



Gutachten Nr. 10230

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB der ideellen Hälfte des

Wohnungseigentums Nr. 08

ETW-Nr. 08 im 3.OG postalisch rechts im Gebäudeteil Berolinastraße 4 als 4-Zimmerwohnung nebst Keller MK 08

auf dem Grundstück

Berolinastraße 4, 5, 6

in

10178 Berlin-Mitte (Ortsteil und Bezirk Mitte)

-Wohnungsrundbuch von Mitte - Blatt 3658 N-



Grdst. Berolinastr. 4 mit ETW-Nr. 8 im 3.OG



süd-westl. Giebelseite mit ETW-Nr. 8 im 3.OG



Geb. Berolinastr. 4 mit ETW-Nr. 08 im 3.OG



Flurkarte (Grdst. Berolinastraße 4, 5, 6)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Verkehrswert:

Bewertungsstichtag:

Amtsgericht Mitte
30 K 16/21

140.000,00 €

(Verkehrswert der ideellen Hälfte des Wohnungseigentums)
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

13.04.2022

Textfassung



Inhaltsverzeichnis

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtenauftrag	4
B. Grunddaten.....	5
1. Grundbuchangaben.....	5
2. Grundstücksdaten	6
3. Lagedeterminanten	11
4. Gebäudedaten (technisch)	14
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	24
6. Objektbeurteilung	30
C. Bewertung	31
1. Bewertungsgrundlagen	31
2. Bodenwert.....	33
3. Ertragswert.....	34
4. Verkehrs-/Marktwert	38
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	41



KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. 08 nebst Keller MK 08 als Abstellverschlag mit 168/10.000 Miteigentumsanteil und ca. 87,10 m² anrechenbarer Wohnfläche (lt. TE ca. 89,46 m² incl. hälftiger Grundfläche des Balkons) als 4-Zimmerwohnung im 3. Obergeschoss postalisch rechts im Gebäudeteil Berolinastraße 4 mit Küche, Flur (nebst 2 Stichfluren), Kammer, Badezimmer und Balkon in einem freistehenden voll unterkellerten nominell 10-geschossigen Wohnhochhaus als sogen. Plattenbau der Wohnbauserie QP 61 in Stahlbeton-Großtafelbauweise mit flach nach innen geneigten Pultdachflächen als sogen. Trogdach mit Kriechboden als dauerventilierter Kaltdachboden und 3 Treppenhauseingängen á 20 Wohnungen respektive insgesamt 60 Wohnungseigentumen durchweg als 4-Zimmerwohnungen aus dem Jahre 1962 mit umfangreicher Modernisierung und Instandsetzung im Jahre 1996 und weiterer Ertüchtigung der Fassaden im Jahre 2011 und Neueinbau der Aufzugsanlagen im Jahre 2022.

Ein barrierefreier Zugang des Wohnungseigentums besteht dennoch nicht, da die 1. Station erst im Hochparterre respektive 10 Steigungen über Terrain-Niveau zugänglich ist - eine Kellerstation ist gleichfalls nicht vorhanden.

Ein auf dem Grundstück belegener PKW-Stellplatz mit vermtl. rd. 35 ungedeckten PKW-Stellplätzen ist entsprechend den weiteren Freiflächen auf dem Grundstück als Gemeinschaftseigentum erhalten und allgemein durch die Bewohner des Grundstücks nutzbar.

Für das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 08 ist kein Sondernutzungsrecht ausgewiesen.

- **Grundstück:**

Das Grundstück Berolinastraße 4, 5, 6 (Flurstücke 8026, 8045 und 8046) in 10178 Berlin-Mitte (Ortsteil und Bezirk Mitte) weist 4.745 m² Größe auf und liegt am Ende einer Stichstraße der Berolinastraße als Sackgasse mit allenfalls vorliegendem Anliegerverkehr in einem zentralen Stadtbereich bzw. tatsächlich bereits Citybereich mit guter technischer und sozialer Infrastruktur sowie guter Versorgungslage - lt. Straßenverzeichnis zum aktuellen Mietspiegel handelt es sich um eine mittlere Wohnlage.

- **Belastungen:**

Es bestehen Belastungen als beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Netzstationsrecht, ein Wasserwirtschaftsanlagenrecht und ein [Gas-]Leitungs- und Anlagenrecht für den jeweils betref-



fenden Versorgungsträger). Belastende und begünstigen Baulasteintragungen bestehen vermtl. nicht (eine diesbzgl. angefragte behördlich Auskunft konnte nicht beigebracht werden). Das Grundstück ist im Bodenbelastungskataster als Verdachtsfläche aufgrund gewerblicher Vornutzungen bis vor den II. Weltkrieg ausgewiesen.

- **Ausstattung:**

Die 10-geschossige Gebäudezeile mit 3 Treppenhauseingängen weist Fernwärmeversorgung nebst Wärmetauscherstation mit zentraler Ww.-Versorgung auf. Es sind Kunststoff-Isolierglasfenster, thermisch getrennte Hauseingangstüren und ein insgesamt zeitgerecht ausgeführter Innenausbau mit durchschnittlichem Standard vorhanden - die Zugänglichkeit der Wohnungen und des Kellergeschosses ist durchweg nicht barrierefrei, obwohl Aufzugsanlagen mit Stationen auf den Vollgeschosspodestflächen vorhanden sind.

Der Bodenbelag im Flur und in den Wohnräumen mit Laminatboden in Buchenholz-Schiffsbodendekor und die Küchenausstattung sind vermtl. mieterseits eingebaut worden - die Sanitäreinrichtung dürfte bauseits vorhanden sein.

(Das Wohnungseigentum Nr. 08 war allerdings anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich - insoweit wurden diesbzgl. Annahmen getroffen.)

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Die anrechenbare Wohnfläche der ETW-Nr. 08 beträgt ca. 87,10 m² unter Berücksichtigung der mit ¼ der Grundfläche anrechenbaren Balkonfläche abweichend zur Teilungserklärung mit dort ausgewiesener Wohnfläche unter Ansatz der mit ½ der Grundfläche berücksichtigten Balkonfläche.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Das betroffene Wohnungseigentum ist unbefristet vermietet und ungekündigt. Die Dauer des Mietverhältnisses mit den vermtl. hochbetagten Mietern ist nicht bekannt geworden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass es sich um ein bereits langjähriges Mietverhältnis handelt. Angaben zur Miethöhe konnten seitens der Wohnungseigentümer oder der Mieter auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden.

Diesseitig wird von der Realisierung einer ortsübliche Miethöhe gemäß Mittelwert des betreffenden Mietspiegelfeldes der betreffenden Gebäudekategorie in Höhe von 4,60 €/m² Wfl. ausgegangen, womit tatsächlich ein unterpreisiges Mietverhältnis vorliegt, so dass für das Wohnungseigentum Mindermietertragsphasen bis zum Erreichen der tatsächlichen Ortsüblichkeit zu berücksichtigen sind.

Die gegenwärtige Wohngeldhöhe beträgt nach Angabe der Eigentümer 273,00 €/Monat (warm).

- **Erhaltungszustand:**

Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte Grundstücksanlage mit nach Augenschein gut gepflegtem Wohngebäudekomplex; der Ausbau des hier betroffenen Wohnungseigentums ist in Ansehung der in den 1990er Jahren durchgeführten umfangreichen Mod.-/Inst.-Maßnahmen im Rahmen der Aufteilung des Grundstücks in Sondereigentume insgesamt zeitgerecht - diesseitig wird für das Wohnungseigentum von einem zufriedenstellenden Unterhaltungszustand bei ordnungsgemäßem Gebrauch der Mietsache ausgegangen. Ein Abschlag für einen Instandsetzungsaufwand aufgrund ggf. vorliegender Mängel innerhalb des Wohnungseigentums ist im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Allerdings ist im Verkehrswert des Wohnungseigentums in Höhe von 310.000,00 € ein Abschlag in Höhe des Barwertes der Minderertragsphasen mit rd. 38.000,00 € enthalten, was sich insoweit auch auf den Wert der ideellen Hälfte des Wohnungseigentums auswirkt.

Verkehrswert der ideellen Hälfte am 13.04.2022 nach § 194 BauGB:

140.000,00 €

(Verkehrswert des ½ Anteils der ETW ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)



A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Mitte, Abt. 30, Littenstr. 12-17 in 10179 Berlin
Beschluss vom 09.03.2022 mit Verfügung vom 10.03.2022 sowie Posteingang am 14.03.2022
- **Bewertungsobjekt:**
ideelle Hälfte des Wohnungseigentum Nr. 08 nebst Keller MK 08 auf dem Grundstück Berolinastraße 4, 5, 6 in 10178 Berlin-Mitte (Ortsteil und Bezirk Mitte)
[das betreffende Wohnungseigentum Nr. 08 befindet sich im 3.OG postalisch rechts im Gebäudeaufgang Berolinastraße 4]
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 30 K 16/21
- **Wertermittlungstichtag:**
13. April 2022 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
13. April 2022 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Mittwoch, der 13.04.2022
anwesend:
– der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Das Wohnungseigentum Nr. 08 war anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich - die über den Ortstermin hinreichend frühzeitig in Kenntnis gesetzten Mieter als vermtl. Eltern der Miteigentümerin oder die Eigentümer des Wohnungseigentums oder evtl. Verfahrensbevollmächtigte konnten nicht angetroffen werden.

Allerdings waren die neutralen Erschließungsbereiche und Teile des Kellergeschosses sowie die Freiflächen des Grundstücks zugänglich und konnten in Augenschein genommen werden, so dass durch den Unterzeichneten ausreichende Feststellungen über den Ausbau- und Erhaltungszustand des Anwesens und des Gebäudekomplexes getroffen werden konnten.

Insoweit werden über den Ausbau- und Erhaltungszustand des hier betroffenen Wohnungseigentums Annahmen anhand des örtlichen Eindrucks und nach Aktenlage u.a. anhand der Bauakte im Bauaktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes getroffen.

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



B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Wohnungsgrundbuch von:**
Mitte, Blatt 3658 N
(Amtsgericht Mitte)
- **Gemarkung:**
Mitte
- **Flur, Flurstücke:**
917, 8026 (952 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
917, 8045 (3.593 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
917, 8046 (200 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
4.745 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Flurstück 8026: Gebäude- und Freifläche Berolinastraße 4, 5, 6 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
Flurstück 8045: Erholungsfläche Berolinastraße 4, 5, 6 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
Flurstück 8046: Gebäude- und Freifläche Berolinastraße 4, 5, 6 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- **Miteigentumsanteil am Grundstück:**
168/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 08 sowie dem Keller MK 08
[Ein Sondernutzungsrecht zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums besteht nicht]
- **Eigentümer:**
2 a) anonymisiert (§ 38 ZVG)
2 b) anonymisiert (§ 38 ZVG)
-je zu ½-
- **Lasten und Beschränkungen:**
nur lastend auf dem Flurstück 8046:
 - beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Netzstationsrecht) für den betreffenden Versorgungsträger (anonymisiert, § 38 ZVG) gemäß Ersuchen der Oberfinanzdirektion Berlin vom 08.12.1998 mit Eintragungsdatum vom 16.11.1999nur lastend auf dem Flurstück 8045:
 - beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserwirtschaftsanlagenrecht) für den betreffenden Versorgungsträger (anonymisiert, § 38 ZVG) gemäß § 9 GBBerG, § 4 SachenR-DV gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 19.02.2009 mit Eintragungsdatum vom 16.07.2009nur lastend auf dem Flurstück 8045:
 - beschränkte persönliche Dienstbarkeit ([Gas-]Leitungs- und Anlagenrecht) für den betreffenden Versorgungsträger (anonymisiert, § 38 ZVG) gemäß § 9 GBBerG, § 4 SachenR-DV ge-



mäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 21.08.2009 mit Eintragungsdatum vom 15.01.2010

Ein Zwangsversteigerungsvermerk ist in dem seitens des Vollstreckungsgerichts zur Verfügung gestellten Grundbauchauszug vom 12.04.2021 noch nicht verzeichnet.

(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 stark unregelmäßig.

Die abgewinkelte Frontlänge zur Berolinastraße bzw. dem nord-westlich angrenzenden Vordergrundstück beträgt ca. 115,00 m. Die abgewinkelte Länge der süd-westlichen Grundstücksgrenze beträgt ca. 60,00 m. Die Länge der nord-östlichen Grundstücksgrenze ab der Kopfseite der Berolinastraße im Bereich der Stichstraße beträgt ca. 33,00 m und die Länge der rückwärtigen bzw. süd-östlichen Grundstücksgrenze ca. 88,00 m.

Die maximale Breite des Grundstücks beträgt in Süd-West-/Nord-Ost-Achse ca. 90,00 m und die maximale Tiefe in Nord-West-/Süd-Ost-Achse auf Höhe des hier betroffenen Gebäudeteils Berolinastraße 4 ca. 59,00 m (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 1,5 - Die Straßenfrontlänge und der Zuschnitt des Reihengrundstücks sowie der bauliche Ausnutzungsgrad mit hier vorliegender Bebauung als freistehende Wohnhochhausbebauung als sogen. Plattenbebauung mit mehr als 50 m Frontlänge in geschlossener Bauweise sind zufriedenstellend.

- **Bauwisch:**

Das auf dem Grundstück aufstehende 10-geschossige Gebäude weist ausreichende Grenzabstände innerhalb einer weiträumigen Plattenbausiedlung mit beachtlichen Grünflächenanteilen auf dem hier betroffenen Grundstück selbst sowie den benachbarten Grundstücken auf.

Der kleinste Abstand zu einem Nachbargebäude beträgt zu dem auf dem süd-östlichen Nachbargrundstück Weymeyer Straße 7, 9, 10 (Flurstück 8049) aufstehenden 5-geschossigen Gebäude knapp 22,00 m. Die Abstände zu den nächsten weiteren Gebäuden betragen rd. 33,00 m und rd. 43,00 m (siehe anliegende Flurkarte).

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks ist insgesamt plan.

- **Untergrund:**

Das Grundstück weist einen lagetypischen Untergrund mit zufriedenstellenden Gründungsverhältnissen auf - im Bereich des betroffenen Grundstücks befindet sich diluvialer Talsand nach geologischer Übersichtskarte von Berlin (1971).

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.0 6.1 (Bodenarten, Stand: 2015) befindet sich im Bereich des hier betroffenen Grundstücks Mit-



telsand, Feinsand und mittel lehmiger Sand sowohl im Ober- als auch im Unterboden - im Ober- und Unterboden befinden sich außerdem eckig kantige Steine (überwiegend mittlerer Anteil).

Die Gefahr von Schichtenwasser ist insgesamt gering. Es besteht keine Grundwassergefährdung - gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: 2009), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks zwischen 3,00 m und 4,00 m.

Nach Bauakte befindet sich die ca. 1,50 m starke Stahlbetongründungsplatte des Gebäudes einschließlich der 6 cm Arbeits- bzw. Sauberkeitsschicht ca. 0,45 m im Bereich des zum Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung im Mai 1960 gemessenen höchsten Grundwasserstandes von 33,00 m über NN. Eine Wasserhaltung während des Baugrubenaushubs und der Gründungsarbeiten war seinerzeit nicht erforderlich, nachdem während der Bohrsondierungen der angeschnittene höchste Grundwasserstand bei 3,90 m unter Gelände (32,41 m ü.NN) lag.

Nach Sondierbohrungen für die Gründungsmaßnahmen von 4 Balkontürmen an dem Gebäude am 23.05.1996 konnte in 4,00 m Tiefe unter Gelände Grundwasser angetroffen werden. Bei einer anzunehmenden Schwankung des Grundwasserspiegels von +/- 0,70 m (Erfahrungswert) wäre der höchste Grundwasserstand hier mit 3,30 m unter der gegenwärtigen Geländeoberkante anzunehmen. Bei einer derzeitigen bzw. im Jahre 1996 vorgefundenen Geländehöhe von ca. + 36,00 ü.NN entspricht dies einer Ordinate von +33,00 ü.NN, was auch der Feststellung im Jahre 1960 entspricht.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten, nachdem das Grundstück weiträumig im Zuge der Siedlungsbebauung im Quartier und insbesondere der Errichtung des hier betroffenen 10-geschossigen Punkthochhauses weitgehend von den ca. 3,50 hohen Auffüllschichten freigelegt worden war.

Lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Mitte vom 22.03.2022 ist das betroffene Grundstück unter der Nr. 17007 im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin erfasst - der Eintrag resultiert daraus, dass es sich bei dem Grundstück um eine sogen. Verdachtsfläche handelt, weil es sich um einen historischen Gewerbe- bzw. Industriestandort handelt. Gemäß Katasterauszug waren auf dem Grundstück ansässig:

- 1880 bis 1900 Seidenweberei historische Elisabethstraße 65
- 1890 bis 1900 Lackierwarenfabrik historische Elisabethstraße 65
- 1900 bis 1940 Blechwarenfabrik historische Elisabethstraße 66
- 1905 bis 1910 Geldschrankfabrik historische Waßmannstraße 32
- 1930 bis 1940 Laternenfabrik historische Elisabethstraße 66

Tatsächlich handelt es sich insoweit um eine altlastenverdächtige Fläche. Es liegen Anhaltspunkte für das Bestehen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast vor - Recherchen seitens der Senatsverwaltung werden/wurden durchgeführt.

Nach Sachlage liegt allerdings kein Handlungsbedarf vor, nachdem der Branchenstandort bereits seit Jahrzehnten bekannt ist und eine aktuelle Bodensanierung nicht vorgenommen worden ist, obwohl das Grundstück zu dem unmittelbar angrenzenden großräumigen und zeitnah umfassend erneuerten Kinderspielplatz Weydemeyerstraße völlig offen ist und der Pfad Boden/Mensch offenbar keine Gefährdung darstellt.

Konkrete Hinweise auf eine Bodenveränderung und Bodenverunreinigungen liegen dem zuständigen Umweltamt nach Sachlage nicht vor - inwieweit Boden- und Grundwasseruntersuchungen auf dem betroffenen Grundstück tatsächlich durch das Umweltamt oder diesbzgl. Beauftragte vorgenommen sind, ergibt sich aus dem gegen 50,00 € Gebühr vorgelegten Aus-



zug aus dem Bodenkataster nicht. Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen zu diesem Grundstück liegen dem Umweltamt offenbar nicht vor.

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

Nach diesseitiger Ermittlung befindet sich das hier betroffene Grundstück in einem Bereich, für den eine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) nicht besteht. Ein Aufstellungsbeschluss des zuständigen Bezirksamtes Mitte zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die hier vorliegende bzw. vorwiegende Wohnnutzung im Gebiet liegt nach Sachlage seit dem 21.01.2014 bzw. zuletzt seit dem 12.11.2019 vor (Bebauungsplanverfahren 1-82d) - eine Festsetzung als verbindliche Bauleitplanung erfolgte bisher nicht.

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils - planungsrechtliche Grundlage ist insofern bisher § 34 BauGB.

Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Umgebung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Hiernach ist die bauliche Umgebung geprägt durch 5-, 8- und 10-geschossige freistehende Plattenbauten mit mehr als 50 m Frontlänge als geschlossene Bebauung als Solitärgebäude sowie im unmittelbaren Nahbereich des hier betroffenen Grundstücks als 1- bis 3-geschossige Schule, wobei sich eine Zuordnung als allgemeines Wohngebiet gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) vornehmen lässt.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach diesseitiger Einschätzung weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen, noch in einem Stadtumbaugebiet gemäß § 171 BauGB, einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB. Das Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB Nrn. 2 und 3 zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzverordnung/Erhaltungsverordnung) und bei städtebaulichen 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, S. 1 Nr. 1 zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Gebietsname: Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt mit Festlegung gemäß GVBl. vom 07.11.2015 und in Kraft seit dem 08.11.2015) mit insofern diesbzgl. bestehenden Restriktionen.

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.

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



Gemäß Flächennutzungsplan 1994 (in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015) ist das Gebiet weiträumig um das hier betroffene Grundstück für Wohnbauflächen (W_1) mit einer zulässigen GFZ über 1,5 vorgesehen. Ab ca. 350 m Entfernung westlich des hier betroffenen Grundstücks bindet an das Gebiet ein weiträumiges Gebiet mit gemischter Baufläche an.

Bei dem hier betroffenen Gebäudekomplex handelt es sich gemäß amtlicher Denkmalliste mit Stand vom 09.06.2022 gleichfalls nicht um ein Baudenkmal oder einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

Ebenso befindet sich im unmittelbaren Nahbereich auch kein Baudenkmal mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich einer Neubaumaßnahme oder evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Die Geschossfläche (GF) für das auf dem Grundstück aufstehende Punkthochhaus in Stahlbeton-Großplattenbauweise beträgt ca. 6.677,00 m² nach diesseitiger Ermittlung anhand vorliegender Teilungspläne sowie der amtlichen Flurkarte (ohne Kriechboden als Dachraum sowie ohne Anrechnung des Untergeschosses) 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) -Inkrafttreten am 01.01.2017- mit einer GFZ von 1,407 bzw. rd. 1,4 (ohne Berücksichtigung einer GF für ein Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter einem evtl. Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF eines evtl. Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 für die über einem evtl. Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur ImmoWertV 21 bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 667,70 m² bei einer Grundstücksgröße von 4.745,00 m² mit einer GRZ von 0,141 bzw. rd. 0,1 (ohne versiegelte Außenflächen nebst ungedeckten PKW-Stellplätzen etc. und ohne separate Netzstation des Energieversorgers).

Tatsächlich wird nach dem Modell des Gutachterausschusses in Berlin bei vorhandenem Rohdachboden bzw. Teilausbau des Dachraums oder Flachdach lediglich mit Kriechboden und nicht ausgebautem Kellergeschoss für Ertragsobjekte die wGFZ abweichend von der ImmoWertV 21 ohne diese Flächen respektive die mit 75 % anteilige Dachraumfläche ermittelt, so dass die wGFZ der GFZ entspricht (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung).

Die Bodenwertermittlung erfolgt gemäß Sach-/Ertragswertmodell des Gutachterausschusses nicht auf der Grundlage der wGFZ, sondern abweichend zur ImmoWertV 21 auf der Grundlage der GFZ nach § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (s.o.) oder in Anlehnung hieran.

Der Gutachterausschuss legt den Bodenrichtwerten eine typische Bebauungsdichte (GFZ) zugrunde - er weicht damit teilweise vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach dem Baunutzungsplan von Berlin in der Neufassung vom 28. Dezember 1960 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, Terrassenflächen, Tiefgaragen-, Garagen- oder Carport- bzw. PKW-Stellplatzflächen, Gartenhäuser/Schuppen o.ä. sowie Zuwegungen etc. nicht berücksichtigt.

- **Erschließungszustand:**

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

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2017 (Umweltatlas) weist der Straßenraum der Berolinastraße vor dem hier betroffenen Grundstück eine Mischwasserkanalisation für Schmutz- und Regenwasser auf.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Mitte vom 28.03.2022 wird das hier betroffene Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Berolinastraße“ erschlossen.

Nach den Vorschriften der §§ 123 ff. und 242 Abs. 9 BauGB in Verbindung mit den §§ 14, 15, und 15a des Erschließungsbeitragsgesetzes können Erschließungsbeiträge für das betroffene Grundstück nicht mehr erhoben werden.

Für die Erschließungsanlage, die ununterbrochen dem öffentlichen Verkehr dienste, ist aufgrund § 242 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 15 a EBG kein Erschließungsbeitrag mehr zu erheben - Erschließungsbeiträge werden somit weder geschuldet noch gestundet. Offene Forderungen seitens des Straßen- und Grünflächenamtes hinsichtlich evtl. noch nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen nach Sachlage nicht.

Der Behörde ist „derzeit nicht bekannt“, dass beitragspflichtige Baumaßnahmen an der o.g. Verkehrsanlage geplant sind.

Angaben über ggf. abzutretendes Straßenland konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Mitte nicht beigebracht werden - diesseitig wird nicht davon ausgegangen, dass Straßenland von dem Grundstück abzutreten ist.

- **Baulasten:**

Angaben über evtl. bestehende Baulasteintragungen zulasten des hier betroffenen Grundstücks konnten nach diesseitig wiederholter Anforderung zunächst bereits am 14.03.2022 seitens des zuständigen Bezirksamtes Mitte (Fachbereich für Bau- und Wohnungsaufsicht) erst mit Schreiben vom 12.07.2022 beigebracht werden.

Hiernach bestehen gemäß Negativbescheinigung vom 12.07.2022 für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragungen.

Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch die zuständige Behörde nicht beigebracht werden, da ein entsprechendes Verzeichnis nach Sachlage nicht geführt wird.



3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Berolinastraße 4, 5, 6 (Flurstücke 8026, 8045 und 8046) befindet sich vergleichsweise zentral in der Metropole in östlicher Randlage des Ortsteils Mitte und gleichfalls am östlichen Rand des Berliner Stadtbezirks Mitte in ca. 75 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück zu dem östlich angrenzenden Ortsteil Friedrichshain im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Die Entfernung zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Kreuzberg, gleichfalls im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, beträgt ca. 1.750 m.

Die Entfernung des Grundstücks zu dem westlich angrenzenden Ortsteil Tiergarten beträgt ca. 3.300 m und zu dem gleichfalls westlich angrenzenden Ortsteil Moabit ca. 3.650 m, zu dem nord-westlich angrenzenden Ortsteil Wedding ca. 3.850 m und zu dem nördlich angrenzenden Ortsteil Gesundbrunnen ca. 2.900 m, wobei diese Ortsteile durchweg im Stadtbezirk Mitte liegen.

Die Entfernung zu dem nord-östlich angrenzenden Ortsteil Prenzlauer Berg im Bezirk Pankow beträgt ca. 600 m.

Das hier betroffene Grundstück weist mit rd. 700 m (Luftlinie) eine vergleichsweise geringe Entfernung zum Bezirkszentrum im Ortsteil Mitte bzw. der City im Bereich des Alexanderplatzes auf.

Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich der Friedrichstraße/Unter den Linden beträgt ca. 2.500 m und zum Pariser Platz u.a. mit Brandenburger Tor ca. 3.100 m. Die Entfernung zum Zentrum am Zoo u.a. mit Breitscheidplatz beträgt rd. 6.400 m westlich des Bewertungsobjektes (jeweils Luftlinie).

Das hier betroffene Reihenstück Berolinastraße 4, 5, 6 (Flurstücke 8026, 8045 und 8046) befindet sich im Sackgassenbereich einer Stichstraße der zwischen der Mollstraße und der Karl-Marx-Allee mit mehreren Stichstraßen verzweigten insgesamt aber Z-förmig durch das Wohnquartier verlaufenden Berolina Straße im Abschnitt zwischen einer Stichstraße der Mollstraße und der Weydemeyerstraße auf der süd-östlichen Straßenseite.

Bei der das Grundstück anbindenden Straße handelt es sich um eine untergeordnete Quartierstraße innerhalb einer 30 km/h-Zone mit nur geringer Verkehrsbelastung weitgehend durch Anliegerverkehr bzw. auch temporären Zielverkehr aufgrund der im Quartier belegenen Charlotte-Pfeifer-Schule gegenüber dem hier betroffenen Grundstück sowie des Bezirksamtes Mitte u.a. mit Rathaus und Bürgeramt in ca. 100 m fußläufiger Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück.

Zusätzlich dürfte es sich bei einem gewissen Anteil des Verkehrsaufkommens auch bereits um Zielverkehr der im Kreuzungsbereich der Karl-Marx-Allee (B1, B5) und Otto-Braun-Straße (B2) bzw. im Streckenabschnitt bis zum Kreuzungsbereich Otto-Braun-Straße/Mollstraße belegenen Einzelhandelskonzentration handeln.

Störungen durch LKW-, Linienbus- und Straßenbahnverkehr o.ä. von der Mollstraße bzw. der Karl-Marx-Allee in jeweils ca. 150 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück dürften allenfalls temporär und je nach Witterung vorliegen.

Allerdings dürften Störungen von dem unmittelbar an das Grundstück angrenzenden „Spielplatz Weydemeyerstraße“ mit großflächigem ganztägig über 24 Stunden nutzbaren Abenteuerspielplatz ausgehen.

Ebenso dürften temporär und insbesondere in den Pausen bzw. bei Sportveranstaltungen von dem angrenzenden Schulgelände der Charlotte-Pfeifer-Schule (Grundschule mit Sekundarstufen 1 und 2) Lärmbelastungen ausgehen.



Mindestens temporär ergeben sich zusätzlich Lärmbelastungen durch bereits in größerer Höhe fliegende Verkehrsflugzeuge aufgrund der Lage im Bereich von An- und Abflugstrecken des Flughafens BER. Gemäß Veröffentlichung der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH über Radarführungsstrecken, Endanflüge und Abflugstrecken mit Stand der Flugsicherungsangaben vom 03.06.2012 liegen Überflüge im unmittelbaren Nahbereich bei Flugbewegungen Richtung 25 (Westbetrieb) mit Überflügen der unmittelbaren City vor und wirken auf das hier betroffene Grundstück gleichfalls vergleichsweise deutlich.

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.

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2021 handelt es sich bei der Lage des hier betroffenen Grundstücks um eine mittlere Wohnlage in zentraler Stadtlage.

Der Fahrdamm der das Grundstück anbindenden Berolinastraße weist Asphaltbelag bzw. im hier betroffenen Streckenabschnitt der Stichstraße als Sachgasse unmittelbar vor dem hier betroffenen Grundstück mit Auslauf auf eine auf dem hier betroffenen Grundstück vor dem Wohnhochhaus belegene PKW-Parkplatzanlage noch aus älterem Bestand erhaltenen Fahrbahnbeton auf.

Die Asphaltierung der weiteren Streckenschnitte der Berolinastraße ist innerhalb der vergangenen rd. 10 Jahre anstelle des auch dort vormals vorhandenen Fahrbahnbetons neu aufgebracht und die mit Bordschwellen abgesetzten Bürgersteige mit Betonsteinen neu gepflastert worden.

In der Straße ist gegenläufiger Richtungsverkehr vorhanden, wobei ein Parken im Straßenraum nur einseitig zulässig ist, da auch bei einseitigem Parken die Fahrdambbreite bei entgegenkommenden Fahrzeugen bereits knapp ist und ggf. an Grundstückseinfahrten oder im Bereich einmündender Straßen auszuweichen ist.

Im Bereich des Sackgassenanschnitts der Stichstraße vor dem hier betroffenen Grundstück befinden sich beidseitig im Straßenraum mit flacher Schwelle abgesetzte sogen. Parktaschen, die hier entsprechend dem Fahrdamm mit Fahrbahnbeton befestigt sind.

Bürgersteige sind mit Bordschwellen abgesetzt und mit Kleinsteinpflasterung und Betonwegplatten aus älterem Bestand befestigt.

Straßenbäume oder Straßenbegleitgrün als Rasenblanketts o.ä. sind nicht vorhanden - Vegetation reicht aber von den anliegenden Grundstücken weitgehend bis in den öffentlichen Straßenraum.

Straßenraumbelichtung ist noch aus DDR-typischer Produktion als sogenannte Peitschenmastlaternen vorhanden.

PKW-Stellplätze sind im jeweiligen Straßenraum vorhanden und insbesondere aufgrund der Verdrängung des ruhenden Verkehrs in den an das Quartier angrenzenden Magistralen trotz Ausweisung als Parkraumbewirtschaftungszone knapp (insgesamt hohe Wohndichte sowie Zielverkehr, s.o.).

Die Bebauung im Quartier weist überwiegend 5-, 8- und 10-geschossige freistehende Mehrfamilienwohnhäuser als Zeilenbebauung bzw. sogen. Plattenbauten einer Siedlung aus mehreren Bauabschnitten der 1960er Jahren als geschlossene Bebauung mit jeweils mehr als 50 m Frontlänge auf. Vereinzelt sind auch 1-geschossige Gewerbebauten als Läden aus derselben Zeit sowie eine Schule mit 1- bis 3-geschossiger Bebauung vermtl. aus den 1970er Jahren vorhanden.



Anstelle eines 1-geschossigen Flachbaus als Lebensmittel-Supermarkt auf dem Grundstück Berolinastr. 7, 7A-D befindet sich nunmehr ein 8-geschossiger Mehrfamilienhaus-Neubau aus den 2010er Jahren mit im Erdgeschoss belegtem Lebensmittel-Discounter.

Eine gute Anbindung an wichtige Stadtmagistralen besteht u.a. mit der Haupttrasse der Mollstraße über deren Stichstraße ab ca. 350 m Entfernung bzw. deren westliche Verlängerung als Torstraße mit weiterer Entfernung von ca. 670 m sowie deren östliche Verlängerung als Landsberger Allee mit weiterer Entfernung von gleichfalls ca. 670 m Entfernung sowie mit der Karl-Marx-Allee (B1/B5) in ca. 220 m Entfernung u.a. mit Anbindung an die Otto-Braun-Straße (B2) in weiteren knapp 500 m Entfernung.

Der Strausberger Platz befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 550 m fußläufiger Entfernung mit dort anbindenden weiteren Magistralen u.a. mit Lichtenberger Straße und in entsprechender Entfernung der Platz der Vereinten Nationen gleichfalls mit anbindender Lichtenberger Straße.

Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel u.a. mit Bus- und Straßenbahnlinien befinden sich auf der im Nahbereich verlaufenden Mollstraße und der Karl-Marx-Allee sowie der gleichfalls fußläufig gut erreichbaren Otto-Braun-Straße.

Die U-Bahn-Station „Schillingstraße“ auf der Karl-Marx-Allee ist in ca. 350 m erreichbar. Die nächste S-Bahnstation „Jannowitz-Brücke“ befindet sich in ca. 800 m fußläufiger Entfernung. Der U-, S- und R- Bahnhof „Alexanderplatz“ befindet sich in ca. 1.100 m fußläufiger Entfernung.

- **Soziale Infrastruktur:**

Eine kurz- und mittelfristige Versorgung mit einer Vielzahl an kleineren Geschäften und Dienstleistern u.a. zur täglichen Versorgung ist im Gehwegbereich insbesondere auf der Karl-Marx-Allee mit Einzelhandelskonzentration im Bereich der anbindenden Otto-Braun-Straße sowie weiterer Einzelhandelskonzentration im Bereich des Strausberger Platzes und der Mollstraße insbesondere im Kreuzungsbereich mit der Otto-Braun-Straße verfügbar. Einzelne Geschäfte u.a. mit einem Lebensmittel-Discounter befindet sich im unmittelbaren Nahbereich bzw. im Quartier selbst.

Ein größeres Geschäftsaufkommen steht im Ortsteilzentrum von Mitte im Bereich des U-, S- und R-Bahnhofs „Alexanderplatz“ u.a. mit Lebensmittelmärkten und Einkaufszentren wie Rathaus-Passagen neben dem Berliner Rathaus (sogen. „Rotes Rathaus“) und Shoppingcenter „Alexa“ mit ca. 170 Geschäften an der Ecke zur Alexanderstraße und am bzw. auf dem Alexanderplatz u.a. mit „Galeria-Kaufhof“ sowie etwas entfernter in der Friedrichstraße mit etlichen Ladengeschäften und Kaufhäusern sowie in ca. 3,2 km Entfernung im angrenzenden Ortsteil Prenzlauer Berg u.a. als Stadtteilzentrum mit Einkaufszentrum „Schönhauser Allee Arcaden“ zur Verfügung - ein deutlich besseres Angebot besteht in allerdings in der City in der Friedrichstraße sowie in der Tauentzienstraße und am Kurfürstendamm.

Verschiedene Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie medizinische Versorgung mit gutem Angebot befinden sich im Gebiet bzw. z.T. im unmittelbaren Nahbereich.

Aufgrund der Citylage befinden sich im Nahbereich bzw. weiteren Umfeld insbesondere auch kulturelle Angebote mit Oper, Theater, Museen, Kirchen etc. sowie Kinos, Cafés und weitere Angebote im Freizeitbereich u.a. am Alexanderplatz mit Fernsehturm und Stadtschloss etc.

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 Mitte liegt in der Sozial- und Einkommensstruktur auf Platz 11 von 12 Berliner Verwaltungsbezirken, die Kaufkraft je Haushalt lag bei 2.873 €/Monat (Berlin: 3.181 €/Monat) und die Arbeitslosenquote lag nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit Stand vom 31.12.2020 bei 11,9 % (Berlin: 9,4 %); die Leerstandsquote im Jahre 2020 lag bei 1,5 % (Berlin: 1,6 %) und der Wanderungssaldo betrug + 3.714 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 Quartier selbst befinden sich bereits unmittelbar hinter dem hier betroffenen Grundstück größere Freiflächen und weiträumige Grünanlagen u.a. mit großflächiger Kinderspielplatzanlage.

Der Volkspark Friedrichshain mit großem Bunkerberg befindet sich in rd. 750 m, der Leisepark in ca. 1.300 m und der Volkspark Prenzlauer Berg in ca. 3.000 m fußläufiger Entfernung.

Die Entfernung zum Stadtpark „Großer Tiergarten“ beträgt ca. 3,3 km (Luftlinie).

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1962

erfolgte die Errichtung der auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen Bebauung als 10-geschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Treppenaufgängen und insgesamt 60 Wohnungen mit vollständiger Unterkellerung und flach nach innen geneigtem 2-teiligem Trogdach nebst Kriechboden in Stahlbeton-Großplattenbauweise (Stahlbeton-Großtafelbauweise) als sogen. Plattenbau-Gebäudetyp „QP 61“ gemäß Baugenehmigung Nr. 394 vom 17.07.1961 nebst Nachtrag vom 15.09.1961.

Die Rohbauabnahme erfolgte am 29.01.1962 und die Gebrauchsabnahme am 19.12.1962.

1995

erfolgte die Erneuerung der Wärmetauscherstation der Fernwärmeversorgung (lt. Energieausweis vom 09.02.2011).

1996

erfolgte die Durchführung von Mod.-/Inst.-Maßnahmen u.a. mit Erneuerung der Lüftungsanlagen für die innenliegenden Badezimmer und Durchführung von Dachinstandsetzungen, Instandsetzung der Balkone, Errichtung neuer Hauseingänge, Sanierung der Fassadenbekleidungen als Vorhangfassaden sowie der partielle Anbau eines Wärmedämmverbundsystems an den über dem Erdgeschoss aufgehenden Fassaden in den nicht mit Vorhangfassaden bekleideten Fassadenbereichen, Erneuerung der Heizkörper, Dämmung der Kellerdecke und der Heizleitungen und der Dachdecke im Bereich des Kriechbodens über dem obersten Wohngeschoss, Einbau zeitgerechter Kunststoff-Isolierglasfenster nebst Lateibänken und Sohlbankblechen, Erneuerung der Haus- und Wohnungseingangstüren und der Raamtüren, Erneuerung der Sanitär- und Küchenausstattungen u.a. mit Fliesenbekleidungen sowie Objekten und Armaturen, Erneuerung der medialen Ver- und Entsorgungsleitungen und Erneuerung der Elektroinstallationen nebst Zentralisierung der Stromzähler, Einbau einer zentralen Klingel- und Gegensprechanlage, Einbau einer zentralen Briefkastenanlage etc. sowie Änderung der Kellereinrichtung mit Einbau



von Holzplattenverschlagen o.ä., Modernisierung und malermäßige Instandsetzung der Treppenhauseingänge und Neugestaltung der Außenanlagen gemäß Baugenehmigung Nr. 359/96 vom 28.06.1996.

Zeitgleich erfolgte die Aufteilung des Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentum auf der Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 01.06.1995 nebst Nachtrag vom 18.06.1998 (wegen Balkon-Vorbauten) über die mit Nrn. 01 bis 20, 23 bis 42 und 45 bis 64 bezeichneten Wohnungen und die mit Nrn. 01 bis 20, 23 bis 42 und 45 bis 64 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume in dem bestehenden Gebäudekomplex gemäß Teilungserklärung bzw. Bewilligung vom 04.09.1995 (UR-Nr. 498/1995 des Notars Detlef Müller in Berlin) mit Eintragungsdatum vom 18.01.1996.

1997

erfolgte der Neubau von 4 Balkontürmen á 10 Balkonen respektive in allen Geschossen in Stahlbetonkonstruktion gemäß Prüfnummer 064/95/02 des Prüfstatikers vom 01.10.1996

1998

erfolgte nach Fertigstellung der Balkontürme die Überdachung von 4 Balkonen im 9. Obergeschoss respektive der jeweils obersten Balkons der 4 Balkontürme mit einer Metallprofilrahmen-/Acrylglas-Konstruktion gemäß Baugenehmigung Nr. 538/97 vom 20.10.1997 mit Abnahme durch den Prüfstatiker am 06.05.1998.

2003

erfolgte die Änderung der Teilungserklärung vom 04.09.1995 (UR-Nr. 498/1995 des Notars Detlef Müller in Berlin) gemäß Nachtrag vom 10.05.2000 (UR-Nr. 344/2000 des Notars Detlef Müller in Berlin) wegen Änderung der Miteigentumsanteile am Grundstück aufgrund des Anbaus von 40 Balkonen an die Wohnungen mit Eintragungsdatum in das Grundbuch vom 19.08.2003.

2011

erfolgte die partielle Erneuerung der Vorhangfassaden (Austausch der Bekleidung und Instandsetzung des WDVS) u.a. im Sockelbereich oberhalb eines schalungsglatten Betonsockels bzw. glatt abgeriebenen Zementputzsockels bis über das Erdgeschoss und partiell in den aufgehenden Geschossen gemäß Baugenehmigung Nr. 2011/458 vom 18.05.2011.

2022

erfolgte die Erneuerung der Aufzugsanlagen in den Treppenhauseingängen des Gebäudekomplexes.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 08 sind vermtl. zuletzt Anfang der 2000er Jahre partiell Modernisierungen bzgl. der Küchenausstattung mit einer Einbauküche sowie der Bodenbekleidungen mit keramischem Fliesenbelag in der Küche und in den Wohnräumen und dem Flur mit einem Laminatboden in Buchenholz-Schiffsbodendekor realisiert worden. Der wesentliche Wohnungsausbau dürfte dem Standard der allgemeinen Mod./Inst.-Maßnahme aus dem Jahre 1996 und teilweise dem ursprünglichen Bestand entsprechen.

- **Art des Gebäudes:**

Bei der auf dem Grundstück aufstehenden Bebauung handelt es sich um eine freistehende Gebäudezeile als 10-geschossige Plattenbau-Mehrfamilienwohnhauszeile (Typserie WBS QP 61) mit 3 Gebäudeteilen bzw. 3 Treppenhauseingängen und 60 Wohnungen - Gewerbeeinheiten sind in dem Gebäude und auf dem Grundstück nicht vorhanden.

Allerdings befindet sich auf dem nur 200 m² großen Flurstück 8046 eine 1-geschossige Netzstation des diesbzgl. Versorgungsträgers.



Bei dem hier betroffenen Bewertungsobjekt handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. 08 im Gebäudeaufgang Berolinastraße 4 im 3. Obergeschoss postalisch rechts als 4-Zimmerwohnung nebst Kellerraum MK 08 im Unter- bzw. Kellergeschoss des Gebäudeteils Berolinastraße 4.

- **Organisation des Gebäudes:**

Bei der auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudezeile handelt es sich gemäß Ausweisung in der amtlicher Flurkarte um ein 10-geschossiges Gebäude mit einer Gesamtlänge von ca. 58,01 m.

Das Gebäude weist allerdings ein hoch aufgehendes Kellergeschoss (OKFB EG (+/- 0,00 m > 1,40 m => KG (-3,695 m) = Vollgeschoss) auf - insoweit handelt es sich tatsächlich um ein 11-geschossiges Gebäude, dessen Kellerfläche allerdings hier nicht in die Geschossfläche einfließt.

Das Erdgeschoss ist als Hochparterre ausgelegt und weist außenliegende Hauseingangstreppe mit 2 Steigungen zur Podestfläche vor der jeweiligen Hauseingangstür auf. Innerhalb des Treppenhauses liegt das Hochparterre weitere 8 Steigungen über dem Hauseingangsniveau, so dass das Hochparterre tatsächlich insgesamt 10 Steigungen über dem Geländeniveau liegt.

Das Treppenhaus des hier betroffenen 10- bzw. tatsächlich 11-geschossigen Gebäudes respektive des Gebäudeteils Berolinastraße 4 ist 2-spännig organisiert. Sowohl im Hochparterre als auch in den Obergeschossen binden jeweils postalisch rechts und links spannend eine Wohnung an. Die weiteren Treppenhausaufgänge Berolinastraße 5 und 6 sind gleichfalls 2-spännig organisiert.

Der Kellertreppenabgang innerhalb des jeweiligen Treppenhauses ist offen, das heißt, nicht eingehaust - die Differenztreppe in das Kellergeschoss weist aus dem Hauseingangsbereich insgesamt 12 Steigungen auf. Die Kellersohle weist ein Höheniveau von -3,695 m auf. Die Kellerfenster des Gebäudezugs liegen durchweg über Terrain-Niveau.

Jeder Treppenhausaufgang weist eine Aufzugsanlage (Fabr. Otis, Bj. 2022 für 8 Personen oder 630 kg) im zentralen Kern des Treppenhauses auf, wobei ein Zugang erst im Bereich des Hochparterres besteht, so dass ein barrierefreier Zugang weder in die Wohngeschosse noch in das Kellergeschoss besteht. Außerdem ist auch eine Kellerstation nicht vorhanden.

Über dem 9. Obergeschoss befindet sich nach örtlichem Eindruck und nach vorliegendem Gebäudeschnitt ein für den Gebäudetyp QP 61 und spätere Plattenbau-Typen gebäudetypisch dauerventilierter Kriechbodens mit lichter Höhe von rd. 1,00 m bis 1,40 m unter einem Flach- bzw. beidseitig nach innen geneigtem Trogdach nebst Innenentwässerung mit unterhalb der ca. 0,70 m breiten Trogrinne lediglich ca. 0,80 m lichter Höhe.

Die nominell 10-geschossigen Gebäudeaufgänge Berolinastraße 4, 5, 6 sind durchweg 2-spännig organisiert und weisen jeweils 20 Wohnungen auf.

Nach vorliegender Teilungserklärung befinden sich in dem Gebäudekomplex insgesamt 60 abgeschlossene Wohneinheiten - Gewerbeeinheiten sind nicht vorhanden.

In dem hier betroffenen Gebäudeteil Berolinastraße 4 befinden sich insgesamt 20 Wohnungen, von denen die postalisch links und die postalisch rechts spannenden Wohnungen jeweils als 4-Zimmerwohnungen mit Küche, Zentralflur und 2 Stichfluren nebst innenliegender Abstellkammer, innenliegendem Badezimmer und Balkon mit Zugang aus 2 Zimmern in den vor der Giebelseite belegenen Wohnungen und Balkon mit Zugang aus 1 Zimmer in den weiteren Wohnungen an der Gebäuderückseite ausgelegt sind.



Der Zuschnitt der Wohnungen ist in allen Gebäudeaufgängen gleich. Alle Wohnungen weisen Querbelüftung und Orientierung der Fensterfronten nach Süd-Osten und Nord-Westen auf - abweichend weisen die vor den Giebelseiten belegenen Wohnungen zusätzliche Fenster bzw. Fenstertüren zu den Balkonen nach Süd-Westen oder Nord-Osten auf.

Auf den Zwischengeschosspodesten befinden sich Zugangstüren zu Vorräumen von Müllabwurfanlagen vor der Hauseingangsfront mit in dem 1-geschossigen, nicht unterkellerten Windfangvorbau belegendem separatem Müll-Sammelraum im Erdgeschoss nebst separatem Zugang aus dem Freien.

Im jeweiligen Kellergeschoss befinden sich haustechnische Räume u.a. als Hausanschlussraum und die sogen. Mieterkeller (MK) als Stabmattenboxen. Holzlattenverschläge o.ä. - die Heizzentrale (Wärmetauscherstation) für die Fernwärmeversorgung nebst zentraler Warmwasseraufbereitung nebst Speichern befindet sich im Gebäudeteil Berolinastraße 5.

Das jeweilige Kellergeschoss ist über die neutralen Treppenabgänge im jeweiligen Treppenhaus erreichbar; die Kellergeschosse der einzelnen Gebäudeteile sind untereinander nicht verbunden. Separate Kelleraußentreppen in den Gebäudeteilen sind nicht vorhanden.

Die Kellerabstellräume (Verschläge) sind lt. Teilungserklärung Teil der einzelnen Wohnungseigentume.

Sondernutzungsrechte an Grundstücksfreiflächen bzw. u.a. an Gartenflächen oder der ungedeckten PKW-Stellplatzanlage etc. bestehen nach vorliegender Teilungserklärung nicht - die Flächen sind nach Sachlage allgemein nutzbar.

- **Lage/Organisation des Sondereigentums:**

Bei dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 08 handelt es sich um die im Gebäudeteil Berolinastraße 4 im 3. Obergeschoss postalisch rechts belegene 4-Zimmerwohnung.

Das Wohnungseigentum weist einen Zentralflur mit 2 anbindenden Stichfluren bzw. einen innenliegenden Z-förmigen Flur mit an der Stirnseite des rückwärtigen Stichflurs belegener Küche vor der Hauseingangsfront auf. Die Küche ist als einziger Raum der Wohnung zur Hauseingangsfront bzw. zur Straße nach Nord-Westen orientiert.

An den rückwärtigen Stichflur bindet gleichfalls das innenliegende motorisch belüftete und künstlich belichtete Badezimmer unmittelbar neben dem Aufzugsschacht an. Zwischen der Küche und dem Badzimmer ist ein geräumiger Installationsschacht mit Revisionsöffnung von der Küche aus vorhanden.

An der rückwärtigen Seite des Zentralflurs bindet vis á vis der Wohnungseingangstür unmittelbar vor dem abknickenden Schenkel als rückwärtiger Stichflur das Wohnzimmer vor der süd-westlichen Giebelseite mit Balkonvorbau und Orientierung der Fenster-/Fenstertür-Anlage nach Süd-Westen an. Bei dem Wohnzimmer handelt es sich um ein Durchgangszimmer zu einem dahinter belegenen Schlafzimmer als gefangener Raum mit Zugang gleichfalls zu dem bereits aus dem Wohnzimmer zugänglichen Balkon und Fenster-/Fenstertür-Anlage nach Süd-Westen.

Aus dem vorderen Stichflur als links aus dem Zentralflur abgehender Schenkel ist zunächst rechts spannend eine innenliegende Abstellkammer zugänglich.

Außerdem binden an der Stirnseite und links spannend jeweils ein nach Süd-Osten orientiertes Kinderzimmer an den Stichflur an.

Zu dem Wohnungseigentum Nr. 08 gehört der mit MK 08 im vorliegenden Teilungsplan ausgewiesene Keller als Abstellverschlag im Kellergeschoss des hier betroffenen Gebäudeteils Berolinastraße 4.



Der Kellerverschlag befindet sich mittig unmittelbar vor der süd-westlichen Giebelseite des Gebäudes als jeweils 4. Kellerverschlag vor der süd-östlichen bzw. der nord-westlichen Gebäudefront.

Dem hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 08 ist ein schuldrechtlich oder dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht nach vorliegenden Unterlagen bzw. der vorliegenden Teilungserklärung nebst Nachtrag nicht zugeschrieben.

- **Art der Konstruktion:**

Die Wohngebäudezeile ist in serieller Großtafelbauweise aus vorgefertigten geschosshohen Stahlbeton-Platten und -Tafeln mit 2,80 m Höhe, 3,60 m und 4,80 m Länge (sogen. Plattenbau der Typenserie QP 61) auf Stahlbeton-Plattenfundament nach vorliegendem Gebäudeschnitt von ca. 1,50 m Stärke errichtet worden. Innenwände sind gleichfalls als Stahlbeton-Plattenelemente ausgeführt, wobei Wohnungstrennwände und Treppenhauswände nach vorliegenden Planunterlagen lediglich 15 cm Stärke aufweisen. Leichte Wandscheidungen innerhalb der Wohnungen sind gleichfalls als Stahlbetonwände ausgeführt und weisen lediglich 7,0 cm Stärke auf.

Das Kellergeschoss ist abweichend vollständig aus monolithischem Ortsbeton hergestellt und wurde nachträglich im Sockelbereich mit ca. 40 cm hoch aufgehenden Betonplatten bzw. partiell bis zum Erdgeschoss mit Keramikplatten bekleidet. Die Außenwandumfassungen an den Gebäudelängsseiten weisen 30 cm Stärke und die Giebelseiten weitgehend 46 cm Stärke auf - tragende bzw. aussteifende Innenwände sind hier gleichfalls in 30 cm bzw. abweichend im Bereich der Treppenhäuser in 35 cm und 40 cm Stärke ausgeführt.

Die Kellersohle weist Stahlbeton mit Zement-Verbundestrich auf - die Geschossdecken sind aus monolithischem Stahlbeton als Spannbetonplatten mit schwimmend verlegtem Zementestrich ausgeführt. Die Geschosstreppen sowie Zwischengeschosspodeste sind entsprechend den Geschossdecken aus Stahlbeton hergestellt. Tronsolen gegen Körperschallübertragung als Flankenschutz zu den Umfassungswänden sind nach diesseitiger Einschätzung nicht vorhanden. Die Tritt- und Setzstufen weisen Werksteinplattierung auf Tritt- und Setzstufen bis zum Hochparterre und darüber zu den aufgehenden Geschossen bzw. auch zum Kellergeschoss lediglich noch Werksteinplattierung auf den Trittstufen auf - die Setzstufen sind lediglich als schalungsglatte Betonflächen entsprechend den Treppenlaufwangen und -unterseiten ausgeführt. Es sind Holzstabgeländer nebst Unter- und Obergurt als Holzhandlauf vorhanden.

Die Hauseingangstreppen sind als Stahlbetontreppen mit Waschbetonplattierung bzw. entsprechenden Winkel- oder Blockstufen entsprechend der Plattierung der vor der jeweiligen Hauseingangstür belegenen Podestfläche und der Sockelbekleidung unter der Keramikfassade des Hauseingangsvorbaus ausgeführt.

Die seitlichen Stahlbetonwände und das Stahlbetondach des Hauseingangsvorbaus weisen zu dem anbindenden Gebäudekern nach Sachlage keine thermische Trennung auf. Das Dach ist als Flachdach mit knapper Attikaeinfassung nebst Zinkblechabdeckung und Schwarzdecke sowie Wasserspeier mit anbindendem Regenfallrohr und Anschluss an eine Grundleitung ausgeführt.

Balkonvorbauten sind in 4 sogen. Balkontürmen erst nachträglich als Stahlbetonfertigteilelemente mit massiven Pfeilern und Stahlbetondecken nebst Nassbodenaufbau sowie jeweils separater Plattengründung in frostfreier Tiefe errichtet. Die Brüstungen sind nach Sachlage als Alu-Gitterbrüstungen nebst partiell vorgehängten olivgrünen Faserzementplatten (Stakusit o.ä.) ausgeführt und an den Unterseitigen der Beton-Bodenplatte verschraubt - eine Trennung der Balkontürme als konstruktiv separate Vorbauten vom Kerngebäude liegt insofern vor, auch wenn eine zusätzliche Verwahrung an dem Kerngebäude ggf. mit thermischer Trennung besteht.



Die in den Giebelseiten seit Errichtung der Gebäudezeile vorhandenen Balkone sind als Stahlbeton-Durchlauftragplatten nach Sachlage ohne sogen. Isokörbe ausgeführt und weisen gleichfalls Nassbodenaufbau, aber hier eine massive Stahlbetonbrüstung mit Vorsatzschale aus olivgrünen Faserzementplatten o.ä. und Blumenkasten-Aufsätzen auf.

Über den im 9. Obergeschoss belegenen Balkonen wurden im Zuge der Errichtung der Balkon-Vorbauten Überdachungen als Metallprofilrahmen nebst Acrylglasgefachen hergestellt.

Die Gebäudeaußenwände sind nach Sachlage an den Gebäudelängsseiten als selbsttragende Standfassade aus Betonfertigteilelementen ausgeführt. Die Innenwände als Schotten und die zentrale Mittelwand sowie die Giebelwände gleichfalls als vorgefertigte Stahlbetonplatten sind als tragende und aussteifende Wände ausgeführt, wobei die Aussteifung des Gebäudes gleichfalls über die vorgefertigten Stahlbeton-Deckscheiben erfolgt

Die Außenfront-Längswände weisen im ursprünglichen Bestand von außen nach innen 1,5 cm starke Keramikplattenbekleidung, 1 cm starken Feinbeton, 24,5 cm starken Leichtbeton und innenseitig 1 cm Feinbeton auf. Ein Kalkputz o.ä. an den Wandinnenseiten war nicht vorgesehen und ist nach Sachlage nicht vorhanden.

An den Giebelseiten ist ein entsprechender Wandaufbau vorhanden, der allerdings im Bereich des Anschlusses der Balkone eine Verstärkung auf 40 cm aus Stahlbeton aufweist.

Zur Verbesserung des Wärmeschutzes wurde im Rahmen der in den 1990er Jahren durchgeführten Mod.-/Inst.-Maßnahmen partiell im Sockelbereich und im Bereich der darüber aufgehenden Geschosse eine hinterlüftete Vorhangfassade aus großformatigen Pelicolor-Platten mit 0,65 m Breite im Sockelbereich und im Übrigen 62,5 cm x 62,5 cm Breite auf Aluminium-Profil-Unterkonstruktion nebst 8 cm starker (vermtl. hydrophobierender) Mineralwollendämmung und in den übrigen Bereichen ein Wärmedämmverbundsystem mit entsprechender mineralischer Dämmung und mineralischem Reibputz versehen, wobei im Sockelbereich bis ca. 30 cm unter Terrain eine sogen. Perimeterdämmung aus Polystyrol-Hartschaum (PS 30) im Übergangsbereich zwischen Vorhangfassade und Wärmedämmverbundsystem aufgebracht wurde.

Im Jahre 2011 erfolgte allerdings eine Veränderung der Fassade in der Weise, dass die Vorhangfassadenplatten zum Zwecke einer verbesserten Dämmung gegen Fassadendämmstoffplatten (Kontor FSP) ausgetauscht und das Wärmedämmverbundsystem durch Ertüchtigung des Fassadenputzes auf einer zusätzlichen Armierung nach Sachlage als Kunstharzreibputz instandgesetzt wurde.

Die Fassadenflächen weisen im Bereich des Wärmedämmverbundsystems weitgehend blaßgrünen (weißgrünen) Reibputz und in den weiteren Bereichen partiell graugrüne Brüstungsstreifen oder Pfeilerfelder auf.

Die Vorhangfassade weist im Bereich der Erdgeschosszone dunkelgrau eingefärbte Fassadenplatten und in den darüber aufgehenden Geschossen kiefergrün eingefärbte Fassadenplatten auf. Der ca. 0,60 m hoch aufgehende Gebäudesockel weist eine mit Reibputz versehene Perimeterdämmung aus Polystyrol-Hartschaumplatten nebst Armierungsgewebe und einen blaßgrünen (weißgrünen) Farbton auf.

Abweichend sind die 1-geschossigen Hauseingangsvorbauten mit großformatigen Keramikplatten (lichtgrau) vermtl. ohne WDVS bekleidet.

Das Dach ist nach Sachlage als Stahlbeton-Flachdach bzw. dauerventiliertes sogen. Kaltdach mit zweiseitiger Neigung nach innen und Trog-Innenentwässerung nebst Schwarzdecke und ca. 1,40 m hoch aufgehendem Drempe quasi als Attika nebst Lüftungsöffnungen zur Dauerventilation des Kriechbodens ausgeführt, der bei i.M. ca. 1,00 m lichter Höhe über dem nominell 9.OG mit Mineralfaserdämmung zum Wohngeschoss gedämmt und über eine Eingangsluke zugänglich sein dürfte.



- **Art des Ausbaus:**

Aufgrund fehlender Zugänglichkeit des hier betroffenen Wohnungseigentums anlässlich des Besichtigungstermins wird der Ausbaustandard durch den Unterzeichneten u.a. anhand bekannter Vergleichswohnungen dieses Gebäudetyps und nach Aktenlage wie folgt angenommen:

Wände:

Massive und leichte Wandscheidungen sind verputzt und glatt gefilzt bzw. gespachtelt sowie vermtl. tapeziert.

Das Badezimmer weist vermtl. zargenhohe normalformatige Keramikfliesung (geschmacksneutral: weiß) auf - die Oberwände oberhalb der Fliesung weisen nach Sachlage glattgefilzten Kalkputz bzw. gespachtelte schalungsglatte Betonflächen nebst Anstrich (weiß) auf.

In der Küche ist zwischen Küchenarbeitszeile und Oberschränken vermtl. eine Raufasertapete mit sogen. Elefantenhaus-Anstrich (vermtl. dunkelbraun oder schwarz) bzw. keramische Fliesung entsprechend der Bodenfliesung (stark individuell: schwarz- oder anthrazitfarben) und im Übrigen partiell ein Werzalit-Paneel oder eine Tapetenbekleidung in Holzdekor (Buchenholz o.ä.) vorhanden. Die Wandumfassungen weisen im Übrigen hier vermtl. Raufasertapete nebst Anstrich (weiß o.ä.) auf.

Die Innenseiten der vor der Giebelseite vorhandenen Balkonumfassung als Stahlbetonbrüstung nebst außenseitiger Faserzement-Plattenbekleidung weist vermtl. Kunstharzreibeputz entsprechend dem Wärmedämmverbundsystem der Fassaden auf.

Die Wandumfassungen der Hauseingangsbereiche weisen raumhoch einen hell gesprenkelten Buntsteinputz (grau/weiß) entsprechend dem jeweiligen Treppenhausaufgang bis zum Hochparterre und bis in den Bereich der jeweiligen Kellerdiele und in den über dem Hochparterre aufgehenden Treppenhaus vermtl. Raufasertapetenbekleidung mit einem sogen. Sprekelanstrich ggf. als Latexanstrich o.ä. vermtl. noch aus der Phase der Mod./Inst.-Maßnahmen in zufriedenstellendem Zustand auf.

Im Kellergeschoss sind schalungsglatte Stahlbeton-Wandscheidungen nebst Anstrich sowie nach Sachlage standardtypische Holzlattenverschläge nebst entsprechenden Türen vorhanden.

Böden:

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist eine Bodenschwelle im Bereich der Wohnungseingangstür nebst Laminat-Belag (Buchenholz-Dekor) auf. Der Flur innerhalb der hier betroffenen Wohnung sowie die anbindenden Wohnräume weisen vermtl. einen Laminatboden in Buchenholz-Schiffsbodendekor auf.

Im Badezimmer ist rektangulär verlegte großformatige Keramikfliesung (30 cm x 30 cm, geschmacksneutral: weiß, ggf. leicht grau marmorierend) vorhanden. In der Küche ist großformatige rektangulär verlegte Keramikfliesung (ca. 40 cm x 60 cm, stark individuell: schwarz- oder anthrazitfarben) vorhanden.

Auf dem Balkon ist vermtl. eine Epoxidharzbeschichtung o.ä. bzw. ein staubbindender Anstrich auf Zementestrichboden oder hierauf verklebte Keramikfliesung vorhanden.

Der jeweilige Windfang im Hauseingangsvorbau weist großformatige (30 cm x 30 cm) rektangulär verlegte Keramikfliesung (geschmacksneutral: dunkelgrau) auf. Der anbindende Treppenhauskern weist Werksteinplattierung (grau-weiß gesprenkelt) entsprechend den als Werksteinplatten ausgeführten Tritt- und Setzstufen der Treppenläufe zum Hochparterre und in das Kellergeschoss auf. Die weiter aufgehenden Treppenläufe zu den Obergeschossen weisen lediglich noch auf den Trittstufen Werksteinbekleidung und an den Setzstufen nur noch einen Ölanstrich auf der schalungsglatte Betonfläche (grau) auf. Die zum Treppenauge orientierten Stirnseiten der Treppenläufe weisen entsprechenden Anstrich und die Treppenlaufunterseiten einen abweichenden Anstrich entsprechend den Decken der Podestflächen (weiß) auf. Die Flächen der Zwischen- und Vollgeschosspodeste weisen gleichfalls Werksteinplattierung auf. Im Bereich



des Treppenaustritts der Kellertreppe weist die Kellerdiele lediglich unbekleideten Zementestrichboden nebst staubbindendem Anstrich (grau) auf.

Das weitere Kellergeschoss weist unbekleideten Zementestrichboden vermtl. gleichfalls überwiegend mit staubbindendem Anstrich o.ä. auf.

Decken:

Geschossdecken sind als Betonfertigteile gespachtelt und tapeziert oder gestrichen - im Kellergeschoss ist vermtl. eine unterseitige Dämmung aus Mineral-Dämmplatten aufkonfektioniert worden.

Fenster:

Nach diesseitigem Eindruck sind durchgehend neuzeitliche Kunststoff-Isolierglasfenster mit Werzalit-Lateibrettern und Aluminium-Sohlbankbekleidungen entsprechend dem hier betroffenen Wohnungseigentum auch in den Treppenhäusern sowie entsprechende Fenstertüren zu den Balkonen vorhanden.

Rollladenanlagen sind auch in den im Hochparterre belegenen Wohnungen nicht vorhanden.

Im Kellergeschoss sind über Terrain liegende einfachverglaste Kunststofffenster mit außenliegender Mäuseschutzvergitterung vorhanden.

Auf dem Balkon des hier betroffenen Wohnungseigentums ist nach örtlichem Eindruck eine zwischen dem Boden und der Unterseite des darüber belegenen Balkons verspannte Markise vorhanden, die vermtl. mieterseits installiert worden ist.

Türen:

Hauseingangstüren zu den Treppenhausaufgängen sind als neuzeitliche thermisch getrennte pulverbeschichtete Metallrahmentüren nebst seitlich schmalen Zusatzflügel und Klarglas-Isolierglasausschnitten u.a. auch als Oberlichtflügel und feststehende Verglasung sowie als feststehendes Element mit Inlett als Briefkastenanlage sowie Klingel- und Gegensprechanlage ausgeführt.

Die gleichfalls in den jeweiligen Hauseingangsvorbau führende Nebentür aus dem Freien in den Müllsammelraum ist als vermtl. nicht thermisch getrennten Stahlblechtür ggf. noch aus DDR-ty-pischer Produktion erhalten.

Zwischen dem jeweiligen Windfang und dem aufgehenden Treppenhaus ist eine der Hauseingangstür entsprechende thermisch getrennte pulverbeschichtete Rahmentür nebst großflächigem Klarglas-Isolierglasausschnitt nebst seitlich schmalen Zusatzflügel in entsprechender Ausführung vorhanden.

Die Kellerzugangstüren aus dem Treppenhaus zum zentralen Kellerflur und den Aufzugsmaschinenraum bzw. die Aufzugsunterfahrt sind als einfache Stahlblechtür ggf. noch aus älterem bzw. dem ursprünglichen Bestand erhalten. Eine neu eingebaute Tür in einem abweichend vom Teilungsplan zusätzlich eingebauten Kellerraum unterhalb der in das Hochparterre aufgehenden Treppe weist eine Holzplattentür mit Kunststofffolierung in Buchenholzdekor und eine entsprechende Holzarge auf.

Im weiteren Kellergeschoss sind vermtl. einfache Abstellkeller als Holzlattenverschläge mit entsprechenden Türen vorhanden. Weitere Keller u.a. als sogen. Hauskeller, Hausstation sowie Hausanschlussraum und Heizzentrale mit Übergabestation der Fernwärmeversorgung weisen nach Sachlage Holzplatten- bzw. auch Stahlblechtüren in T30-Ausführung auf.

Wohnungseingangstüren sind als Holz-Plattentüren mit Folierung in Buchenholzdekor und Stahlzarge mit Lackanstrich oder Tapetenbekleidung nebst Sprengelanstrich entsprechend den weiteren Treppenhausdekorationen ausgeführt.



Die Vorräume zu den Müllabwurfanlagen und der Löschwasser-Steigeleitung (trocken) auf den Zwischengeschosspodesten weisen Holzplattentüren mit Folierung (weiß) oder Lackanstrich und Buntbartschloss in Stahl- oder Betonzargen auf.

Die Wohnungseingangstür des hier betroffenen Wohnungseigentums weist gleichfalls eine folierte Holzplattentür in Buchenholzdekor in nicht einbruchshemmender Ausführung mit zusätzlich in die Zarge eingebautem Schließblech und innenseitig eingebautem Stangenschloss sowie insgesamt 3 Zylinderschlössern, Weitwinkelspion und Messing-Langschild in Sicherheitsausführung in der Plattentür auf.

Die Wohnungseingangstür ist innenseitig mit einem Lackanstrich (weiß) und entsprechendem Zargenanstrich versehen

Innentüren im hier betroffenen Wohnungseigentum sind vermtl. gleichfalls als Holzplattentüren nebst Lackanstrich (weiß) und teilweise großflächigen Ornamentglausschnitten sowie entsprechenden Zargen ausgeführt bzw. noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

Elektroinstallationen:

Steigestränge in den Gebäudeteilen sind vermtl. innerhalb der jeweiligen Wohnungen verlegt bzw. bzgl. der horizontalen Verteilung überwiegend in den Wandtafeln in Leerrohren geführt. Insgesamt weisen die Elektroleitungen nach diesseitiger Vermutung einen insgesamt noch zeitgerechten Standard mit zufriedenstellender Quantität und Qualität auf - in den Wohnungen vorhandene Stromkreise, Lichtauslässe sowie Schalter und Dosen dürften einen zeitgerechten Standard aufweisen, wobei Steckdosen und Lichtschalter ggf. teilweise noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten und lediglich mit neueren Abdeckungen versehen sind.

Die Steigeleitungen sind nach Sachlage im Zuge der letzten Mod./Inst.-Maßnahmen verstärkt und die Zähler für jeden Gebäudeteil zentral im jeweiligen Kellergeschoss zusammengefasst worden. Innerhalb der Wohnungen sind zeitgerecht erneuerte Sicherungs-tableaus mit Sicherungsautomaten und FI-Schutzschalter vorhanden.

Die innenliegenden Räume bzw. insbesondere die Badezimmer sind motorisch belüftet.

Eine Klingel- und Gegensprechanlage ist vorhanden - ein Breitbandkabelanschluss ist ggf. in Verbindung mit einer Satellitenanlage gleichfalls verfügbar. Das hier betroffene Wohnungseigentum weist auf dem Balkon zusätzlich eine vermtl. mieterseits installierte Parabolantenne für Satellitenempfang auf.

Im Treppenhaukopf ist eine RWA-Anlage vermtl. als stehendes Fenster mit Steuerung u.a. im Hauseingangsbereich vorhanden. Ebenso sind im Treppenhaus Rauchwarnmelder vorhanden - in den Wohnungen dürften gleichfalls Rauchwarnmelder vorhanden sein.

Die Treppenhausbeleuchtung erfolgt über Zeitschaltautomaten sowie wand- oder deckenverwahrte Aufsatzleuchten - neben den Hauseingangstüren sind Hausnummern- bzw. Außenleuchten mit Steuerung über Dämmerungsschalter vorhanden.

Im Kellergeschoss sind Feuchtrauminstallation u.a. mit Aufsatzleuchten an der Raumdecke sowie partiell auch sogen. Schildkrötenleuchten oder Langfeldleuchten vorhanden.

Heizungsanlage:

Im Kellergeschoss des Gebäudeteils Berolinastr. 5 ist eine Wärmetauscherstation der Fernwärmeversorgung vorhanden. Innerhalb der Wohnungen sind Vorwandinstallationen und Plattenheizkörper nebst Thermostatregelventilen und Heizkostenverteilern (bisher offenbar noch ohne Funkfernablesung) vorhanden - die Treppenhauaufgänge sind gleichfalls beheizbar.

Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Fernwärmetauscherstation mit entsprechenden Warmwasserspeichern nebst Zirkulationsleitungen und Warmwasserzählern. Eine Unterstützung der Warmwasserbereitung über eine Solaranlage mit Pufferspeicher ist vermtl. nicht vorhanden.



Sanitärausstattungen:

Das innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums belegene Badezimmer ist innenliegend mit motorischer Belüftung und künstlicher Beleuchtung ausgeführt und weist vermtl. zeitgerechte Objektausstattungen noch aus der vermtl. im Jahre 1996 durchgeführten Mod.-/Inst.-Maßnahme als emaillierte Stahlblechwanne auf Poresta-Wannenträger o.ä. mit keramischer Fliesenbekleidung sowie Einhebel-Mischarmatur und Schlauchbrause nebst Duschstange, einen Porzellan-Waschtisch nebst Einhebel-Mischarmatur und ein bodenstehendes Porzellan-WC-Becken nebst Kunststoffstuhl und tiefhängendem Kunststoffspülkasten auf. Die Sanitärobjekte sind vermtl. durchweg geschmacksneutral weiß und die Armaturen verchromt.

Ein Waschmaschinenstellplatz nebst Frischwasseranschluss und Schmutzwasserdirektablauf ist vermtl. nicht vorhanden. Ggf. ist ein Stellplatz gegenüber dem Waschtisch vorhanden, wobei der Bewegungsraum vor dem Waschtisch allerdings extrem eng sein dürfte.

Installationsstränge der Ver- und Entsorgungsleitungen sind nicht sichtbar hinter Abspannungen verzogen und als Guss-Abwasserrohre (SML) und Hart-PVC-Rohre sowie als Kupferrohr-Frischwasserleitungen ausgeführt.

Im jeweiligen Vorraum zu der Müllabwurfanlage auf den Zwischengeschosspodesten in den Treppenhäuseraufgängen befindet sich eine Feuerlöschwasserleitung (trocken).

Küchenausstattung:

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist vermtl. bzw. diesseitiger Einschätzung eine U-förmige und insgesamt noch zeitgerechte Einbauküche vermtl. aus dem Jahre 1996 oder ggf. 2004 mit Hochschrank sowie Ober- und Unterschränken mit Folierung in Buchenholzdekor o.ä. und Resopal-beschichteter Arbeitsfläche gleichfalls in Buchenholzdekor nebst Edelstahleinfassung (ggf. als Umleimerfolie in Edelstahldekor) und Nirosta-Einfachspüle nebst Einhebelmischarmatur sowie Geschirrspülmaschine, Elektroherd nebst Glaskeramikkochfeld und Wrasenfilter, separatem Backherd und separatem Mikrowellenherd in einem Hochschrank sowie Kühl- und Gefrierschrank auf - die Arbeitsfläche zwischen den Arbeitszeilen ist allerdings ausgesprochen knapp und für gebückte Tätigkeiten vor den Arbeitszeilen zu eng.

Installationsstränge der Ver- und Entsorgungsleitungen sind auch hier nicht sichtbar hinter Abspannungen bzw. im Installationsschacht zwischen dem Badezimmer und der Küche verzogen und als Guss-Abwasserrohre (SML) und Hart-PVC-Rohre sowie als Kupferrohr-Frischwasserleitungen ausgeführt.

Das hier betroffene Wohnungseigentum war anlässlich des Ortstermins allerdings nicht zugänglich.

Die Küchenausstattungen dürften mieterseits eingestellt worden sein und insoweit nicht zum Bewertungsgegenstand gehören.

- **Brutto-Rauminhalt:**
ohne Ansatz

- **Brutto-Grundfläche:**
Die anteilige Brutto-Grundfläche des Wohnungseigentums Nr. 08 beträgt entsprechend der Miteigentumsquote ca. 123,39 m² von insgesamt ca. 7.344,70 m² Brutto-Grundfläche des Gebäudekomplexes auf dem Grundstück bei einem MEA von 168/10.000 nach diesseitiger überschlägiger Ermittlung anhand der vorliegenden Aufteilungspläne (DIN 277 - 1:2005 - 02).



- **Außenanlagen:**

Die Freiflächen des Anwesens sind weitgehend als Rasenfläche mit losem Baum- und Buschbestand und partiell Heckeneinfassungen insbesondere vor den aufgehenden Fassaden des auf dem Grundstück aufstehenden Wohnhochhauses und entlang der befestigten Wege auf dem Grundstück angelegt. Unmittelbar vor den aufgehenden Fassaden ist ein Kiesbettstreifen vorhanden.

Zuwegungen auf dem Grundstück sind partiell mit Betonwegeplattierung noch aus DDR-typischer Produktion bzw. überwiegend mit Fahrbahnbeton o.ä. und partiell auch mit Kopfsteinpflasterung angelegt. Unmittelbar vor den Müllsammelräumen der Hauseingangsvorbauten ist eine flache Rampe mit Betonsteinpflasterung für den Transfer der Müllgefäße angelegt.

Die Zufahrt auf das Grundstück und die ungedeckte PKW-Stellplatzanlage vor der Hauseingangsfront mit mindestens 35 Einstellplätzen weisen gleichfalls Fahrbahnbeton auf.

Im Bereich der Stellplatzanlage ist Außenbeleuchtung entsprechend der Straßenraumbeleuchtung vorhanden.

Grundstückseinfriedungen sind weitgehend nicht bzw. im Bereich der Blockinnenanlage zu den angrenzenden öffentlichen Durchwegungen allenfalls mit kniehocher Heckeneinfassung vorhanden.

Auf dem Flurstück 8046 des hier betroffenen Grundstücks befindet sich eine Netzstation des diesbzgl. Versorgungsträgers als massiver 1-geschossiger nicht unterkellertes Flachbau mit einer Grundfläche von ca. 20 m² mit 1 Schelle gegenüber dem Terrain höherliegender Betonsohle und massiven Wandumfassungen vermtl. aus KS-Mauerwerk mit mineralischem Kieselkratzputz und flach geneigtem Pultdach als Stahlbetonplatte nebst Schwarzdecke und rückwärtig vorgehängter Zinkblechrinne nebst Regenfallrohr sowie Stahlblechtür mit Ventilationsöffnung als Stahlblechlamellen. Die Zuwegung hierzu ist zwischen Hochbordeinfassungen gleichfalls noch mit Betonwegeplattierung aus DDR-typischer Produktion befestigt.

Die öffentlichen Durchwegungen im Blockinnenbereich weisen neuzeitliche Mastlaternen auf.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Der Gebäudekomplex mit 3 Treppenhausaufgängen weist insgesamt 60 Sondereigentume als Wohnungseigentume auf - Teileigentume u.a. als Gewerbeeinheiten o.ä. sind nicht vorhanden. Die Rohdachböden als Kriechböden sind entsprechend den neutralen Kellerbereichen als Gemeinschaftseigentum erhalten.

Bei dem hier betroffenen Bewertungsobjekt handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. 08 im 3. Obergeschoss postalisch rechts im Gebäudeteil Berolinastraße 4 als 4-Zimmerwohnung nebst Keller MK 08.

Der hier betroffene Treppenhausaufgang im Gebäudeteil Berolinastraße 4 ist in allen Geschossen 2-spännig organisiert und weist 20 Wohneinheiten auf.

Auf dem Grundstück befindet sich eine PKW-Stellplatzanlage mit ca. 35 ungedeckten Stellplätzen als Gemeinschaftseigentum, die durch die Bewohner des hier betroffenen Grundstücks allgemein nutzbar ist.



- **Nutzfläche:**

Die Wohnfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 08 beträgt gemäß vorliegender Wohnflächenberechnung und der Teilungserklärung ca. 89,46 m² incl. der mit 50 % der Grundfläche ausgewiesenen Balkonfläche von ca. 1,16 m x 8,14 m x 50 % = 4,72 m².

Diesseitig wird die in der Wohnflächenberechnung zur Abgeschlossenheitsbescheinigung und in der Teilungserklärung ausgewiesene Wohnfläche von 84,74 m² zzgl. der Freisitzfläche gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin mit ¼ der Grundfläche gemäß Wohnflächenverordnung als ortsüblicher Flächenansatz für die Balkonfläche respektive mit ca. 2,36 m² in Ansatz gebracht, so dass sich die anrechenbare Gesamtwohnfläche mit ca. 87,10 m² ergibt. Diese Fläche wird im Rahmen der hier vorliegenden Verkehrswertermittlung als plausibel zugrunde gelegt.

Zu dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 08 gehört der Keller MK 08 vermtl. als Holzlatenverschlag mit einer Fläche von ca. 2,00 m x 1,60 m = 3,20 m² gemäß diesseitiger graphischer Ermittlung anhand des vorliegenden Teilungsplans.

- **Miet-Erträge:**

Das Wohnungseigentum ist nach Sachlage bereits langjährig an die gegenwärtigen Mieter vermtl. als Eltern der Miteigentümerin vermietet. Ein seitens des Schuldners avisierter Mietvertrag des betreffenden Wohnungseigentums konnte nach diesseitiger Anforderung nicht beigebracht werden. Ebenso konnten Angaben zur Dauer des bestehenden Mietverhältnisses und zur Miethöhe nicht beigebracht werden.

Diesseitig wird in Ansehung der offenbar familiären Verbindung der Mieter mit den Wohnungseigentümern von einer nach aktuellem Mietspiegel durchschnittlichen Miethöhe in Höhe des Mittelwertes der Mietpreisspanne von 4,60 €/m² für die vorliegende Mietpreiskategorie ausgegangen.

Nach diesseitiger Einschätzung ist das Mietverhältnis unbefristet und ungekündigt.

Aufgrund der bisher deutlich unterpreisigen Miethöhe sind nach Sachlage sukzessive Mietpreisanpassungen im Rahmen der Kappungsgrenze bis zum Erreichen der Ortsüblichkeit geboten, die in der vorliegenden Verkehrswertermittlung als Minderertragsphasen berücksichtigt werden.

Diesseitig wird für die Verkehrswertermittlung im Rahmen des hier anhängigen Versteigerungsverfahrens in Ansehung des bestehenden Mietverhältnisses von einem nachhaltigen Fortbestand des Mietverhältnisses bei anzupassender Miethöhe ausgegangen.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Berliner Mietspiegel 2021 ergeben sich die ortsüblichen Miethöhen als Nettokaltmieten für Wohnungen mit Baujahr bzw. Bezugsfertigstellung von 1950 bis 1964 (hier: 1962) in mittlerer Wohnlage gemäß Straßenverzeichnis zum Mietspiegel mit Zentralheizung und Badezimmer in der Wohnung sowie Größen

- bis unter 40 m² in einer Spanne von 4,24 €/m² bis 7,68 €/m² bzw. i.M. mit 6,08 €/m²
- von 40 m² bis unter 60 m² in einer Spanne von 3,98 €/m² bis 6,25 €/m² bzw. i.M. mit 4,71 €/m²
- von 60 m² bis unter 90 m² in einer Spanne von 3,87 €/m² bis 5,69 €/m² bzw. i.M. mit 4,60 €/m²
- über 90 m² in einer Spanne von 4,21 €/m² bis 10,07 €/m² bzw. i.M. mit 5,37 €/m²

Der aktuelle Mietpreisspiegel 2021 ist allerdings stark umstritten und wird bereits von verschiedenen Berliner Gerichten als weder qualifizierter noch als einfacher Mietspiegel zur Begründung



eines Erhöhungsbegehrens akzeptiert, wobei eine abschließende Beurteilung der Sachlage durch die Gerichtsinstanzen abzuwarten bleibt.

Gemäß Bezirksreport Mitte 2021/2022 des IVD Berlin-Brandenburg ergibt sich die typische Mietpreisspanne (Marktmiete) für Geschossbauwohnungen der Baujahresklasse von 1950 (Ost) bis 1989 (Ost) in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Stichtag 01.10.2021 in einer Spanne von 8,75 €/m² Wfl. bis 11,25 €/m² Wfl. und in guter bis sehr guter Wohnlage in einer Spanne von 10,50 €/m² Wfl. bis 14,50 €/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 Mitte bei 11,00 €/m² Wfl. und in guter bis sehr guter Wohnlage bei 14,00 €/m² Wfl. bei zuletzt steigender Tendenz.

Gemäß Wohnmarktreport Berlin 2022 von Mai 2022 (18. Auflage) der Berlin Hyp AG (Berlin Hannoversche Hypothekenbank AG) in Zusammenarbeit mit der Fa. CBRE GmbH als Teil der CBRE Group Inc. (ehemals Maklerhaus CB Richard Ellis) beträgt der Mittelwert der Angebotsmieten für Wohnungen aller Marktsegmente im Postleitzahlbereich 10178 (Hackescher Markt) 18,00 €/m² Wfl. (Spanne von 8,57 €/m² bis 28,92 €/m² bei Ansatz 59,90 m² Wfl.).

Eine Mietpreisbindung aufgrund öffentlicher Förderung o.ä. besteht nach diesseitigem Kenntnisstand nicht - insofern ist die betreffende Wohnfläche preisfrei vermietbar nach BGB.

Die diesseitig als marktüblich realisierbar zugrunde gelegte Miethöhe beträgt bei zugrunde gelegter Vermietung ohne die Möglichkeit einer aktuellen Neuvermietung bzw. Eigennutzung unter Berücksichtigung der nachgefragten Wohnungsgröße von tatsächlich ca. 87,10 m² bei 4 Zimmern mit Orientierung der Zimmer nach Süd-Osten und nach Süd-Westen sowie der Orientierung des Balkons mit Zugang aus 2 Zimmern gleichfalls nach Süd-Westen in den Blockinnenbereich mit Grünflächen und vergleichsweise weitem Ausblick in absoluter Citylage sowie der insgesamt vor knapp 30 Jahren durchgeführten umfassenden Mod./Inst.-Maßnahmen mit weitgehendem Neuausbau u.a. mit Erneuerung der Fenster als Kunststoff-Isolierglasfenster mit der Schallschutzklasse 2 und sämtlicher medialer Ausstattungen u.a. mit Fernwärmeversorgung mit zentraler Warmwasserversorgung und erneuerten Heizkörpern etc. bei insgesamt aber allenfalls durchschnittlichem Ausbaustandard u.a. auch in Ansehung der noch im Jahre 2011 ertüchtigten Fassadendämmung und der zuletzt im Jahre 2022 erneuerten Aufzugsanlagen trotz der fehlenden barrierefreien Zugänglichkeit im 3. Obergeschoss auch bei Verfügbarkeit einer Aufzugsanlage mit Stationen auf den Vollgeschosspodesten allerdings mit Zugang erst aus dem Hochparterre und ohne Kellerstation, der lediglich vorhandenen Innenlage des nur kleinen Badezimmers und der vergleichsweise geringen Größe des Küche bei hier vorliegender 4-Zimmerwohnung und der mit 20 im Treppenhaus anliegenden Wohnungen mit hierdurch eingeschränkter Bereitschaft zu sozialen Kontakten in direkter Nachbarschaft sowie des mäßigen Referenzwertes aufgrund des Erscheinungsbildes des Gebäudes als 10-geschossige Hochhausplatte innerhalb einer Plattenbausiedlung mit Lärmpotential insbesondere von einem unmittelbar angrenzenden öffentlichen Großspielplatz und einer benachbarten Schule auch in Ansehung der hier vorliegenden mittleren Wohnlage nach Straßenverzeichnis zum aktuellen Mietspiegel in einer zentralen Stadtlage bei guter Versorgungslage und sehr 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)“ mit hierdurch begrenzter Möglichkeit der Mietpreiserhöhung mit



Verlängerung zuletzt um 5 Jahre bis 2023 um lediglich 15 % innerhalb von 3 Jahren sowie der seit dem 01.06. 2015 nach Rechtsverordnung in ganz Berlin in Kraft getretenen sogen. Mietpreisbremse etc. auch bei Neuvermietung von zuletzt leerstehendem oder eigengenutztem Wohnraum ohne Durchführung einer umfassenden bis in die Substanz reichenden Modernisierung mit Kosten von mindestens ca. 30 % für den Neubau von vergleichbaren Wohnungen mit maximal rd. 10 % über der Ortsüblichkeit bei hier zugrunde gelegtem Bestandsmietverhältnis rd. 10,00 €/m² Wfl. (Nettokaltmiete) - diese Miethöhe ist sukzessive über Mietanpassungsphasen von der gegenwärtig unterpreisigen Miethöhe über rd. 15 Jahre zu entwickeln.

Insoweit ist im Rahmen einer Ertragswertermittlung des hier betroffenen Wohnungseigentums eine Kapitalisierung der Nettokaltmiete auf der Grundlage der Ortsüblichkeit respektive der Soll-Miete unter Berücksichtigung von Minderertragsphasen aufgrund der Erhöhungsmöglichkeit der unterpreisigen IST-Miete im Rahmen der Kappungsgrenze bis zur Höhe der Ortsüblichkeit in Ansatz zu bringen, wobei allerdings auch bei evtl. Neuvermietung die bundesweit geltende sogen. „Mietpreisbremse“ mit max. 10 % über der Ortsüblichkeit zu berücksichtigen ist.

Insoweit ist die als nachhaltig realisierbar zugrunde gelegte Höhe der Nettokaltmiete bei bestehendem Mietverhältnis mit 10,00 €/m² Wfl. in Ansatz zu bringen und die Höhe der Mindermieten über die Anpassungsdauer bis zum Erreichen der Ortsüblichkeit im Rahmen der Ertragswertermittlung vom Ertragswert in Abzug zu bringen.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist die realisierte Bestandsmiete der Wohnung bei einer nach diesseitiger Einschätzung zuletzt vor mehr als 3 Jahren vorgenommenen Mieterhöhung unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze sofort um 15 % zu erhöhen und nach jeweils weiteren 3 Jahren bzw. bis zum Erreichen der Ortsüblichkeit sukzessive im Rahmen der Kappungsgrenze auf das ortsübliche Mietniveau anzupassen.

Eine sukzessive Mietanpassung gemäß Kappungsgrenzenverordnung ist bei einer letzten Mietpreisanpassungen zuletzt vor mindestens 3 Jahren sofort umsetzbar. Der Zeitpunkt einer zuletzt vereinbarten Mieterhöhung ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden, so dass von einer unmittelbaren Erhöhungsmöglichkeit ausgegangen wird.

- **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche

87,10 m² x 10,00 €/m² = 871,00 €/Monat

- **Bewirtschaftungskosten:**

Die Höhe des Wohngeldes beträgt aktuell nach Mitteilung des Wohnungseigentümers zu ½ als Schuldner in dem anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren 273,00 €/Monat incl. Erhaltungsrücklage entsprechend 3,05 €/m² Wfl. (warm) bei Ansatz von 89,46 m² Wfl. gemäß Ausweisung in der Teilungserklärung bzw. entsprechend 3,13 €/m² Wfl. bei Ansatz von 87,10 m² tatsächlich anrechenbarer Wohnfläche.

Wohngeldrückstände für das hier betroffene Wohnungseigentum sollen nach Angabe des Miteigentümers des Wohnungseigentums nicht bestehen.

Diesbzgl. Angaben seitens der zuständigen WEG-Verwaltung konnten auch nach diesbzgl. Anforderung vom 29.03.2022 bzw. vor mehr als 3½ Monaten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Ebenso konnten Angaben über ggf. vorliegende Wohngeldrückständige für das Grundstück seitens der zuständigen WEG-Verwaltung nicht beigebracht werden.

Die Höhe der Erhaltungsrücklage beträgt nach Angabe des Miteigentümers des hier betroffenen Wohnungseigentums zum 31.12.2021 ca. 399.000,00 € - diesbzgl. Angaben seitens der zu-



ständigen WEG-Verwaltung konnten auf diesseitige Anforderung durch die WEG-Verwaltung gleichfalls nicht beigebracht werden.

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

Nach bisher geltender Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015 bzw. Anlage 3 zur ImmoWertV 21 ergeben sich die Kostenpositionen mit Stand vom 01.01.2015 in Anlehnung an die II.BV und jährlicher Anpassung respektive aktuellem Stand vom 01.01.2021 gemäß Modellansatz wie folgt:

Wohnungseigentum Nr. 08

Verwaltungskosten

$$1 \text{ x WE x } 357,00 \text{ €/a} = 357,00 \text{ €/a}$$

Instandhaltungskosten

$$11,70 \text{ €/m}^2 \text{ x } 87,10 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} = 1.019,07 \text{ €/a}$$

Mietausfallwagnis

$$10.452,00 \text{ € x } 2 \% = \frac{209,04 \text{ €/a}}{1.585,11 \text{ €/a}}$$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten beträgt für das Wohnungseigentum Nr. 08 entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 15,2 % vom fiktiven Rohertrag bei 10,00 €/m² Wfl. und Ansatz von ca. 87,10 m² Wfl. entsprechend rd. 1,52 €/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 Treppenhausdekorationen weisen leichte Gebrauchsspuren auf.

Weitere nennenswerte Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums nicht festgestellt werden - eine Beschlussammlung oder ein letztes Beschlussprotokoll der Eigentümerversammlung des Grundstücks konnte weder seitens der Eigentümer des hier betroffenen Wohnungseigentums noch seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung beigebracht werden.

Hinsichtlich des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 08 konnten Mängel anlässlich des Besichtigungstermins aufgrund fehlender Zugänglichkeit durch den Unterzeichneten lediglich wie folgt festgestellt werden:

- Die Wohnungseingangstür ist hinsichtlich der im Türblatt offenbar mieterseits zusätzlich eingebauten Zylinderschlösser bei Ausbau der Zusatzschlösser und eines in das Türblatt verschraubten Namensschildes beschädigt, wobei diesbzgl. Instandsetzungskosten erst bei Auszug der wohnansässigen Mieter anfallen.



Hinsichtlich des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 08 konnten Mängel anlässlich des Besichtigungstermins aufgrund fehlender Zugänglichkeit nicht festgestellt werden.

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.

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

Für das betroffene Wohnungseigentum Nr. 08 wird ein Abschlag für einen evtl. bestehenden Instandsetzungsaufwand nicht in Ansatz gebracht.

Ein Energiepass für das Gebäude ist mit Datum vom 09.02.2011 in der Bauakte beim zuständigen Bauaufsichtsamt als Teil der Bauunterlagen aufgrund der Fassadenertüchtigung im Jahre 2011 vorhanden (ein neuerer Energieausweis liegt offenbar bisher nicht vor): der Endenergieverbrauchswert liegt hiernach bei 83,0 kWh/m²a - dieser Wert liegt im unteren Rahmen respektive bereits deutlich unter dem Durchschnitt der Vergleichswerte des Gebäudebestandes für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus 25-40 kWh/ m²a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m²a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/m²a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m²a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/m²a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 200 kWh/ m²a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m²a bis >250 kWh/ m²a).

Ein aktueller Energieausweis auch unter Berücksichtigung der mit Baugenehmigung Nr. 2011/458 vom 18.05.2011 vorgenommenen Fassadenertüchtigung konnte weder seitens der Wohnungseigentümer noch seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung beigebracht werden.

Angaben über den Energieverbrauchskennwert, den Endenergiebedarf bzw. die Energieeffizienz des Bewertungsobjektes können insoweit seitens des Unterzeichneten nicht gemacht werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein aktueller Energieausweis nicht vorliegt.

Eine Beschlusssammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens der Wohnungseigentümer des hier betroffenen Wohnungseigentums oder seitens der zuständigen WEG-Verwaltung des Grundstücks auf diesseitige Anforderung vom 29.03.2022 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens gleichfalls nicht beigebracht werden.

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

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Durch den Unterzeichneten wird eine wirtschaftlich Restnutzungsdauer für Neubauten mit einem Baujahr ab 1949 bei vorliegendem Baualter von 60 Jahren (Baujahr: 1962 - nach Ertragswertmodell gemäß Tabelle 5: Spanne ab 58 Jahren) und Bauzustand „normal“ sowie einer Gesamtnutzungsdauer gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) von 80 Jahren mit 40 Jahren zugrunde gelegt.

In dem Ansatz sind bisher vorgenommene Mod.-/Inst.-Maßnahmen bereits berücksichtigt.

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer bei hier vorliegendem Baujahr 1962 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer beträgt 20 Jahre.



Das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit 40 Jahren und das fiktive Baujahr mit 1982.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Das Wohnungseigentum ist nach Sachlage bereits langjährig an die gegenwärtigen Mieter vermtl. als Eltern der Miteigentümerin vermietet. Ein seitens des Schuldners avisierter Mietvertrag des betreffenden Wohnungseigentums konnte nach diesseitiger Anforderung nicht beigebracht werden.

Ebenso konnten Angaben zur Dauer des bestehenden Mietverhältnisses und zur Miethöhe nicht beigebracht werden. Nach diesseitiger Einschätzung ist das Mietverhältnis unbefristet und ungekündigt.

Diesseitig wird für die Verkehrswertermittlung im Rahmen des hier anhängigen Versteigerungsverfahrens in Ansehung des vermtl. bereits langjährig bestehenden Mietverhältnisses von einem nachhaltigen Fortbestand des Mietverhältnisses bei anzupassender Miethöhe ausgegangen.

- **Verwaltung:**

WEG-Verwaltung ist die Fa. Objekt plus Immobilienverwaltung GmbH, Konrad-Wolff-Str. 60 in 13055 Berlin - Telefon: + 49 030 / 885 725-0 (Durchwahl -59).

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Insgesamt handelt es sich bei der auf dem Grundstück aufstehenden Bebauung um eine nominell 10-geschossige Gebäudezeile mit zusätzlich mehr als 1,40 m hoch aufgehendem Kellergeschoss (tatsächlich als Vollgeschoss) bzw. vollständiger Unterkellerung und flach geneigtem Trogdach mit Kriechboden als sogen. Plattenbau in seinerzeit DDR-typischer Stahlbeton-Großtafelbauweise (Bautyp QP 61) mit 3 Treppenhauseingängen und insgesamt 60 Wohnungen aus dem Jahre 1962 mit Mitte der 1990er Jahre umfangreich vorgenommenen Mod./Inst.-Maßnahmen bzw. noch im Jahre 2011 vorgenommener Ertüchtigung der Fassaden bzw. der Fassadendämmung und Erneuerung der Aufzugsanlagen im Jahre 2022 - die Aufteilung in Wohnungseigentum erfolgte bereits im Zuge der Mod./Inst.-Maßnahmen im Jahre 1996.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist einen zweckmäßigen Grundrisszuschnitt mit einer anrechenbaren Wohnfläche von ca. 87,10 m² sowie 4 Zimmern, Küche, Flur (nebst 2 Stichfluren), Abstellkammer, Badezimmer sowie Balkon mit Querbelüftungsmöglichkeit aufgrund dreiseitiger Ausrichtung nach Süd-Osten, Süd-Westen (u.a. auch des Balkons) und nach Nord-Westen weitgehend in den Blockinnenbereich mit vergleichsweise weitem Ausblick in Grünanlagen allerdings mit temporär vermtl. beachtlicher Lärmbelastung durch einen angrenzenden Kinderspielplatz und ein benachbartes Schulgrundstück auf.

Nachteilig sind die Innenlage des Badezimmers ohne natürliche Belichtung und Belüftung sowie die geringe Größe von Badezimmer und Küche mit eingeschränkter Stellplatzmöglichkeit u.a. für eine Waschmaschine insbesondere in Ansehung der vorliegenden Größe der Wohnung bei 4 Zimmern und einer entsprechenden Anzahl an Personen im Haushalt sowie die fehlende barrierefreie Zugänglichkeit trotz Verfügbarkeit einer Aufzugsanlage mit Stationen in den Vollgeschossen (allerdings nicht im Kellergeschoss) mit Zugänglichkeit erst im Hochparterre.

Der Ausstattungsstandard innerhalb des Wohnungseigentums dürfte insgesamt durchschnittlich sein und teilweise der Standardausstattung der seriellen Plattenbauweise entsprechen bzw. zu einem erheblichen Teil des Ausbaus in den 1990er Jahren im Zuge der Aufteilung in Woh-



nungseigentum dem seinerzeit üblichen westlichen Standard angepasst worden sein. Das Wohnungseigentum war anlässlich des Besichtigungstermins nicht zugänglich.

Nach Straßenverzeichnis zum aktuellen Mietspiegel handelt es sich bei der hier betroffenen Grundstückslage um eine mittlere Wohnlage in Citylage mit sehr guter technischer und sozialer Infrastruktur sowie sehr gutem Versorgungsangebot.

Nachteilig sind ggf. das Erscheinungsbild des Gebäudes als 10-geschossiger Plattenbau innerhalb einer Plattenbausiedlung aus den 1960er Jahren und die Größe des Treppenhauseingangs mit 20 anliegenden Wohneinheiten und hierdurch eingeschränkter Bereitschaft Nachbarn einzugehen.

- **Unterhaltung:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex weist einen zufriedenstellenden Unterhaltungszustand ohne wesentliche Instandhaltungsrückstände nach Fertigstellung der Mod./Inst.- Maßnahmen vor knapp 30 Jahren bzw. einer zusätzlich vorgenommenen Fassadenerüchtigung vor rd. 11 Jahren und des Einbaus neuer Aufzugsanlagen im laufenden Jahr auf. Die Treppenhauseinbauten mindestens des hier betroffenen Gebäudeteils weisen vergleichsweise geringe Gebrauchsspuren auf.

Über den Ausbau- und Unterhaltungszustand des hier betroffenen und nach Sachlage bereits langjährig vermieteten Wohnungseigentums konnten Feststellungen aufgrund fehlender Zugänglichkeit anlässlich des Besichtigungstermins nicht getroffen werden.

Diesseitig wird von einem zufriedenstellenden allenfalls durchschnittlichen Ausbau- und Erhaltungszustand bei ordnungsgemäßem Gebrauch der Mietsache ausgegangen.

- **Verwertbarkeit:**

Aufgrund des bereits langjährig bestehenden Mietverhältnisses für das hier betroffene Wohnungseigentum ist die freie Verfügbarkeit zur Eigennutzung für einen Ersteher in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren kurzfristig nicht realisierbar.

Insoweit dürfte eine beabsichtigte Eigennutzung für einen Ersteher nicht im Vordergrund stehen, so dass der Verkehrswert nicht als ideeller Wert aus dem Sachwertverfahren herzuleiten ist - tatsächlich dürfte für einen Bieter die Rentierlichkeit des Investments im Vordergrund stehen, so dass nachfolgend der Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren auf der Basis eines ortsüblichen und nachhaltig marktfähigen Mietertrages sowie eines aus marktüblichen Verkaufserlösen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes zu ermitteln und anhand von Vergleichswerten aus dem zuletzt veröffentlichten Immobilienmarktbericht Berlin 2020/2021 zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in Berlin für das Jahr 2020 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen ist.

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 13. April 2022 festgestellt.

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



- Geschossgrundrisse KG, EG, 1.OG bis 9.OG und Gebäudeschnitte i.M. 1:100 der Aufteilungspläne des Gebäudekomplexes zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 01.06.1995 nebst Ergänzungsbescheinigung vom 18.06.1998
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

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

Bei dem zuständigen Bezirksamt wurden evtl. Baulasten sowie evtl. zu entrichtende Erschließungsbeiträge nachgefragt. Angaben zu ggf. vorliegenden Bodenbelastungen gemäß Bodenbelastungskataster konnten seitens der zuständigen Behörden gleichfalls gemacht werden.

Eine planungsrechtliche Auskunft sowie Angaben über ggf. bestehende baubehördliche Beanstandungen und Beschränkungen etc. konnten nach diesseitiger Anforderung bereits am 14.03.2022 seitens der zuständigen Behörde auch nach 4 Monaten nicht beigebracht werden.

Durch das Amtsgericht Mitte 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.

Zu berücksichtigen ist, dass vermietetes Wohnungs- und Teileigentum vergleichbarer Art, Größe und Nutzung in der Regel nicht als ideeller Wert, sondern aus Renditegründen und zur Kapitalanlage erworben wird. Der Verkehrswert des hier betroffenen Wohnungseigentums ist daher auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.

Eine Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren ist aufgrund der hierfür im Rahmen einer Vergleichsmatrix mit dem Bewertungsobjekt abzugleichenden Vergleichsobjekte aufgrund der für die zu vergleichenden Objekte oft extrem unterschiedlichen Qualitätsmerkmale im Rahmen zu definierender Bewertungsparameter und der insgesamt eher subjektiv im Rahmen einer Zielbaumanalyse zu wichtenden Bewertungsparameter nach diesseitiger Auffassung nur sehr eingeschränkt möglich.

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.

Aus dem Sachwertverfahren ist auch bei freier Verfügbarkeit eines Wohnungseigentums vergleichbarer Art, Größe und Nutzungsmöglichkeit mit sich hieraus ableitendem ideellem Wert kein schlüssiger Marktwert herzuleiten.

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 Berolinastraße 4, 5, 6 (Flurstücke 8026, 8045 und 8046) stellt hiernach eine mittlere Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2021 handelt es sich gleichfalls um eine mittlere Wohnlage, deren Qualität sich in den letzten Jahren aufgrund der im Umfeld u.a. partiell errichteten Neubauten weiter verbessert hat.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2022 von 2.500,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 1,2 aus - dieser Richtwert ist aufgrund der weiteren Marktentwicklung um rd. 3,0 % anzuheben und mit rd. 2.575,00 €/m² zum Bewertungsstichtag als angemessen und marktgerecht anzuhalten.

Eine Lageanpassung des Richtwertes aufgrund von sonstigen Lageeinflüssen bleibt im Rahmen des durch den Gutachterausschuss (GAA) zugrunde gelegten Bewertungsmodells für die Auswertung von Grundstücken aus der Kaufpreissammlung als Vergleichsobjekte mit Wohn- und Geschäftshäusern im Rahmen der Ertragswertermittlung zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes analog unberücksichtigt.

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

Nach diesseitiger Auffassung ist bei einer Neubebauung des Grundstücks eine dem gegenwärtigen baulichen Bestand entsprechende Bebauung mit einer GFZ von rd. 1,4 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar.

Unter Berücksichtigung der realisierten bzw. realisierbaren Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 1,4 ist der Bodenrichtwert mit einem Umrechnungskoeffizienten von 0,7268 in Anlehnung an die Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Amtsblatt v. 19.03.2004, S. 1101) wie folgt anzupassen.

$$2.575,00 \text{ €/m}^2 \times 0,7268 : 0,6277 = 2.981,54 \text{ €/m}^2$$

Der Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks Berolinastraße 4, 5, 6 (Flurstücke 8026, 8045 und 8046) ergibt sich hiernach wie folgt:



$$4.745,00 \text{ m}^2 \times 2.981,54 \text{ €/m}^2 = 14.147.407,00 \text{ €}$$

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

Der anteilige Bodenwert für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 08 ergibt sich gemäß Miteigentumsquote somit wie folgt:

$$14.147.407,00 \text{ €} \times 168/10.000 = 237.676,43 \text{ €}$$

rd. 238.000,00 €

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:

$$87,10 \text{ m}^2 \times 10,00 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 10.452,00 \text{ €}$$

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. 15,2 % des Jahresrohertrages (entsprechend ca. 1,52 €/m² Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:		10.452,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>1.588,70 €</u>
Reinertrag:		8.863,30 €

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

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



Für individuelles Wohnungseigentum (Etagenwohnung ab 150 m² Wfl., ausgebaute Dachgeschoss, Penthousewohnungen etc.) liegen die Liegenschaftszinssätze hiernach z.T. deutlich niedriger - deutlich abweichende, individuelle Objekteigenschaften, wie Einzellagen bzw. ein unter- bzw. überdurchschnittliches Mietniveau können zu einem Über-/Unterschreiten der ausgewiesenen Zinsspanne führen.

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

Insoweit ist für das betroffene Wohnungseigentum bei hier nach GAA-Modell vorgegebener wirtschaftlicher Restnutzungsdauer von 40 Jahren bei normalem Bauzustand, der zugrunde gelegten moderaten Miethöhe mit durchschnittlichem Mietansatz auf bisher ortsüblichem Mietniveau gemäß Ortsüblichkeit nach umfangreicher Revitalisierung des Gebäudes und des Wohnungseigentums weitgehend vor knapp 30 Jahren unter Berücksichtigung einer reduzierten Kappungsgrenze (Mietpreisbremse mit max. 10 % über Ortsüblichkeit) bei Neuvermietung bzw. bestehender Eigennutzungsmöglichkeit nunmehr ohne Berücksichtigung des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin mit vorgegebener Mietobergrenze auch bei Neuvermietung (sogen. „Mietpreisdeckel“) bei allerding zugrunde gelegtem Fortbestand eines bereits langjährigen Mietverhältnisses und hier vorliegender Größe der Wohnung von ca. 87,10 m² Wfl. im 3. Obergeschoss eines 10-geschossigen Gebäudeteils mit 20 Wohneinheiten als Teil einer aus 3 Treppenhauseingängen bestehenden Gebäudezeile als sogen. Plattenbau aus dem Jahre 1962 mit Aufteilung des Grundstücks in Wohnungseigentume im Jahre 1996 mit insgesamt 60 Wohnungseigentumen und hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 08 mit 4 Zimmern, Küche, Flur nebst 2 Stichfluren, Abstellkammer, Badezimmer und Balkon trotz fehlender barrierefreier Zugänglichkeit bei allerdings bestehender Verfügbarkeit einer Aufzugsanlage (2022) mit Stationen auf den Vollgeschossen mit 1. Station allerdings erst im Hochparterre und ohne Kellerstation bei hier vorliegendem insgesamt zeitgerechtem Ausbau des hier betroffenen Wohnungseigentums und der Lage des Grundstücks an einer ruhigen Quartierstraße in einem Sackgassenabschnitt der Stichstraße mit guter technischer und sozialer Infrastruktur und gleichfalls guter Nahversorgungslage in einer nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel mittleren Wohnlage in zentraler Stadtlage trotz vorliegender temporärer Lärmbelastung aufgrund eines unmittelbar angrenzenden Kinderspielplatzes und einer benachbarten Schule insbesondere aufgrund der gegenwärtigen Marktlage mit weiterhin bestehender Tendenz zur Sicherung von Kapital in festen Werten/Anlagen (assets) ein Liegenschaftszinssatz von ca. 2,0 % zugrunde zu legen.

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

Reinertrag:	8.863,30 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:	
237.676,43 € x 2,0 %	./.
	<u>4.753,53 €</u>
	4.109,77 €

Bei Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren und dem Fertigstellungszeitpunkt des Gebäudekomplexes im Jahre 1962 beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer 20 Jahre - unter Berücksichtigung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an dem Gebäudekomplex u.a. auch in dem hier betroffenen Wohnungseigentum und des gegenwärtigen Erhaltungszustands kann die wirtschaftliche Restnutzungsdauer



er gemäß Sachwert- und Ertragswertmodell des Gutachterausschusses bei normalem Bauzustand noch mit rd. 40 Jahren in Ansatz gebracht werden.

Das tatsächliche Gebäudealter beträgt insoweit 60 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 1982.

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

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung für vergleichbare Objekte mit rd. 84,8 % 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.

$$\begin{array}{rcl} 4.109,77 \text{ €} \times 27,36 & = & 112.443,30 \text{ €} \\ & \text{rd.} & 112.000,00 \text{ €} \end{array}$$

Minderertragsphasen

Aufgrund des gegenwärtig für die gegenüber der realisierbaren ortsüblichen Miethöhe nach Sachlage vermtl. noch unterpreisig vermietete Wohnung deutlich geringeren Ertrages gegenüber der zugrunde gelegten ortsüblichen Miethöhe von 10,00 €/m² Wfl. ergeben sich verschiedene Ertragsphasen, die unter dem ortsüblichen Mietertrag liegen. Diese Mindereinnahmen für die betroffene Wohnung bzw. Wohnfläche werden nachfolgend entsprechend dem Minderwert der Ertragsphasen von dem Ertragswert abgezogen.

Die Mindererträge werden ständiger Rechtsprechung folgend allerdings lediglich über eine Dauer von rd. 10 Jahren (ab Erhöhungsmöglichkeit) berücksichtigt - weitere Minderungs- bzw. Anpassungsphasen sollen gemäß Rechtsprechung unberücksichtigt bleiben.

Die Ermittlung der Mindermietenphasen ergibt sich hier ohne Berücksichtigung einer erforderlichen Warte- bzw. Stillhaltezeit bei zugrunde gelegter letzter Mieterhöhung vor mehr als 3 Jahren und hierdurch möglicher sofortiger Erhöhung bei länger zurückliegenden Mieterhöhungen der bisher unterpreisigen Nettokaltmiete um 15 % gemäß Berliner Kappungsgrenzenverordnung und hiernach alle 3 Jahre um weitere 15 % (Kappungsgrenze gemäß § 558 Abs. 3 BGB in Verbindung mit der Kappungsgrenzen-Verordnung in Berlin vom 07.05.2013, GVBl. S 128, seit Inkrafttreten am 19.05.2013) bis zum Erreichen der Ortsüblichkeit wie folgt:

Anpassungsphase 1: Mai 2022 - April 2025:

ortsübliche Miethöhe

$$87,10 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times 10,00 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} \times 12 \text{ Monate} = 10.452,00 \text{ €/a}$$

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer sofortigen Erhöhung von vermtl. ca. 4,60 €/m² um 15 % (bis zur Kappungsgrenze)

$$87,10 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times (4,60 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} + 15 \%) \times 12 \text{ Monate} = \text{./.} \frac{5.529,11 \text{ €/a}}{4.922,89 \text{ €/a}}$$



kapitalisiert über 3 Jahre bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Kappungsgrenze):
4.922,89 €/a x 2,88 = 14.177,92 €

Anpassungsphase 2: Mai 2025 - April 2028:

ortsübliche Miethöhe
87,10 m² Wfl. x 10,00 €/m² Wfl. x 12 Monate = 10.452,00 €/a

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer weiteren Erhöhung um 15 % (bis zur Kappungsgrenze)
87,10 m² Wfl. x (5,29 €/m² Wfl. + 15 %) x 12 Monate = ./.
6.354,82 €/a
4.097,18 €/a

kapitalisiert über 3 Jahre und diskontiert über 3 Jahre bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Kappungsgrenze):
4.097,18 €/a x 2,88 x 0,9423 = 11.119,04 €

Anpassungsphase 3: Mai 2028 - April 2031:

ortsübliche Miethöhe
87,10 m² Wfl. x 10,00 €/m² Wfl. x 12 Monate = 10.452,00 €/a

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer weiteren Erhöhung um 15 % (bis zur Kappungsgrenze)
87,10 m² Wfl. x (6,08 €/m² Wfl. + 15 %) x 12 Monate = ./.
7.308,04 €/a
3.143,96 €/a

kapitalisiert über 3 Jahre und diskontiert über 6 Jahre bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Kappungsgrenze):
3.143,96 €/a x 2,88 x 0,8880 = 8.040,49 €

Anpassungsphase 4: Mai 2031 - April 2034:

ortsübliche Miethöhe
87,10 m² Wfl. x 10,00 €/m² Wfl. x 12 Monate = 10.452,00 €/a

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer weiteren Erhöhung um 15 % (bis zur Kappungsgrenze)
87,10 m² Wfl. x (6,99 €/m² Wfl. + 15 %) x 12 Monate = ./.
8.401,84 €/a
2.050,16 €/a

kapitalisiert über 3 Jahre und diskontiert über 9 Jahre bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Kappungsgrenze bzw. ohne weitere Anpassung aufgrund der durch die Rechtsprechung bestimmten Begrenzung ohne Erreichen der Ortsüblichkeit):
2.050,16 €/a x 2,88 x 0,8368 = 4.940,85 €



Anpassungsphase 1:		14.177,92 €
Anpassungsphase 2:		11.119,04 €
Anpassungsphase 3:		8.040,49 €
Anpassungsphase 4		<u>4.940,85 €</u>
		38.278,30 €
Summe der Mindererträge (zeitlich begrenzt):	rd.	38.000,00 €

Der Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 08 lässt sich wie folgt aufstellen:

anteiliger Gebäudeertragswert:		112.000,00 €
anteiliger Bodenwert:		<u>238.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Wohnungseigentums:		350.000,00 €
abzgl. Mindererträge:	rd. ./.	38.000,00 €
abzgl. Wertminderung wegen Instandsetzungsaufwand:	rd. ./.	<u>0,00 €</u>
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 08		312.000,00 €
	rd.	310.000,00 €

4. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des Wohnungseigentums Nr. 08 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 350.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 4.020,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 87,10 m² Wohnfläche bzw. dem 33,5-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 10.452,00 €/a.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2020/2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise bei Erst- und Weiterverkäufen vermieteter umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in Plattenbauten des ehemaligen komplexen Wohnungsbaus der Baujahre 1960 bis 1990 in mittlerer Wohnlage im Jahre 2020 in einer Preisspanne von 1.353,00 €/m² Wfl. bis 3.153,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei 2.360,00 €/m² Wohnfläche.

Für entsprechende aber frei verfügbarer respektive bezugsfreier Wohnungen lagen die Kaufpreise im Jahre 2020 in einer Preisspanne von 1.447,00 €/m² Wfl. bis 4.466,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei 2.822,00 €/m² Wohnfläche.



Das durchschnittliche Preisniveau für Eigentumswohnungen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Mitte liegt gemäß Immobilienmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses im Jahre 2020 in einer Spanne von 3.636,00 €/m² bis 9.906,00 €/m² bzw. i.M. bei 6.484,00 €/m² Wohnfläche.

Gemäß Bezirksreport Mitte 2021/2022 des IVD Berlin-Brandenburg mit Stand vom 01.10. 2021 ergibt sich der Preis für Eigentumswohnungen mit Baujahresklasse von 1950 bis 1978 in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 3.000,00 €/m² bis 3.900,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. mit 3.450,00 €/m² Wfl. und für entsprechende Eigentumswohnungen in guter bis sehr guter Wohnlage in einer Spanne von 4.000,00 €/m² bis 5.500,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. mit 4.750,00 €/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) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Mitte bei 4.100,00 €/m² Wfl. und in guter bis sehr guter Wohnlage bei 5.500,00 €/m² Wfl. bei steigender Tendenz.

Unter Berücksichtigung der nach 2020 weiter gestiegenen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte insbesondere in besseren Lagen trotz Dämpfung der Preisentwicklung nach Einführung der sogen. Mietpreisbremse Mitte des Jahres 2015 mit hierdurch beschränkter Renditefähigkeit des Investments auch bei Neuvermietung nach Eigennutzung bzw. Bezugsfreiheit (bei hier allerdings vorliegender Vermietung) ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das Wohnungseigentum u.a. auch in Ansehung der noch andauernden Finanz- bzw. Eurokrise mit hierdurch sehr günstigem Zinsniveau auch bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten (u.a. auch in Ansehung der seit März 2016 geltenden Wohnimmobilienkreditrichtlinie) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalflucht in feste Werte (assets) bzw. vermeintlich fehlenden stabilen sonstigen Anlagemöglichkeiten angemessen.

Der resultierende Wert liegt ca. 27,5 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise bei Erst- und Weiterverkäufen von vermieteten umgewandelten ehemaligen Mietwohnungen in Plattenbauten des ehemaligen komplexen Wohnungsbaus der Baujahre 1960 bis 1990 in mittlerer Wohnlage im Jahre 2020 und ca. 42,5 % über Mittelwert bzw. ca. 10,0 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise für entsprechende, aber bezugsfreie Wohnungen, gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2020/2021.

Der Wert liegt gleichfalls ca. 10,6 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 38,0 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise im Jahr 2020 für Eigentumswohnungen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Mitte gemäß Immobilienmarktbericht 2020/2021 des Gutachterausschusses in Berlin.

Der Wert liegt außerdem ca. 3,1 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise im Jahre 01.10.2020 bis 01.10. 2021 für bezugsfreies Wohnungseigentum der Baujahresklasse 1950 bis 1978 in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 0,5 % über dem unteren Rahmenwert bzw. 15,4 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise für entsprechendes Wohnungseigentum in guter bis sehr guter Wohnlage sowie ca. 2,0 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswohnungen in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 27,0 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswohnungen in guter bis sehr guter Wohnlage im Bezirk Mitte gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg (Bezirksreport Mitte 2021/2022).



Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der objektspezifischen Merkmale (hier: Wertminderung wegen Mindererträgen aufgrund vermtl. vorliegender unterpreisiger Vermietung in Höhe von rd. 38.000,00 €) um den diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen ($350.000,00 \text{ €} \cdot 38.000,00 \text{ €} = 312.000,00 \text{ €}$ bzw. rd. 310.000,00 €).

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 08 nebst Keller MK 08 auf dem Grundstück Berolinastraße 4, 5, 6 (Flurstücke 8026, 8045 und 8046) in 10178 Berlin-Mitte (Ortsteil und Bezirk Mitte) zum Bewertungsstichtag 13. April 2022 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

310.000,00 €
=====

(i.W. dreihundertzehntausend Euro)

Bei einer Versteigerung und einem diesbzgl. Ausgebot lediglich der ideellen Hälfte des hier betroffenen Wohnungseigentums ergibt sich der Verkehrswert mit 50 % des ermittelten Wertes des Wohnungseigentums unter Abzug eines Abschlages in Höhe von rd. 10 % u.a. aufgrund der schlechteren Marktgängigkeit entsprechender Objekte und des zu erwartenden Kapital- und Verwaltungsaufwandes etc. bis zur Sicherung abschließender Nutzungsverhältnisse an dem Grundstück (ggf. Antrag zur Aufhebung der Gemeinschaft o.ä.) wie folgt:

310.000,00 € x 50 % - 10 %	=	139.500,00 €
	rd.	140.000,00 €

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des hälftigen Anteils (ideelle Hälfte) des Wohnungseigentums Nr. 08 nebst Keller MK 08 auf dem Grundstück Berolinastraße 4, 5, 6 (Flurstücke 8026, 8045 und 8046) in 10178 Berlin-Mitte (Ortsteil und Bezirk Mitte) zum Bewertungsstichtag 13. April 2022 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

140.000,00 €
=====

(i.W. einhundertvierzigtausend Euro)

Dieser Verkehrswert dürfte nach diesseitiger Einschätzung bei freihändiger Veräußerung in der gegenwärtigen Marktsituation als Verkaufspreis zu realisieren sein.



Nachrichtlich:

Belastung des Wohnungseigentums durch die in Abt. II Nrn. 1, 3 und 4 verzeichneten beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten auf dem Grundstück

Die in Abt. II des Grundbuches unter lfd. Nrn. 1, 3 und 4 zulasten des Grundstücks ausgewiesenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten als Netzstationsrecht, Wasserwirtschaftsanlagenrecht sowie Leitungs- und Anlagenrecht für den jeweiligen Versorgungsträger stellen nach diesseitiger Auffassung jeweils keinen selbständigen Wert dar, da die mit dem jeweiligen Recht zugunsten des betreffenden Versorgungsträgers jeweils gesicherte Anlage u.a. auch das auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude mitversorgen dürften und bauliche Erweiterungen auf dem hier betroffenen Grundstück mit durch das Recht bewirkten Einschränkungen u.a. für das hier betroffene Wohnungseigentum nicht zu erwarten sind.

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

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

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Mitte vom 22.03.2022 ist das betroffene Grundstück unter der Nr. 17007 im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin erfasst - der Eintrag resultiert daraus, dass es sich bei dem Grundstück um eine sogen. Verdachtsfläche handelt, weil es sich um einen historischen Gewerbe- bzw. Industriestandort handelt. Gemäß Katasterauszug waren auf dem Grundstück ansässig:

- 1880 bis 1900 Seidenweberei historische Elisabethstraße 65
- 1890 bis 1900 Lackierwarenfabrik historische Elisabethstraße 65
- 1900 bis 1940 Blechwarenfabrik historische Elisabethstraße 66
- 1905 bis 1910 Geldschrankfabrik historische Waßmannstraße 32
- 1930 bis 1940 Laternenfabrik historische Elisabethstraße 66

Tatsächlich handelt es sich insoweit um eine altlastenverdächtige Fläche. Es liegen Anhaltspunkte für das Bestehen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast vor - Recherchen seitens der Senatsverwaltung werden/wurden durchgeführt.

Nach Sachlage liegt allerdings kein Handlungsbedarf vor, nachdem der Branchenstandort bereits seit Jahrzehnten bekannt ist und eine aktuelle Bodensanierung nicht vorgenommen worden ist, obwohl das Grundstück zu dem unmittelbar angrenzenden großräumigen und zeitnah umfassend erneuerten „Kinderspielplatz Weydemeyerstraße“ völlig offen ist und der Pfad Boden/Mensch offenbar keine Gefährdung darstellt.

Konkrete Hinweise auf eine Bodenveränderung und Bodenverunreinigungen liegen dem zuständigen Umweltamt nach Sachlage nicht vor - inwieweit Boden- und Grundwasseruntersuchungen auf dem betroffenen Grundstück tatsächlich durch das Umweltamt oder diesbzgl. Beauftragte vorgenommen sind, ergibt sich aus dem gegen 50,00 € Gebühr vorgelegten Auszug aus dem Bodenkataster nicht. Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen zu diesem Grundstück liegen dem Umweltamt offenbar 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 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ausgegangen.

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

WEG-Verwaltung ist die Fa. Objekt plus Immobilienverwaltung GmbH, Konrad-Wolff-Str. 60 in 13055 Berlin - Telefon: + 49 030 / 885 725-0 (Durchwahl -59).

Eine Verwalterbestellung konnte seitens der zuständigen WEG-Verwaltung nach diesbzgl. Anforderung vom 29.03.2022 bzw. vor mehr als 3½ Monaten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden und liegt insoweit dem Unterzeichneten nicht vor.

Die Höhe des Wohngeldes beträgt aktuell nach Mitteilung des Wohnungseigentümers zu ½ als Schuldner in dem anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren 273,00 €/Monat incl. Erhaltungsrücklage entsprechend 3,05 €/m² Wfl. (warm) bei Ansatz von 89,46 m² Wfl. gemäß Ausweisung in der Teilungserklärung bzw. entsprechend 3,13 €/m² Wfl. bei Ansatz von 87,10 m² tatsächlich anrechenbarer Wohnfläche.

Wohngeldrückstände für das hier betroffene Wohnungseigentum sollen nach Angabe des Miteigentümers des Wohnungseigentums nicht bestehen.

Auch diesbzgl. Angaben seitens der zuständigen WEG-Verwaltung konnten nach diesbzgl. Anforderung vom 29.03.2022 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Ebenso konnten Angaben über ggf. vorliegende Wohngeldrückständige für das Grundstück seitens der zuständigen WEG-Verwaltung nicht beigebracht werden.

Die Höhe der Erhaltungsrücklage beträgt nach Angabe des Miteigentümers des hier betroffenen Wohnungseigentums zum 31.12.2021 ca. 399.000,00 € - diesbzgl. Angaben seitens der zuständigen WEG-Verwaltung konnten auf diesseitige Anforderung durch die WEG-Verwaltung gleichfalls nicht beigebracht werden.

Zu c)

Das Wohnungseigentum ist nach Sachlage bereits langjährig an die gegenwärtigen Mieter vermtl. als Eltern der Miteigentümerin vermietet. Ein seitens des Schuldners avisierter Mietvertrag des betreffenden Wohnungseigentums konnte nach diesseitiger Anforderung nicht beigebracht werden.

Ebenso konnten Angaben zur Dauer des bestehenden Mietverhältnisses und zur Miethöhe nicht beigebracht werden. Nach diesseitiger Einschätzung ist das Mietverhältnis unbefristet und ungekündigt.

Diesseitig wird für die Verkehrswertermittlung im Rahmen des hier anhängigen Versteigerungsverfahrens in Ansehung des vermtl. bereits langjährig bestehenden Mietverhältnisses von einem nachhaltigen Fortbestand des Mietverhältnisses bei anzupassender Miethöhe ausgegangen.

Diesseitig wird in Ansehung der offenbar familiären Verbindung der Mieter mit den Wohnungseigentümern von einer nach aktuellem Mietspiegel durchschnittlichen Miethöhe in Höhe des Mittelwertes der Mietpreisspanne von 4,60 €/m² für die vorliegende Mietpreiskategorie ausgegangen.

Aufgrund der bisher deutlich unterpreisigen Miethöhe sind nach Sachlage sukzessive Mietpreisanpassungen im Rahmen der Kappungsgrenze bis zum Erreichen der Ortsüblichkeit geboten, die in der vorliegenden Verkehrswertermittlung als Minderertragsphasen berücksichtigt werden.



Zu d)

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

Zu e)

Ein Gewerbebetrieb wird in dem Wohnungseigentum Nr. 08 und im Gebäudeteil Berolinastr. 4 sowie den weiteren Gebäudeteilen des auf dem Grundstück aufstehenden 10-geschossigen Wohnhochhauses nicht geführt.

Zu f)

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden. Eine bauseitige Küchenausstattung als Einbauküche ist nicht vorhanden - nach diesseitiger Einschätzung sind sowohl die Küchenausstattungen als auch die Markise auf dem Balkon und eine Parabolantenne für Satellitenempfang mieterseits eingestellt bzw. montiert worden und gehören insoweit nicht zum Bewertungsgegenstand.

Zu g)

Ein Energiepass für das Gebäude ist mit Datum vom 09.02.2011 in der Bauakte beim zuständigen Bauaufsichtsamt als Teil der Bauunterlagen aufgrund der Fassadenertüchtigung im Jahre 2011 vorhanden (ein neuerer Energieausweis liegt offenbar bisher nicht vor): der Endenergieverbrauchswert liegt hiernach bei 83,0 kWh/m²a - dieser Wert liegt im unteren Rahmen respektive bereits deutlich unter dem Durchschnitt der Vergleichswerte des Gebäudebestandes für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus 25-40 kWh/ m²a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m²a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/m²a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m²a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/m²a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 200 kWh/ m²a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m²a bis >250 kWh/ m²a).

Ein aktueller Energieausweis auch unter Berücksichtigung der mit Baugenehmigung Nr. 2011/458 vom 18.05.2011 vorgenommenen Fassadenertüchtigung konnte weder seitens der Wohnungseigentümer noch seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung beigebracht werden.

Angaben über den Energieverbrauchskennwert, den Endenergiebedarf bzw. die Energieeffizienz des Bewertungsobjektes können insoweit seitens des Unterzeichneten nicht gemacht werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein aktueller Energieausweis nicht vorliegt.

Zu h)

Eine Auskunft über das ggf. bestehende Vorliegen von Bauauflagen oder behördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen konnte auf schriftliche Anforderung des Unterzeichneten vom 14.03.2022 beim zuständigen Bezirksamt Mitte bzw. dem zuständigen Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht bis zur redaktionellen Fertigstellung des vorliegenden Gutachtens auch nach rd. 4 Monaten nicht beigebracht werden.

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

Zu i)

Verdacht auf (vermtl. Echten) Hausschwamm besteht nicht.

Zu j)

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils - planungsrechtliche Grundlage ist insofern bisher § 34 BauGB.

Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Umgebung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren



Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Hiernach ist die bauliche Umgebung geprägt durch 5-, 8- und 10-geschossige freistehende Plattenbauten mit mehr als 50 m Frontlänge als geschlossene Bebauung als Solitärgebäude sowie im unmittelbaren Nahbereich des hier betroffenen Grundstücks als 1- bis 3-geschossige Schule, wobei sich eine Zuordnung als allgemeines Wohngebiet gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) vornehmen lässt.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach diesseitiger Einschätzung weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen, noch in einem Stadtumbaugebiet gemäß § 171 BauGB, einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB. Das Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB Nrn. 2 und 3 zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzverordnung/Erhaltungsverordnung) und bei städtebaulichen 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, S. 1 Nr. 1 zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Gebietsname: Karl-Marx-Allee II. Bauabschnitt mit Festlegung gemäß GVBl. vom 07.11.2015 und in Kraft seit dem 08.11.2015) mit insofern diesbzgl. bestehenden Restriktionen.

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.

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

Bei dem hier betroffenen Gebäudekomplex handelt es sich gemäß amtlicher Denkmalliste mit Stand vom 09.06.2022 gleichfalls nicht um ein Baudenkmal oder einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

Ebenso befindet sich im unmittelbaren Nahbereich auch kein Baudenkmal mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich einer Neubaumaßnahme oder evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Mitte vom 28.03.2022 wird das hier betroffene Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Berolinastraße“ erschlossen.

Nach den Vorschriften der §§ 123 ff. und 242 Abs. 9 BauGB in Verbindung mit den §§ 14, 15, und 15a des Erschließungsbeitragsgesetzes können Erschließungsbeiträge für das betroffene Grundstück nicht mehr erhoben werden.

Für die Erschließungsanlage, die ununterbrochen dem öffentlichen Verkehr dienste, ist aufgrund § 242 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 15 a EBG kein Erschließungsbeitrag mehr zu erheben - Erschließungsbeiträge werden somit weder geschuldet noch gestundet. Offene Forderungen sei-



tens des Straßen- und Grünflächenamtes hinsichtlich evtl. noch nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen nach Sachlage nicht.

Der Behörde ist „derzeit nicht bekannt“, dass beitragspflichtige Baumaßnahmen an der o.g. Verkehrsanlage geplant sind.

Angaben über ggf. abzutretendes Straßenland konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Mitte nicht beigebracht werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass Straßenland von dem Grundstück nicht abzutreten ist.

Angaben über evtl. bestehende Baulasteintragungen zulasten des hier betroffenen Grundstücks konnten nach diesseitig wiederholter Anforderung zunächst bereits am 14.03.2022 seitens des zuständigen Bezirksamtes Mitte (Fachbereich für Bau- und Wohnungsaufsicht) erst mit Schreiben vom 12.07.2022 beigebracht werden.

Hiernach bestehen gemäß Negativbescheinigung vom 12.07.2022 für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragungen.

Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch die zuständige Behörde nicht beigebracht werden, da ein entsprechendes Verzeichnis nach Sachlage nicht geführt wird.

Zu k)

Eine Beschlussammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens der Wohnungseigentümer des hier betroffenen Wohnungseigentums oder seitens der zuständigen WEG-Verwaltung des Grundstücks auf diesseitige Anforderung vom 29.03.2022 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens gleichfalls nicht beigebracht werden.

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

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

Berlin-Charlottenburg, den 14. Juli 2022

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -

