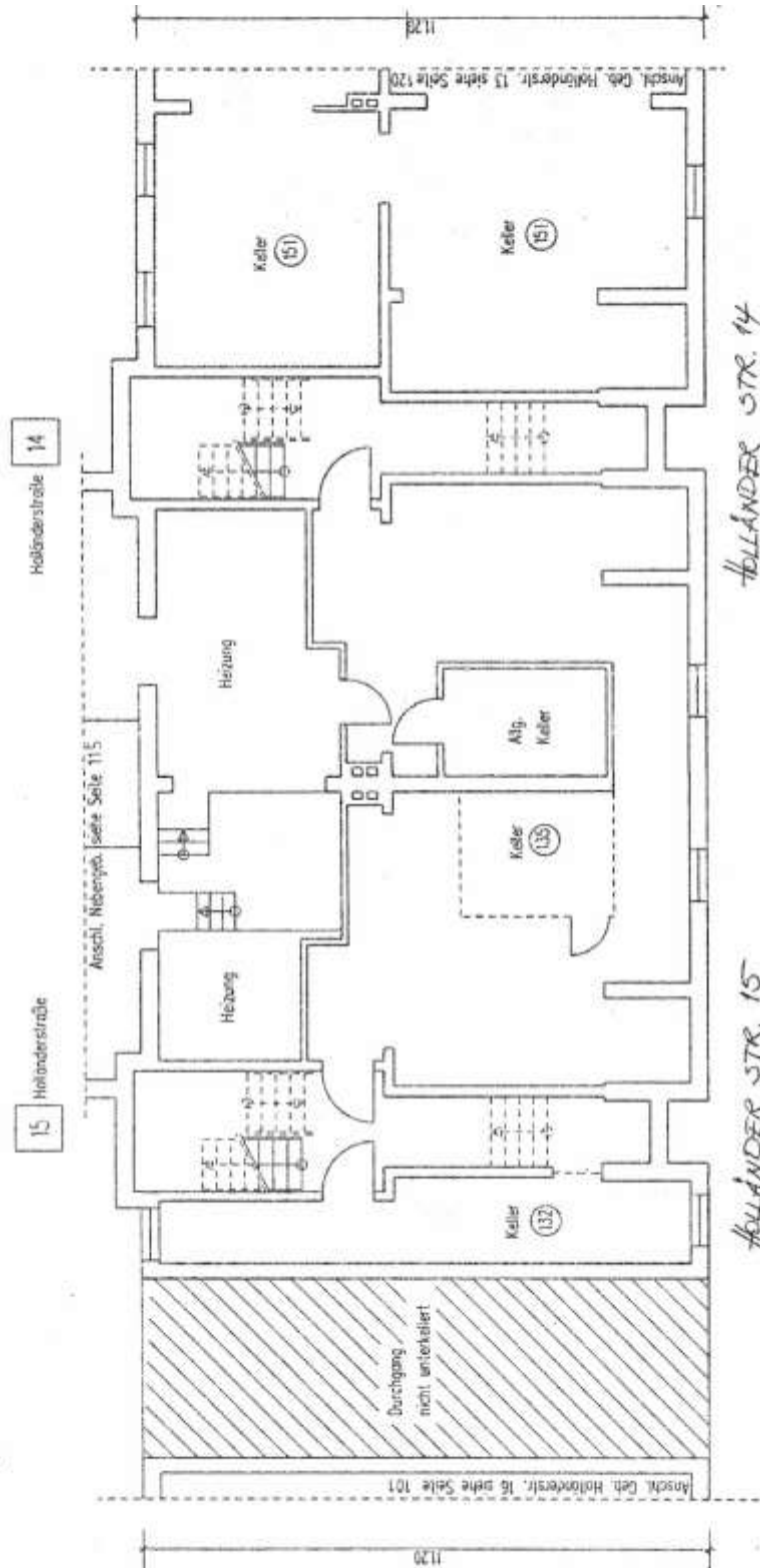


Treppenhaus-
aufgang im Ge-
bäudeteil Hol-
länderstraße 15

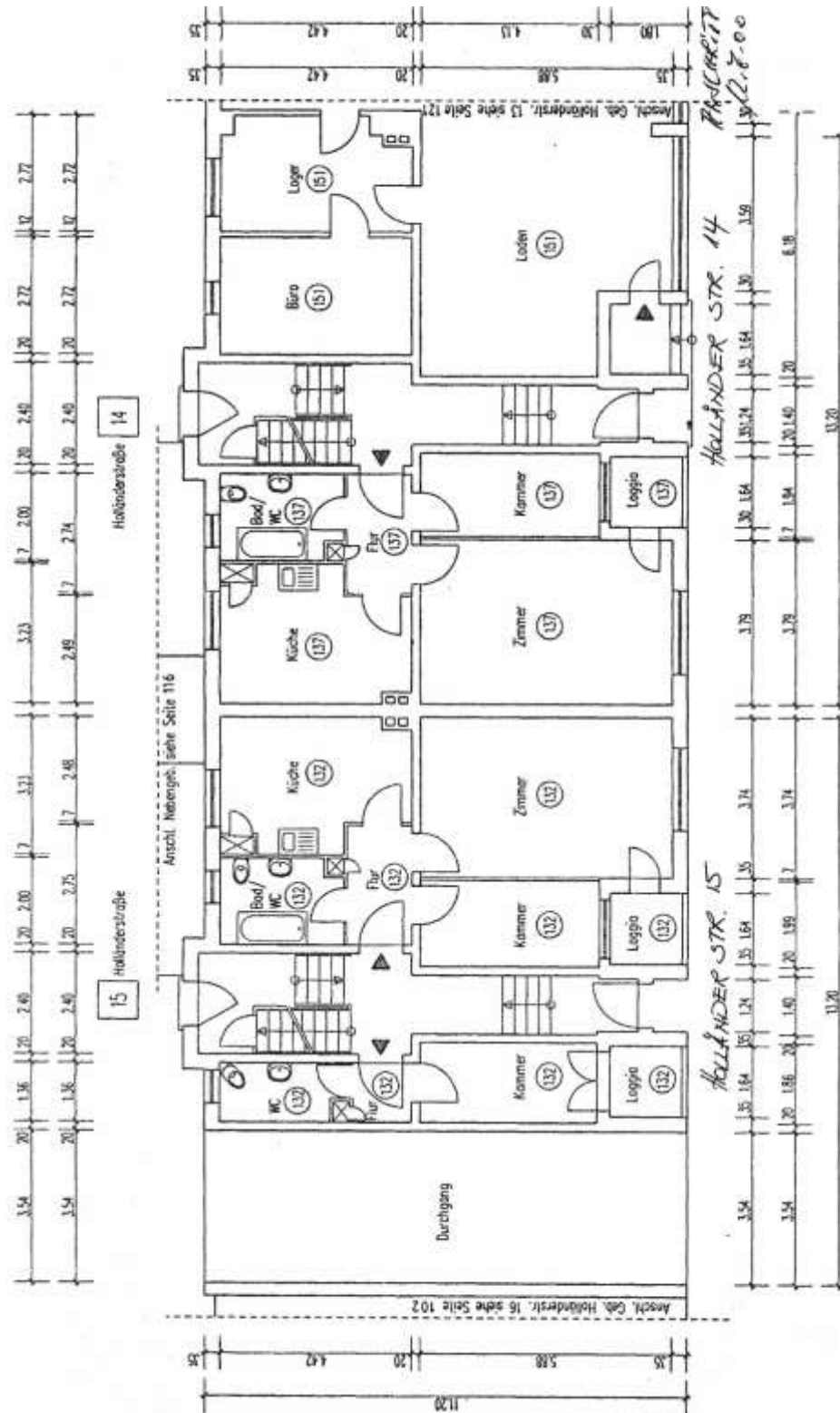
Treppenhaus-
kopf im Ge-
bäudeteil Hol-
länderstraße 15
mit im 2.OG an-
bindenden
Wohnungen
ohne Zugang
zu dem darüber
belegenen
Rohdachboden
als Revisions-
boden unter
dem flach ge-
neigten Pult-
dach mit ledig-
lich ca. 1,00 m
lichter Raum-
höhe



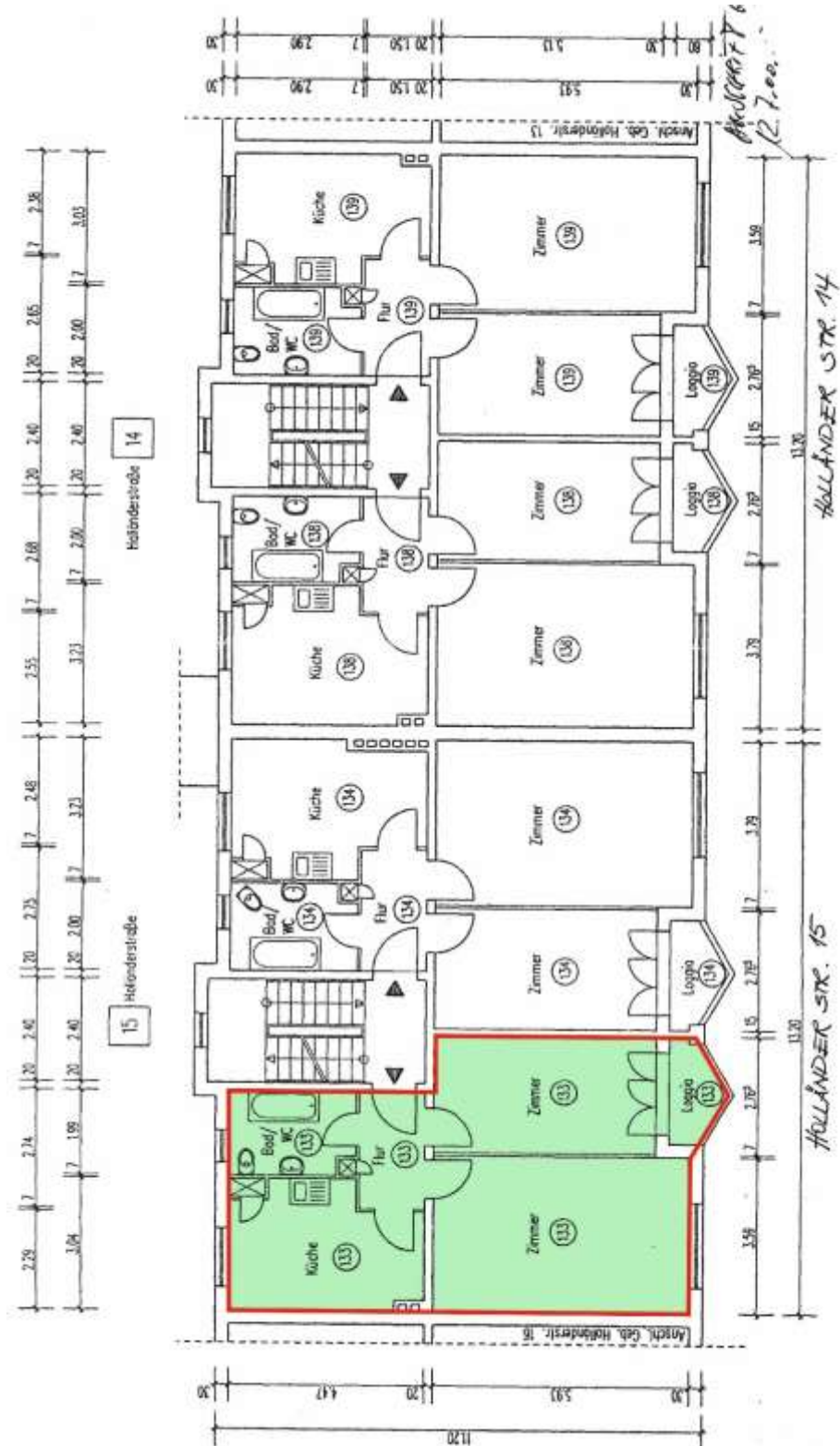
F. ANLAGEN



Aufteilungsplan Kellergeschoss des Gebäudeteils Holländerstr. 15 zur AB vom 05.02.1998



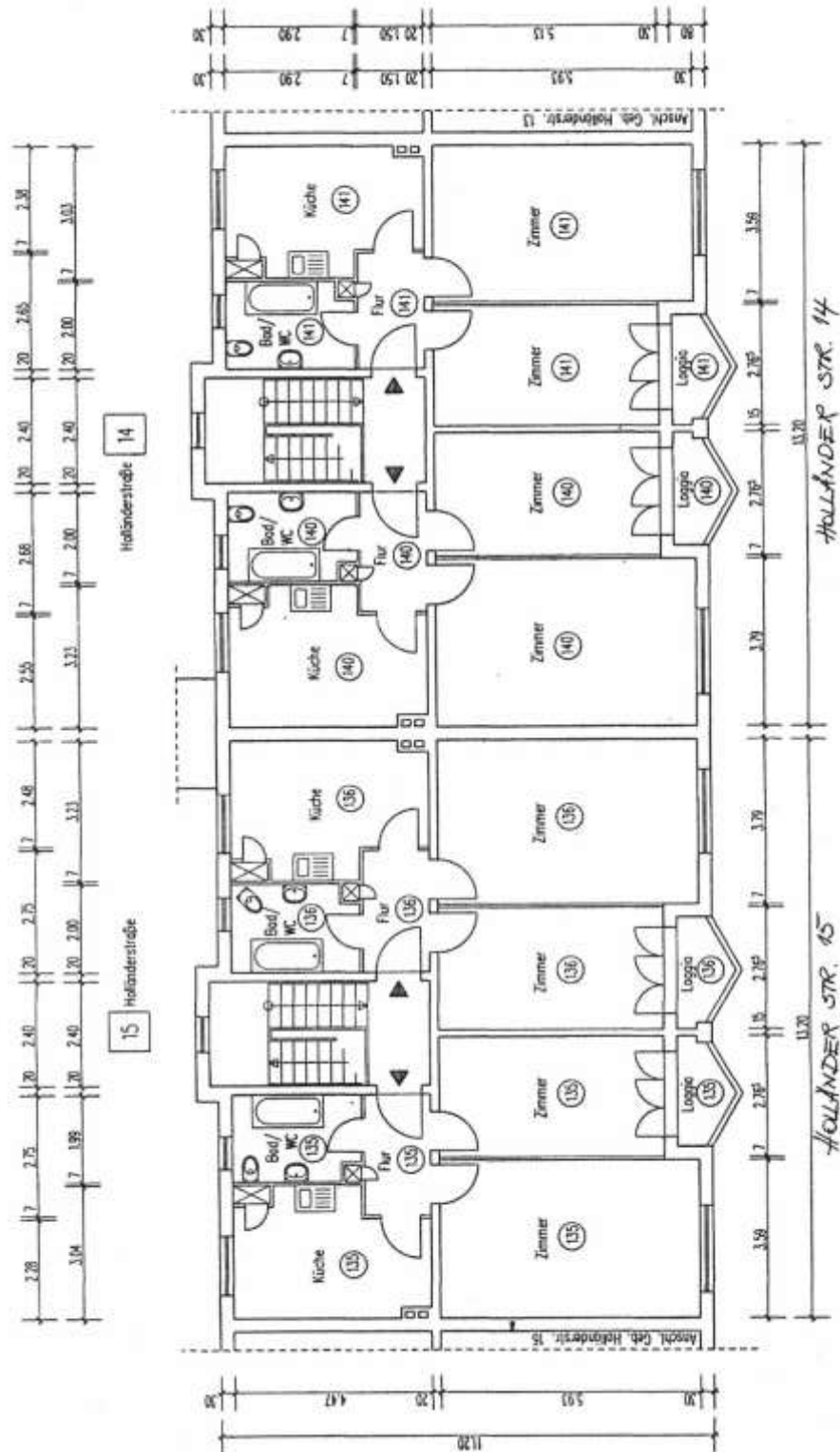
Aufteilungsplan Erdgeschoss des Gebäudeteils Holländerstr. 15 zur AB vom 05.02.1998



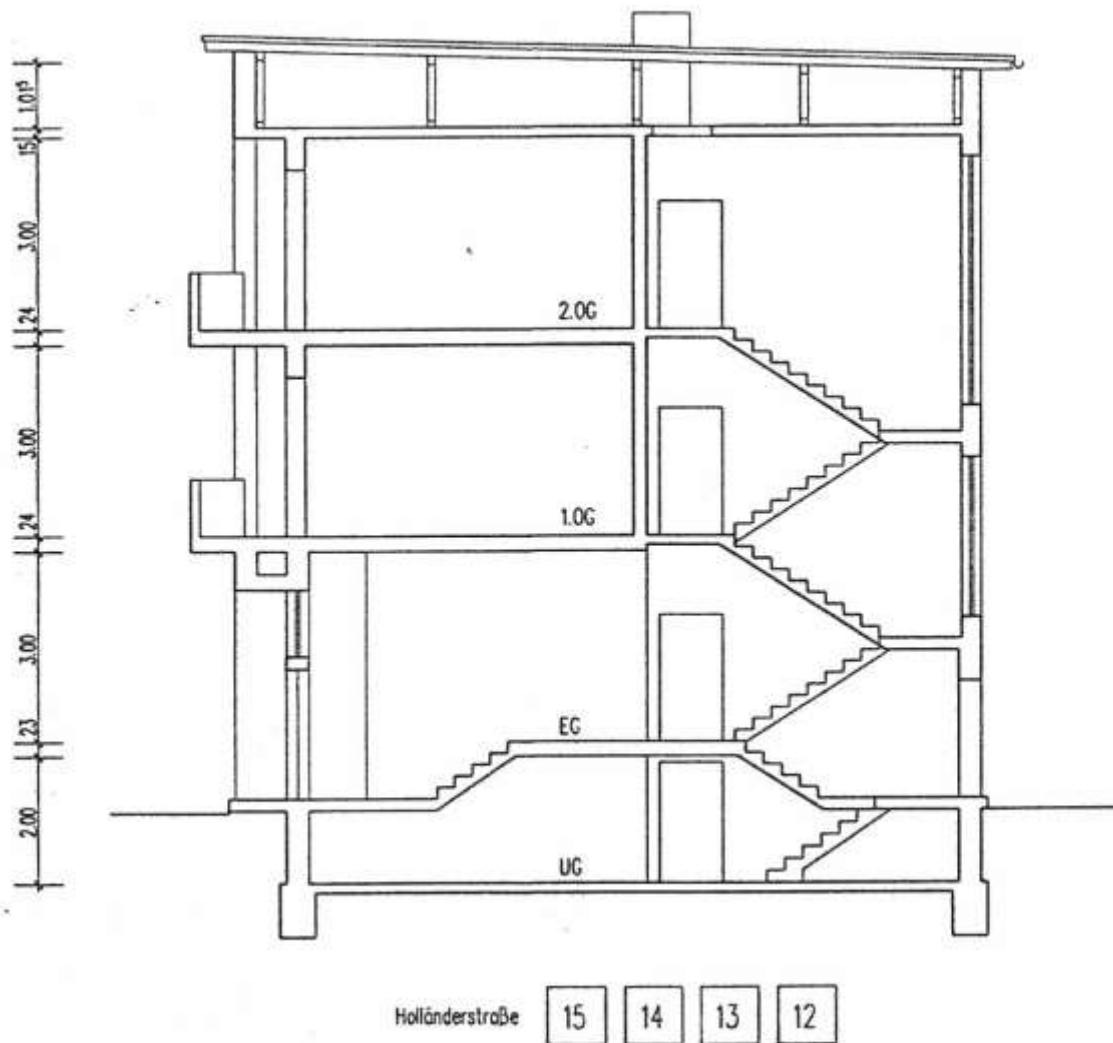
Aufteilungsplan 1.OG des Gebäudeteils Holländerstr. 15 mit ETW-Nr. 133 zur AB v. 05.02.1998



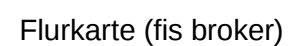
ETW-Nr. 133 - Holländerstr. 15 u.a. in 13407 Berlin-Reinickendorf (Ortsteil u. Bezirk Reinickendorf)

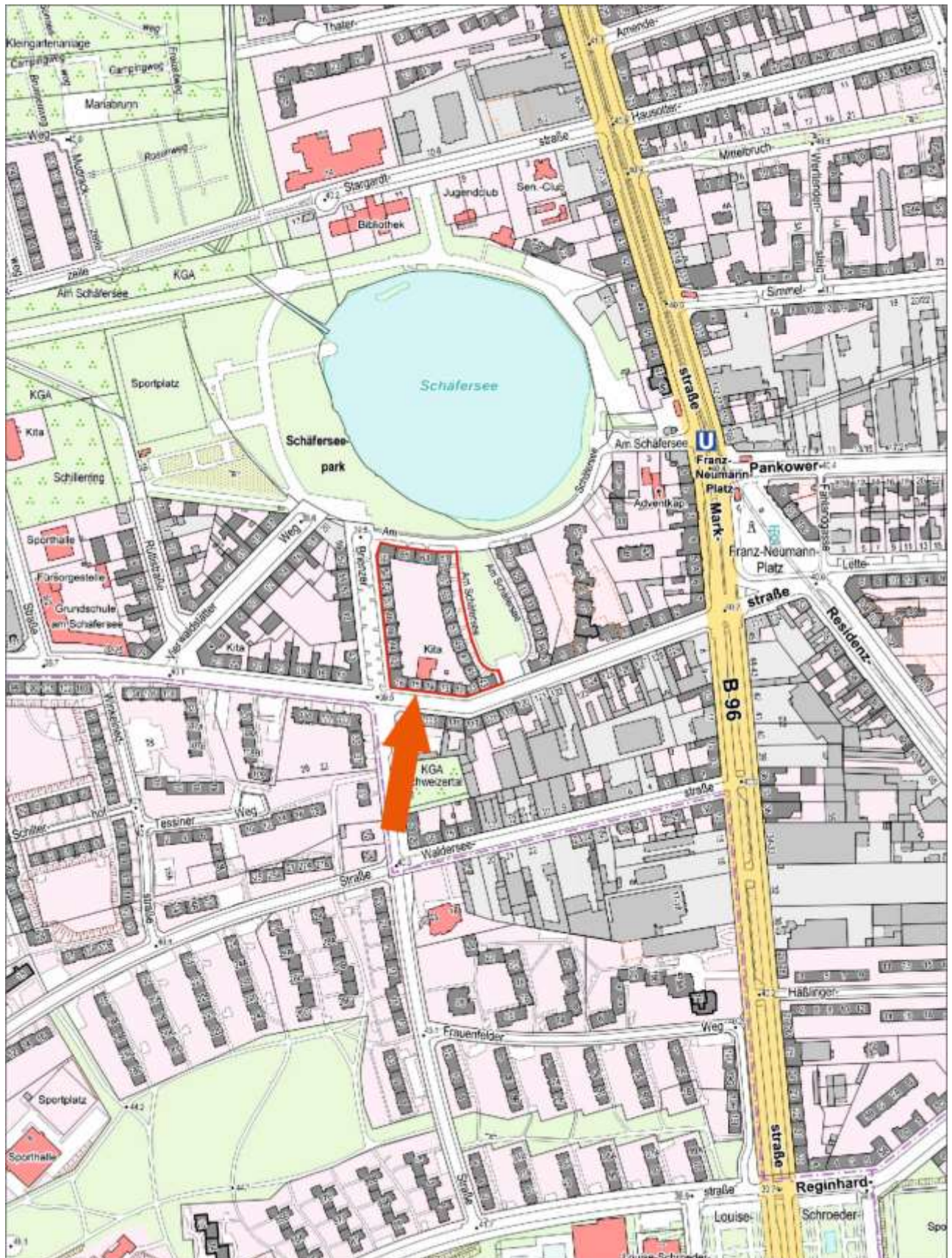


Aufteilungsplan 2. Obergeschoss des Gebäudeteils Holländerstr. 15 zur AB vom 05.02.1998

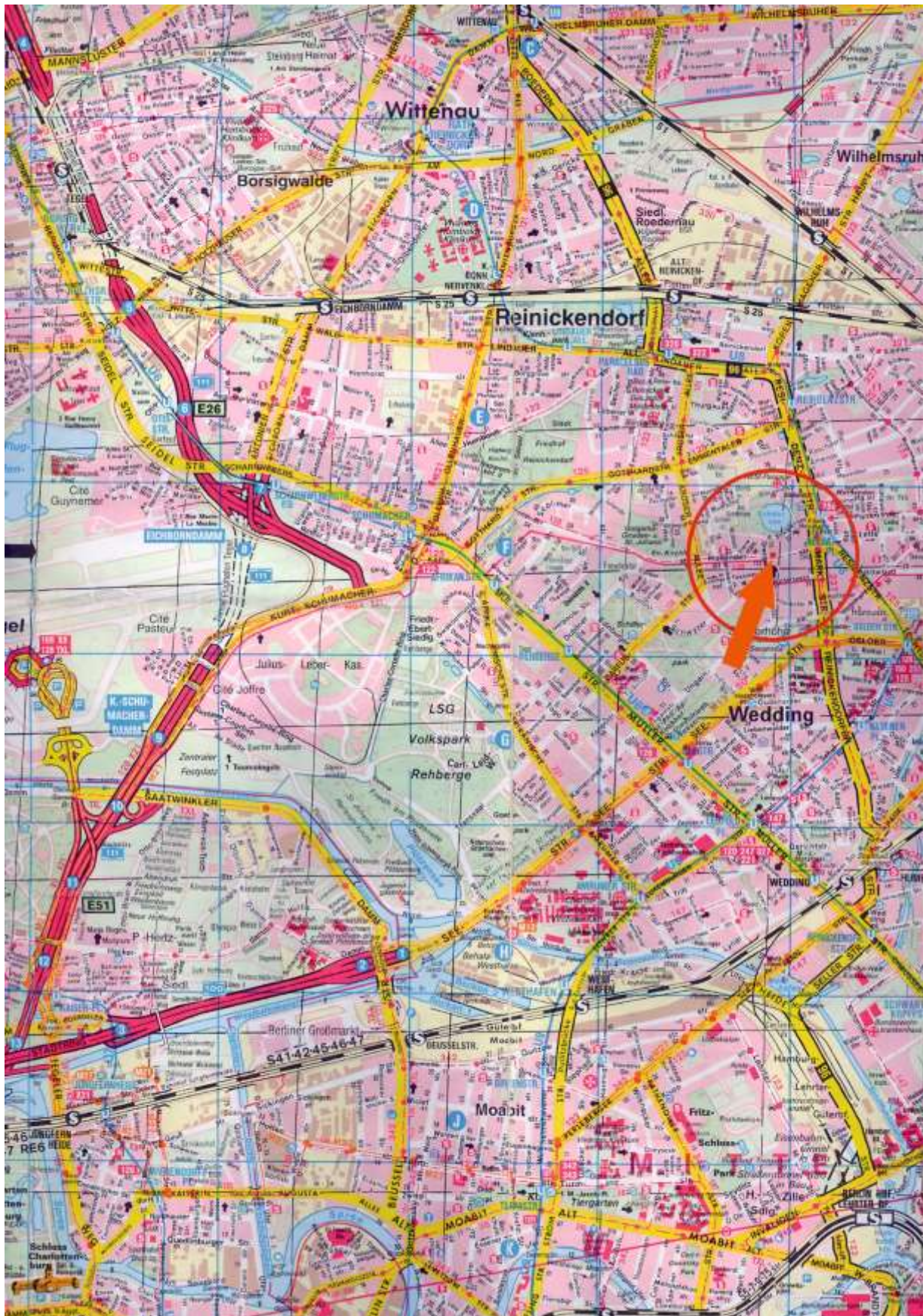


Gebäudeschnitt des Gebäudeteils Holländerstr. 15 zur AB vom 05.02.1998





Lageplan (fis broker)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern