

Gutachten Nr. 10419

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB des

Wohnungseigentums Nr. 70

im 1.OG im postalisch rechten Treppenhausflur als 4. WE postalisch rechts
im Gebäudeteil Alt-Lichtenrade 100B

auf dem Grundstück

Alt-Lichtenrade 100, 100A, 100B

in

12309 Berlin-Lichtenrade (Bezirk Tempelhof-Schöneberg)

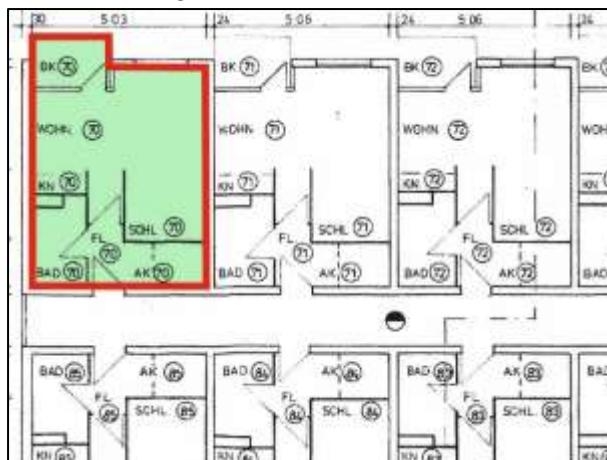
-Wohnungsgrundbuch von Lichtenrade - Blatt 8054-



straßenseitige Grundstücksfront



Grundstückszufahrt aus dem Straßenraum



ETW-Nr. 70 im 1.OG (Alt-Lichtenrade 100B)



Flurkarte (Grdst. Alt-Lichtenrade 100B u.a.)

**Auftraggeber:
Geschäftszeichen:**

**Amtsgericht Kreuzberg
30 K 46/23**

Verkehrswert:

63.000,00 €

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

Bewertungsstichtag:

28.11.2024

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis*

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtenauftrag	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten	7
3. Lagedeterminanten	12
4. Gebäudedaten (technisch)	15
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	25
6. Objektbeurteilung	33
C. Bewertung	34
1. Bewertungsgrundlagen	34
2. Bodenwert.....	36
3. Ertragswert.....	37
4. Verkehrs-/Marktwert	39
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	42
E. Fotoseiten.....	48
F. Anlagen	A1

4 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern

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

KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Das Wohnungseigentum Nr. 70 mit einem Miteigentumsanteil von 7,4341/1.000 befindet sich in dem auf dem Grundstück belegenen hinteren Gebäude Alt-Lichtenrade 100B einer 2½-geschossigen Gebäudeanlage mit 3 freistehenden Gebäuden aus dem Jahre 1974 im 1. Obergeschoss als 4. Wohneinheit postalisch rechts im postalisch rechten Treppenhausflur unmittelbar vor der südlichen Giebelseite des Gebäudes mit Orientierung ausschließlich nach Westen zur Gebäudedrückseite zu dem auf dem Nachbargrundstück belegenen Lebensmitteldiscounter am Lichtenrader Damm.

Eine Querbelüftungsmöglichkeit der Wohnung ist insoweit aufgrund der nur einseitigen Ausrichtung der Wohnung nicht vorhanden. Aufgrund der Ausrichtung nach Westen und des weiteren Abstands des nur 1-geschossigen Gewerbebeflachbaus für den Lebensmitteldiscounter liegt eine direkte Besonnung vor - die Wohnung ist insoweit trotz der Lage lediglich im 1. Obergeschoss hell.

Nach vorliegendem Teilungsplan und örtlicher Feststellung weist das Wohnungseigentum 1 Zimmer mit Schlafnische und innenliegender Küchennische, Flur mit Abstellnische und ein innenliegendes motorisch belüftetes und künstlich belichtetes Badezimmer sowie eine Freisitzfläche als Balkon auf.

Eine Aufteilung der 3 Gebäude mit jeweils nur 1 Treppenhaus und daran anbindenden Treppenhausfluren mit hieran anbindenden insgesamt 95 weitgehend 1- und wenigen 2-Zimmerwohnungen als Wohnungseigentume und 2 Läden als Teileigentume sowie 16 Tiefgaragenstellplätze als Teileigentume erfolgte im Jahre 1985. Die Abstellkeller sind als Holzlattenverschläge Gemeinschaftseigentum geblieben und durch die WEG-Verwaltung den Wohnungseigentum zu zuweisen. 40 ungedeckte PKW-Stellplätze auf dem Grundstück sind mit Sondernutzungsrechten zugunsten einzelner Sondereigentume belegt.

Der Anbau eines Wärmedämmverbundsystems an den Fassaden und eine Neueindeckung der Dächer mit zusätzlicher Dämmung der Dachquerschnitte erfolgte dem Vernehmen nach vor ca. 10 bis 15 Jahren. Weitere nennenswerte Mod.-/Inst.-Maßnahmen wurden nicht vorgenommen - der Ausbau entspricht weitgehend noch dem ursprünglichen Bestand.

- **Grundstück:**

Das Grundstück Alt-Lichtenrade 100, 100A, 100B (Flurstücke 19/4 und 18/5) in 12309 Berlin-Lichtenrade (Bezirk Tempelhof-Schöneberg) weist eine Größe von 8.519 m² auf und befindet sich an einer ruhigen Quartierstraße im Dorfanger von Lichtenrade mit partiell umgebendem denkmalgeschütztem Ensemble u.a. mit eingetragenen Baudenkmälern in unmittelbarer Nachbarschaft und ansonsten stark heterogener baulicher Umgebung im Stadtgebiet „Südost“ (lt. Gutachterausschuss) in einer lt. Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2024 einfachen Wohnlage mit tatsächlich aber zufriedenstellender technischer und guter sozialer Infrastruktur sowie gleichfalls zufriedenstellender Versorgungslage und Grünanlagen etc. im Nahbereich. Das Grundstück befindet sich nicht im Bereich einer Parkraumbewirtschaftungszone.

- **Belastungen:**

In Abt. II des Wohnungsgrundbuchs sind eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Netzstatisonsrecht) sowie ein Vermerk eines Veräußerungsverbotes und ein Zwangsversteigerungsvermerk jeweils ohne Werteinfluss auf das betroffene Wohnungseigentum im hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren ausgewiesen.

Es bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis und nicht im Bodenbelastungskatalog.

- **Ausstattung:**

Der Ausbaustandard des hier betroffenen Wohnungseigentums ist weitgehend noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten und weist Holzverbund- und Kastenfenster mit Thermopan-Verglasung, Nachtstrom-Speicherheizung, dezentrale Warmwasserversorgung über einen elektrischen Duschlauferhitzer und einfache Sanitär- und Küchenausstattungen sowie einfache mediale Ausstattung bzgl. der Frischwasserleitungen als Stahlrohrleitungen, der Abwasserleitungen als Asbestzementrohre, einfache Elektroinstallationen mit Schmelzsicherungen etc. und vermtl. noch asbesthaltige einfache Bodenbeläge als sogen. Flexplatten auf.

Nachteilig sind die fehlende barrierefreie Zugänglichkeit und der energetische Zustand des Gebäudes mit Beheizung über Nachtstrom-Speicherheizungen ohne Beheizbarkeit der Treppenhausaufgänge und der Treppenhausflure bei nur einfachverglasten Fenstern und elektrischer Warmwasserbereitung über Elektro-Durchlauferhitzer.

Dem Wohnungseigentum Nr. 70 ist kein Holzlattenverschlag als Teil des Gemeinschaftseigentum im Kellergeschoss des Gebäudes Alt-Lichtenrade 100A durch die zuständige WEG-Verwaltung bisher zugewiesen worden und ist insoweit zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums nicht verfügbar.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Die Wohnfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 70 beträgt nach § 2 der vorliegenden Teilungserklärung bzw. Bewilligung vom 06.12.1984 ca. 31,18 m².

Nach Angabe der angetroffenen Vertreterin des Mieters soll die Wohnfläche vermtl. ca. 45,00 m² betragen.

Diesbzgl. Angaben seitens der Wohnungseigentümerin liegen dem Unterzeichneten auf diesseitige Anforderung nicht vor. Auch seitens der zuständigen WEG-Verwaltung konnten auf diesseitige Anforderung bereits am 12.11.2024 diesbzgl. Angaben bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Nach diesseitiger Ermittlung anhand des bemaßten und maßstäblichen Aufteilungsplans zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 03.12.1984 beträgt die Wohnfläche ca. 30,15 m² unter Berücksichtigung der Freisitzfläche mit lediglich ¼ der Grundfläche von 3,375 m² gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin.

Die Abweichung zu der in der Teilungserklärung ausgewiesenen Fläche beträgt lediglich ca. 3,3 % und liegt gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung im zulässigen Toleranzbereich, wobei der dort zugrunde liegenden Berechnung vermtl. der hälftige Anteil der Freisitzfläche berücksichtigt wurde.

Insoweit ist die in der Teilungserklärung angegebene Wohnfläche im Rahmen der hier vorliegenden Verkehrswertermittlung zugrunde zu legen.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Das Wohnungseigentum Nr. 70 ist vermietet. Die Dauer des bestehenden Mietverhältnisses soll nach Auskunft der Vertreterin des Mieters seit ca. 3 bis 4 Jahren bestehen, das nach Sachlage ungekündigt und unbefristet ist - diesbzgl. konkrete Angaben oder ein Mietvertrag liegen dem Unterzeichneten allerdings nicht vor und konnten weder seitens der Wohnungseigentümerin noch seitens des Mieters zur Verfügung gestellt werden.

Angaben zur Miethöhe des Wohnungseigentums liegen dem Unterzeichneten weder seitens der Wohnungseigentümerin als Schuldnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren noch seitens der Vertreterin des Mieters oder des Mieters selbst vor.

Eine Sondereigentumsverwaltung ist nach diesseitigem Kenntnisstand nicht eingesetzt, so dass auch insoweit keine Angaben vorliegen.

Diesseitig wird für die Verkehrswertermittlung im Rahmen des hier anhängigen Versteigerungsverfahrens in Ansehung des bestehenden Mietverhältnisses von einem Fortbestand des Mietverhältnisses ausgegangen, wobei diesbzgl. die Höhe der ortsüblichen Miete zugrunde gelegt wird.

Angaben über die Höhe des Wohngeldes für das hier betroffene Wohnungseigentum liegen dem Unterzeichneten nicht vor und konnten weder seitens der Wohnungseigentümerin noch seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung bereits am 12.11.2024 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens beigebracht werden.

- **Erhaltungszustand:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex weist einen insgesamt zufriedenstellenden Unterhaltungszustand ohne wesentliche erkennbare akute Instandhaltungsrückstände auf. Allerdings weisen die Fassaden deutliche Staubbindungen und Ablauffahnen und sowie Verfleckungen aufgrund erhöhter Staubbindungen im Bereich von Mörtelpratzen des Wärmedämmverbundsystems in der Fassade auf. Die Außenanstriche der aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Fenster sind verbraucht.

Die Treppenhausdekorationen weisen Gebrauchsspuren auf. Die Bodenbeläge und deren Kleber in den Treppenhausfluren sind ggf. asbesthaltig entsprechend den in den Wohnungen verbauten PVC-Fiesen. Die noch mindestens teilweise aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Nachtstrom-Speicherheizungen weisen vermtl. eine Asbestfaserdämmung auf.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums sind Schönheitsreparaturen sowie Bodenbelagsarbeiten aufgrund der vermtl. verbliebenen asbesthaltigen sogen. Flexplatten, die Erneuerung der keramischen Wand- und Bodenfliesen, die Erneuerung der Sanitärobjekte und ggf. der Einbau einer zeitgerechten Küchenausstattung und der Austausch der Fenster gegen moderne Isolierglasfenster ggf. erst bei einem Nutzerwechsel erforderlich (s.o.), für die ein nicht diskontierter Aufwand in Höhe von rd. 40.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt ist.

Verkehrswert am 28.11.2024 nach § 194 BauGB:
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs)

63.000,00 €

A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**

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

Beschluss vom 09.10.2024 mit Verfügung vom 16.10.2024 sowie Posteingang am 21.10.2024

- **Bewertungsobjekt:**

Wohnungseigentum Nr. 70 auf dem Grundstück Alt-Lichtenrade 100, 100A, 100B (Flurstücke 19/4 und 18/5) in 12309 Berlin-Lichtenrade (Bezirk Tempelhof-Schöneberg)

(Das Wohnungseigentum Nr. 70 befindet sich im Gebäudeteil Alt-Lichtenrade 100B im 1. Obergeschoss als 4. Wohneinheit postalisch rechts im postalisch rechten Treppenhausflur.)

- **Bewertungsgrund:**

Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 30 K 46/23

- **Wertermittlungsstichtag:**

28. November 2024 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)

- **Qualitätsstichtag:**

28. November 2024 (Zeitpunkt des für d. Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)

- **Besichtigungstermin:**

Donnerstag, der 28.11.2024

anwesend:

- eine Vertreterin des Mieters des Wohnungseigentums Nr. 70 (anonymisiert, § 38 ZVG)
- der örtliche Hausmeister, kurzzeitig (anonymisiert, § 38 ZVG)
- der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Die der durch den Unterzeichneten mit geräumiger Frist über den Ortstermin in Kenntnis gesetzte Eigentümerin des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 70 als Schuldnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren (anonymisiert, § 38 ZVG) konnte anlässlich der Ortsbesichtigung nicht angetroffen werden.

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 70 konnte anlässlich des Ortstermins aber durch die angetroffene Vertreterin des Mieters zugänglich gemacht werden.

Außerdem konnten anlässlich des Ortstermins die Treppenhausaufgänge von zwei der auf Grundstück aufstehenden Gebäude sowie die Tiefgarage und die Kellergeschosse der Gebäudeteile Alt-Lichtenrade 100A und 100B u.a. mit dort belegenen Abstellkellerverschlägen für die Wohnungen des Gebäudekomplexes sowie der Hausanschlussraum im Gebäude Alt-Lichtenrade 100B durch den örtlichen Hausmeister zugänglich gemacht werden.

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

Die Namen aller Beteiligten bzw. der beim Ortstermin Anwesenden sind im vorliegenden Gutachten anonymisiert (§ 38 ZVG) - die Namen der Beteiligten bzw. der anlässlich des Besichti-



gungstermins Anwesenden ergeben sich aus dem dem Gutachten beigefügten Anschreiben an das Zwangsversteigerungsgericht.

B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Wohnungsgrundbuch von:**

Lichtenrade, Blatt 8954
(Amtsgericht Kreuzberg)

- **Gemarkung:**

Lichtenrade

- **Flur, Flurstücke:**

1, 19/4 (3.868 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
1, 18/5 (4.651 m² gemäß Grundbuch und Kataster)

- **Grundstücksgröße:**

8.519 m² gemäß Grundbuch und Kataster

- **Wirtschaftsart und Lage:**

Flurstück 19/4: Gebäude- und Freifläche Alt-Lichtenrade 100, 100A, 100B (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)

Flurstück 18/5: Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche Alt-Lichtenrade 100, 100A, 100B (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)

[Lt. Kataster gliedert sich das Flurstück 18/5 in 4.630 m² Wohnbaufläche und in 21 m² Verkehrsfläche als Gemeindestraße.]

- **Miteigentumsanteil am Grundstück:**

7,4341/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 70

[Das Wohnungseigentum Nr. 70 befindet sich im Gebäudeteil Alt-Lichtenrade 100B im 1. Obergeschoss als 4. Wohneinheit postalisch rechts im postalisch rechten Treppenhausflur.]

- **Eigentümer:**

anonymisiert (§ 38 ZVG)

- **Lasten und Beschränkungen:**

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Einrichtung und Betrieb einer Netzstation) zugunsten des betreffenden Versorgungsträgers [anonymisiert (§ 38 ZVG)] mit Eintragungsdatum vom 05.04.1971.

Veräußerungsverbot gem. §§ 136 BGB, 111f Abs. 4, 111h Abs. 1 Satz 1 StPO für die Freie und Hansestadt Hamburg (Staatenwaltschaft Hamburg) mit Eintragungsdatum vom 09.12.2021

Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragungsdatum vom 13.09.2024

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

2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**

Der Grundstückszuschnitt ist unregelmäßig.

Die Grundstücksfront zur Straße Alt-Lichtenrade weist eine Länge von ca. 50,00 m und die rückwärtig gegenüberliegende hierzu leicht schrägwinklig verlaufende westliche Grundstücks-
grenze eine Länge von ca. 62,00 m auf.

Die linke bzw. südliche Grundstücksgrenze weist rechtwinklig zur rückwärtigen und leicht schrägwinklig zur straßenseitigen Grundstücksfront eine Länge von ca. 154,00 m auf. Die Länge der rechten bzw. nördlichen Grundstücksgrenze beträgt zunächst ca. 102,00 m leicht schrägwinklig zur Straßenfront bzw. etwa parallel zur linken Grundstücksgrenze und knickt hier-
nach rechtwinklig nach Norden mit einer Länge von ca. 13,00 m ab, um hiernach erneut recht-
winklig nunmehr nach Westen abzuknicken und weist bis zur etwa rechtwinklig anbindenden rückwärtigen Grundstücksgrenze eine Länge von noch ca. 65,00 m auf.

Die maximale Grundstückstiefe beträgt ca. 167,00 m. Die maximale Breite entspricht der rück-
wärtigen Grenzlänge mit ca. 62,00 m.

Eine vor der nördlichen Grundstücksgrenze straßenseitig belegene dreieckige Teilfläche mit einer Straßenfront von ca. 20,00 m und einer Tiefe von max. 2,00 m respektive einer Grundfläche von ca. 21,00 m² (lt. Kataster) liegt bereits frei im öffentlichen Straßenraum bzw. ist noch abzu-
treten und zu entschädigen (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 2,9 i.M. - die Straßenfrontlänge und der Zuschnitt sowie der bauliche Ausnutzungsgrad des Grundstücks mit freistehender und offener 2½-geschossiger Bebauung u.a. als Blockinnen-
bebauung bis in die sogen. 3. Baureihe sind gut (siehe anliegende Flurkarte).

- **Bauwich:**

Die auf dem Grundstück aufstehende 2½-geschossige Wohngebäude-Anlage weist mit 4,00 m bis 11,00 m ausreichende Grenzabstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken auf.

Die Tiefe des Vorgartens vor dem straßenseitigen Gebäude Alt-Lichtenrade 100 (Haus III der Bauvorlagen) beträgt ca. 6,00 m bis 7,00 m. Die Tiefe des Grundstücks hinter dem rückwärtigen Gebäude Alt-Lichtenrade 100B (Haus I der Bauvorlagen) beträgt auf die westliche Grundstücks-
grenze zu den dort anliegenden Nachbargrundstücken Lichtenrader Damm 219 bzw. Groß-Zie-
thener Straße 2, 4, 4A ca. 10,00 m bis ca. 16,00 m.

Zwischen den Gebäuden Alt-Lichtenrade 100B (Haus I der Bauvorlagen) und Alt-Lichtenrade 100A (Haus II der Bauvorlagen) beträgt der Abstand ca. 42,00 m bis 46,00 m.

Zwischen den Gebäuden Alt-Lichtenrade 100A (Haus II der Bauvorlagen) und Alt-Lichtenrade 100 (Haus III der Bauvorlagen) beträgt der Abstand ca. 47,00 m bis ca. 50,00 m.

Grenzbebauungen liegen auch von den angrenzenden Nachbargrundstücken aus nach amtlicher Flurkarte und Satellitenaufnahme (Google Earth) nicht vor.

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks ist insgesamt plan.

Das Grundstück weist eine Gehwegüberfahrt zu einer auf dem Anwesen belegenen PKW-Stellplatzanlage mit insgesamt ca. 40 ungedeckten PKW-Stellplätzen auf. Die Zufahrt ist plan. Im rückwärtigen Gebäude Alt-Lichtenrade 100 B (Haus I der Bauvorlagen) befindet sich im Kellergeschoss eine Tiefgarage mit 16 PKW-Stellplätzen und gleichfalls ebener Zufahrt sowie vergleichsweise steil abgehender Rampe vor der südlichen Giebelseite.

- **Untergrund:**

Das Grundstück weist einen lagetypischen Untergrund mit zufriedenstellenden Gründungsverhältnissen auf - im Bereich des hier betroffenen Grundstücks befindet sich diluvialer Geschiebemergel nach geologischer Übersichtskarte von Berlin (1971). Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.0 6.1 (Bodenarten, Stand: 2020) befindet sich im Bereich des hier betroffenen Grundstücks Mittelsand, Feinsand und mittel lehmiger Sand im Oberboden sowie mittel lehmiger Sand, stark lehmiger Sand, Mittelsand, mittel sandiger Lehm und stark sandiger Lehm im Unterboden.

Eine Gefährdung durch Schichtenwasser besteht. Eine Gefährdung durch Grundwasser besteht nicht.

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: Mai 2020), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks zwischen 15 m und 30 m im Bereich eines gespannten Hauptgrundwasserleiters.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingriffswerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bln-BodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Tempelhof-Schöneberg vom 26.11.2024 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.

Hinweise oder Informationen hinsichtlich einer Boden- oder Grundwasserverunreinigung, die ihre Quelle auf dem hier betroffenen Grundstück hat, liegen gegenwärtig nicht vor und können nicht ausgeschlossen werden.

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

Das hier betroffene Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIII-120 mit Festsetzung am 18.01.1974. Gemäß Bebauungsplan liegt das Grundstück in einem Dorfgebiet mit Baukörperausweisung durch festgesetzte Baugrenzen, wobei 2 Vollgeschosse festgesetzt sind.

Des Weiteren ist eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Planergänzungsbestimmungen des Bebauungsplans legen besondere Gestaltungsmerkmale unter anderem mit einer Dachneigung von lediglich ca. 35° als Satteldach ohne Aufbauten fest.

Zudem gilt der Bebauungsplan XIII-D mit Festsetzung am 28.08.1984. Dieser Bebauungsplan setzt folgende Änderungen des o.g. Bebauungsplans fest: „In den Dauerkleingärten dürfen nur 1-geschossige Lauben errichtet werden, die nicht zu Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen, wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräte- raum und überdachter Freisitz 24 m² nicht überschreitet. 1-geschossige Vereinshäuser, die mit

der Zweckbestimmung Grünfläche (Dauerkleingärten) in Einklang stehen, können zugelassen werden“.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 ist das Gebiet mit dem hier betroffenen Grundstück als Wohnbaufläche W₃ mit einer zulässigen GFZ bis 0,8 ausgewiesen - unmittelbar südlich an das hier betroffene Grundstück angrenzend erstreckt sich in den Bereich des alten Dorfangers eine vorgesehene Wohnbaufläche W₄ mit einer zulässigen GFZ bis 0,4.

Das Grundstück ist nach Sachlage derzeit nicht von einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB betroffen.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach Sachlage weder in einem Sanierungsgebiet noch in einem Entwicklungsbereich, einem Umlegungsgebiet, einem Gebiet mit vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB oder in einem Stadtumbaugebiet.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1-3 BauGB. Das betroffene Grundstück (Flurstücke 19/4 und 18/5) ist keiner Gestaltungssatzung unterworfen. Ein städtebaulicher Vertrag besteht für das hier betroffene Flurstück nach diesseitigem Kenntnistanstand gleichfalls nicht.

Im unmittelbaren Nachbereich sind vis à vis des hier betroffenen Grundstücks auf der östlichen Seite der Straße Alt-Lichtenrade sowie auf dem unmittelbar südlich angrenzenden Nachbargrundstück auf Höhe des Gebäudes Alt-Lichtenrade 100 (Bauteil III) und im Bereich des weiteren alten Dorfangers von Lichtenrade Erhaltungsverordnungsgebiete (Gebietsname: „Alt-Lichtenrade“) gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart mit Festlegung gemäß GVBl. vom 24.03.1981 und in Kraft am 25.03.1981 vorhanden.

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

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

Bei den auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäuden handelt es sich gemäß amtlicher Denkmalliste mit Stand vom 05.11.2024 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

Allerdings befinden sich im unmittelbaren Nahbereich Baudenkmäler mit ggf. bestehenden dies- bzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes wie folgt.

Auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück Alt-Lichtenrade 98 (Flurstück 1012) befindet sich ein Baudenkmal als Bauernhaus mit Baujahr um 1860 und Umbau um 1909 (Obj. Dok. Nr. 09030093) - zu dem Gehöft gehört ein Stall an der nördlichen Grundstücksgrenze nach Sachlage aus derselben Zeit.

Auf der dem hier betroffenen Grundstück gegenüberliegenden Straßenseite auf dem Grundstück Alt-Lichtenrade 97/Im Domstift 20 befindet sich gleichfalls ein ausgewiesenes Baudenkmal als Feuerwache Lichtenrade & Pferdestall & Steigeturm mit Baujahr von 1909-1910 und Umbau 1926, 1853-1954 (Obj. Dok. Nr. 09030092) u.a. als Teil des denkmalgeschützten Ensembles „Dorfanger Licherfelde“ u.a. mit den Grundstücken Alt-Lichtenrade 97, 98, 99, 101,

102, 102A, 103, 104, 105, 106, 111, 112, 113, 114, 115, 117, 118 und Marienfelder Straße 1, 2, 3, 85, 86 sowie dem Lichtenrader Dorfteich (Obj. Dok. Nr. 09030085).

Insoweit können aufgrund der Nachbarschaft zu der hier betroffenen Gebäude-Anlage ggf. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. Umgebungsschutzes bestehen.

Die Geschossfläche (GF) für das Grundstück beträgt ca. 3.334,30 m² ohne Berücksichtigung des Dachraums mit Ausbau zu Wohnzwecken als Nicht-Vollgeschoss nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden Teilungspläne und der amtlichen Flurkarte gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09. 2005 (GVBl. S. 495) zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 17.06.2016 (GVBl. S. 361) - in Kraft getreten am 01.01.2017 - mit einer GFZ von 0,391 bzw. rd. 0,4 (ohne Berücksichtigung einer GF für das Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF des Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 für die über dem evtl. Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß Bodenrichtwertrichtlinie bzw. ImmoWertV 21 zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ) und einer bebauten Fläche von ca. 1.667,15 m² mit einer GRZ von 0,196 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 8.519,00 m².

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß Bodenrichtwert-Richtlinie bzw. ImmoWertV 21 ergibt sich unter Berücksichtigung auch der Nichtvollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier sind ein diesbzgl. Dachgeschoss mit Ausbau zu Wohnzwecken in allen drei auf dem Grundstück belegenen Gebäuden, aber kein entsprechend ausgebautes oder ausbaubares Kellergeschoss vorhanden) mit ca. 3.334,30 m² + 1.667,15 m² x 0,75 m² + 0,00 m² x 0,30 = 4.584,66 m² für die Normalgeschosse und das anteilige Dachgeschoss ohne Ansatz einer anteiligen Kellergeschossfläche mit einer wGFZ von 0,538 bzw. rd. 0,5.

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

Im vorliegenden Bewertungsfall ist das Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss allerdings in allen Gebäuden des Grundstücks ausgebaut - das Kellergeschoss ist weder teilweise ausgebaut noch ausbaubar.

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

Der Gutachterausschuss legt den Bodenrichtwerten eine typische Bebauungsdichte (GFZ) zugrunde - er weicht damit teilweise vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach dem Baunutzungsplan von Berlin in der Neufassung vom 28. Dezember 1960/30. Juni 1961 bzw. von den Festsetzungen bestimmter Einzelbebauungspläne ab; in Gebieten, in denen keine Bebauungspläne vorliegen und sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, stützt sich der Gutachterausschuss auf eigene Einschätzungen der baulichen Dichte.

Für untergeordnete Bereiche innerhalb der Bodenrichtwertzonen mit abweichenden Nutzungsmaßen sind keine gesonderten Bodenrichtwerte ermittelt worden - mit Hilfe der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ab einer GFZ von 0,8 veröffentlichten Umrechnungs-

koeffizienten für den GFZ-Einfluss können Bodenwerte mit abweichender GFZ aber aus den Bodenrichtwerten ermittelt werden; für geringere Ausnutzungsgrade der Grundstücke sind Umrechnungskoeffizienten nach der Koeffizientenformel o.ä. zu ermitteln.

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

- **Erschließungszustand:**

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

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2022 (Umweltatlas) weist der Straßenraum der Straße Alt-Lichtenrade Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserkanalisation auf.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg, Abteilung Naturschutz, Fachbereich „Straßen und Grünflächenverwaltung“, vom 30.10.2024 wird das hier betroffene Grundstück durch die zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Alt-Lichtenrade“ als öffentliche zum Anbau bestimmte Verkehrsanlage (Straße) erschlossen.

Nach Mitteilung des Fachbereichs „Straßen- und Grünflächenverwaltung“ können nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben werden.

Nach gegenwärtiger Sach- und Rechtslage sind gemäß § 15a EBG solche Erschließungsanlagen nicht mehr abzurechnen, die vor dem 03.10.1990 endgültig oder teilweise hergestellt worden sind und für Verkehrszwecke genutzt wurden. Darüber hinaus dürfen für endgültig und teilweise hergestellte Erschließungsanlagen keine Erschließungsbeiträge erhoben werden, wenn sie bereits mehr als 15 Jahre für Erschließungszwecke genutzt werden.

Die Erschließungsanlage „Alt-Lichtenrade“ wird seit mehr als 15 Jahren für Verkehrszwecke tatsächlich genutzt - maßgeblich ist hierfür der Tag der Verkehrsübergabe.

Für den hier betroffenen Straßenabschnitt der Straße sind Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung nach Sach- und Rechtslage nicht mehr zu entrichten. Offensichtlich sind diesbzgl. Erschließungskostenbeiträge auch weder geschuldet noch gestundet. Offene Forderungen hinsichtlich nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen insoweit nach diesseitiger Einschätzung nicht.

Angaben zu evtl. erforderliche Straßenlandabtretungen konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Fachbereichs „Straßen- und Grünflächenverwaltung“ gleichfalls nicht gemacht werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass Straßenland von dem Grundstück in einem Umfang von vermtl. ca. 21,00 m² noch abzutreten ist (s.o.).

- **Baulisten:**

Gemäß vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Tempelhof-Schöneberg (Fachbereich Bauaufsicht) vom 25.10.2024 besteht für das hier betroffene

Grundstück Alt-Lichtenrade 100, 100A, 100B (Flurstücke 19/4 und 18/5) keine Baulasteintragungen.

Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulisten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt (Fachbereich Bauaufsicht) auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden, da nach Sachlage ein entsprechendes Verzeichnis nicht geführt wird.

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

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Alt-Lichtenrade 100, 100A, 100B (Flurstücke 19/4 und 18/5) befindet sich am südlichen Stadtrand der Metropole in süd-östlicher Randlage des Ortsteils Lichtenrade des zentral in der Stadt belegenen Bezirks Tempelhof-Schöneberg.

Die Entfernung zur östlichen Stadtgrenze im Bereich des östlich bzw. süd-östlich angrenzenden Landkreises Dahme-Spreewald im Bereich des Ortsteils Großziethen der Gemeinde Schönefeld beträgt ca. 950 m.

Die Entfernung zur südlichen Stadtgrenze im Bereich der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow mit dem Ortsteil Waldblick im angrenzenden Landkreises Teltow-Fläming beträgt ca. 2.900 m und nach Westen im Bereich der Ortsteile Birkholz und Friederikenhof der Gemeinde Großbeeren ca. 1.700 m.

Die Entfernung zu dem nord-westlich angrenzenden Ortsteil Marienfelde beträgt ca. 1.700 m und die Entfernung zu dem nördlich angrenzenden Ortsteil Mariendorf gleichfalls im Bezirk Tempelhof-Schöneberg beträgt ca. 3.000 m - die Entfernung zu dem gleichfalls nördlich angrenzenden Ortsteil Buckow im Bezirk Neukölln beträgt ca. 1.900 m.

Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Zentrums am Zoo beträgt rd. 13,4 km nord-westlich und im Bereich des Alexanderplatzes rd. 14,2 km nord-östlich des hier betroffenen Grundstücks (jeweils Luftlinie).

Das hier betroffene Reihengrundstück befindet sich auf der westlichen Seite der Straße Alt-Lichtenrade im Abschnitt zwischen der Groß-Ziethener-Straße in ca. 130 m Entfernung nördlich und der Marienfelder Straße in ca. 120 m Entfernung südlich des Grundstücks.

Bei der Straße Alt-Lichtenrade handelt es sich um eine untergeordnete Quartierstraße im Bereich einer 30 km/h-Zone mit allenfalls vorhandenem Anliegerverkehr.

Lärmemissionen durch Straßenverkehr in der Straße Alt-Lichtenrade ergeben sich allenfalls durch Abrollgeräusche auch langsam fahrender Kraftfahrzeuge aufgrund der auf dem Fahrdamm verlegten Kopfsteinpflasterung. Eine gewisse Lärmbelastung geht auch mindestens in der warmen Jahreszeit von den beidseitig der Straße auf Höhe des hier betroffenen Grundstücks bzw. auf dem Grundstück selbst belegenen Kindertagesstätten aus.

Gewerbebetriebe befinden sich allerdings vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze mit Orientierung zum Lichtenrader Damm u.a. mit einem Lebensmitteldiscounter und großflächigem Kundenparkplatz und Betrieb von montags bis samstags von 7.00 h bis 21.00 h mit Kunden- und Lieferverkehr insbesondere in den frühen Morgen- und späten Abendstunden.

Der Lichtenrader Damm (Bundesstraße B96) verläuft in nur ca. 90 m Entfernung von dem Gebäude Alt-Lichtenrade 100B (Bauteil I) mit hierin im 1. Obergeschoss belegtem Wohnungseigentum Nr. 70 mit Verkehrslärmemission und freier Schallausbreitung u.a. über die Parkplatz-

Freifläche des Discountermarktes sowie die weitere Freifläche der benachbarten Grundstücke bis in den Kreuzungsbereich Groß-Ziethener-Straße bzw. Barnetstraße und Lichtenrader Damm jeweils als regionale Hauptverkehrs- und Durchgangsstraße u.a. mit Schwerlastkraftverkehr und Linienbusverkehr in nur ca. 100 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück.

Gemäß Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2021 handelt es sich bei den im hier betroffenen Abschnitt an den Lichtenrader Damm bzw. die Groß-Ziethener Straße anbindenden Grundstücken um eine stark verkehrslärmbelastete Grundstückslage mit einem Gesamtlärmindex L_{DEN} von über 65 dB(A) in 24 Stunden und/oder einem Gesamtlärmindex L_N von über 55 dB(A) in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) an mindestens einem Teilstück der Fassade eines zur Adresse gehörenden Gebäudeteils, wobei die Lärmimmissionen auf das zu diesen Straßen in 2. Baureihe belegene hier betroffene Grundstück respektive das Gebäude Alt-Lichtenrade 100B deutlich geringer sind.

Tatsächlich waren allerdings anlässlich des Ortstermins durchaus Lärmelastung von diesen Straßen insbesondere auf dem Balkon des hier betroffenen Wohnungseigentums stark und störend wahrzunehmen, wobei dem Vernehmen nach der Straßenverkehrslärm bei geschlossenem Fenster nicht störend wirken soll.

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024 handelt es sich bei der Lage des hier betroffenen Grundstücks (Flurstücke 19/4 und 18/5) um eine einfache Wohnlage (nach Mietspiegel 2021 handelt es sich gleichfalls um eine einfache Wohnlage in dezentraler Stadtlage) - die Wohnlage ist auch nach diesseitiger Auffassung einfach und weiterhin verkehrslärmelastet. Im aktuellen Mietspiegel 2024 wird die Straßenverkehrslärmelastung für die Wohnlagen im Gegensatz zu den früheren Mietspiegeln nicht mehr ausgewiesen.

Der Fahrdamm der Straße Alt-Lichtenrade weist gegenläufigen Richtungsverkehr auf. PKW-Stellplätze sind beidseitig an den Randstreifen verfügbar, wobei aufgrund der vergleichsweise geringen Fahrdammbreite ein Passieren von entgegenkommenden Fahrzeugen nicht mehr möglich ist. Insoweit ist entgegenkommendem Verkehr ggf. an Grundstückseinfahrten oder im Bereich einmündender Straßen auszuweichen.

Der Fahrdamm weist Kopfsteinpflasterung und einen mit Bordschwellen abgesetzten Fußweg auf beiden Straßenseiten hinter einem schmalen unbefestigten Randsteifen mit Rasenbesatz bzw. verkarstetem Boden und hochstämmigen Straßenbäumen sowie historischen sogen. Schinkel-Laternen als Straßenraumbeleuchtung auf. Die Fußwege hinter den Bordschwellen sind zwischen beidseitig unbefestigten Randstreifen über ca. 1,00 m Breite mit Kleinsteinpflasterung befestigt.

Kanalisation mit Schmutzwasserkanalisation und separater Regenwasserkanalisation ist im Straßenraum vorhanden - Gullys sind gleichfalls vorhanden.

Die bauliche Umgebung ist geprägt weitgehend durch 1½- und 2½-geschossige Gebäude z.T. dörflichen Ursprungs aus dem 19. Jh. bis in die 1920er Jahre des 20. Jh. u.a. als historische Gebäude (s.o.) sowie gleichfalls durch offene Bebauung als Einfamilien-Reihenhauszeilen vermtl. aus den 1970er und 1980er Jahren sowie freistehende Mehrfamilienhäuser aus den 1970er Jahren und vereinzelt 1- und 1½-geschossige Gewerbegebäute u.a. als Lebensmitteldiscounter sowie 3- und 4-geschossige Wohn- und Geschäftsgebäude als geschlossene Blockrandbebauung aus den 1960er und 1970er Jahren an der den Block nördlich einfassenden Groß-Ziethener Straße.

Das bauliche Umfeld ist insgesamt als wenig homogen und als überwiegend einfach einzustufen.

Die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zur Stadtgrenze im Bereich des östlich bzw. süd-östlich angrenzenden Landkreises Dahme-Spreewald im Bereich des Ortsteils Großziethen der Gemeinde Schönefeld beträgt ca. 950 m.

Tatsächlich handelt es sich bei der Lage des hier betroffenen Grundstücks um eine deutliche Stadtrandlage.

Die Anbindung an wichtige Stadtmagistralen u.a. mit der Groß-Ziethener Straße in ca. 130 m via Straße und zum Kreuzungsbereich Groß-Ziethener-Straße bzw. Barnetstraße/Lichtenrader Damm (B96) in ca. 400 m via Straßen ist gut.

Die fußläufige Entfernung bzw. via Straßen zum Kreuzungsbereich Lichtenrader bzw. Kirchhainer Damm Ecke Bahnhof- bzw. Goltz- und Paplitzer Straße sowie Im Domstift beträgt ca. 630 m.

Die nächsten Stationen öffentlicher Verkehrsmittel respektive verschiedener Buslinien befinden sich in der Groß-Ziethener Straße bzw. in der Barnetstraße und auf dem Lichtenrader Damm. Die S-Bahnstation „Schichauweg“ im Übergang der Barnetstraße in den Schichauweg befindet sich in ca. 1.700 m fußläufiger Entfernung und ist bequem auch mit einer Buslinie erreichbar.

Die S-Bahnstation „Lichtenrade“ im Ortsteilzentrum von Lichtenrade befindet sich in ca. 1.550 m fußläufiger Entfernung gleichfalls an der Bahnhofstraße im Bereich der Verlängerung als Prinzessinnenstraße mit hier belegenen Endstationen verschiedener Buslinien, wobei die auf der Groß-Ziethener Straße verkehrende Buslinie 173 sowie die auf dem Lichtenrader Damm verkehrende Buslinie 172 unmittelbar zum S-Bahnhof führen.

- **Soziale Infrastruktur:**

Für die kurzfristige Versorgung steht eine kleinere Anzahl an Geschäften u.a. mit Lebensmittel-supermarkt in der Nahariya- bzw. der Skarbinistraße in ca. 870 m fußläufiger Entfernung innerhalb der dort hoch aufgehenden Großsiedlung zur Verfügung.

Eine größere Anzahl an kleineren Geschäften und Dienstleistern u.a. zur täglichen und mittelfristigen Versorgung steht insbesondere auf der Bahnhofstraße im örtlichen Zentrum von Lichtenrade mit dort belegener Einzelhandelskonzentration zwischen Lichtenrader Damm und S-Bahnhof „Lichtenrade“ in noch fußläufiger Entfernung zur Verfügung. Ein Lebensmitteldiscounter befindet sich unmittelbar vor dem hier betroffenen Gebäude Alt-Lichtenrade 100B am Lichtenrader Damm im fußläufig absoluten Nahbereich. Verschiedene Lebensmittelgeschäfte befinden sich auch am S-Bahnstation „Schichauweg“.

Für die mittel- und langfristige Versorgung stehen u.a. am U-Bahnhof „Johannisthaler Chaussee“ ab rd. 4 km Entfernung (Luftlinie) das Einkaufszentrum „Gropius-Passagen“ und im Ortsteilzentrum von Tempelhof (Tempelhofer Damm) in rd. 6,5 km Entfernung das Einkaufszentrum „Tempelhofer Hafen“ sowie im Ortsteilzentrum von Steglitz in der Schloßstraße ab ca. 9,2 km Entfernung verschiedene Einkaufszentren und insbesondere in der Berliner City weitere Angebote zur Verfügung.

Verschiedene Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindergärten etc. und ausreichende medizinische Versorgung befinden sich gleichfalls im Gebiet bzw. mit etlichen Angeboten im fußläufige Nahbereich u.a. bereits auf dem hier betroffenen Grundstück selbst und mit weiterem Angebot überwiegend im Bereich des Ortsteilzentrums von Lichtenrade bzw. den angrenzenden Orteilen des Bezirks.

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 Tempelhof-Schöneberg liegt in der Sozial- und Einkommensstruktur auf Platz 6 von 12 Berliner Verwaltungsbezirken, die Kaufkraft je Haushalt lag bei 3.186 €/Monat (Berlin: 3.181 €/Monat) und die Arbeitslosenquote lag nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit Stand vom 31.12. 2020 bei 9,0 % (Berlin: 9,4 %); die Leerstandsquote im Jahre 2020 lag bei 3,1 % (Berlin: 1,6 %) und der Wanderungssaldo betrug + 2.887 Personen (Berlin: + 34.449 Personen). [Quelle: IBB-Wohnungsmarktbericht - Tabellenband 2020, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Stand 31.12.2020), Stat. Jahrbuch Berlin 2020 (Stand 31.12.2019, BBU Jahrespressekonferenz Berlin - Jahresstatistik (Stand 2019), Wohnungsmarktreport Berlin 2020 BerlinHyp & CBRE (Stand 2020), Bundesagentur für Arbeit - Arbeitsmarkt (Stand 09/2021) sowie IVD Berlin-Brandenburg und eigene Ermittlungen]

- **Naherholungsgebiete/Parks:**

Die ländlichen Gebiete des angrenzenden Landkreises Dahme-Spreewald mit gutem Freizeitwert sind ab rd. 1.000 m fußläufiger Entfernung gut erreichbar.

Der „Volkspark Lichtenrade“ befindet sich in ca. 130 m fußläufiger Entfernung und der „Hermann-Wunderlich-Platz“ als kleinere Grünanlage unmittelbar im Dorfanger von Lichtenrade am Lichtenrader Dorfteich befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. in ca. 160 m fußläufiger Entfernung.

Der Erholungspark „Britzer Garten“ befindet sich in ca. 3,5 km Entfernung (Eingang Tauernallee), das „Tempelhofer Feld“ befindet sich in knapp 9,0 km Entfernung (Eingang West) und der Stadtpark „Großer Tiergarten“ befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 13,4 km Entfernung (jeweils Luftlinie).

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1974

erfolgte die Errichtung bzw. Fertigstellung der auf dem Grundstück aufstehenden Wohnanlage mit 67 Geschosswohnungen sowie 4 Läden im Gebäude Alt-Lichtenrade 100 (Bauteil III) gemäß Baugenehmigung Nr. 2662 vom 30.11.1970 mit Rohbauabnahme der Bauteile II und III (Alt-Lichtenrade 100A und 100 am 07.07.1971 und des Bauteils I (Alt-Lichtenrade 100B) am 10.08.1971 sowie Schlussabnahme des Bauteils III am 14.12.1971 (ohne EG und KG), des Bauteils II am 10.01.1972 und des Bauteils I am 06.03.1972 sowie des EGs und KGs von Bauteil III am 29.01.1973.

Der Dachraumausbau der Bauteile I, II und III zu Wohnzwecken mit insgesamt 28 Apartments gemäß Nachträgen Nr. 3191 vom 27.11.1972 und Nr. 2516 vom 02.10.1973 zur o.g. Baugenehmigung Nr. 2662 vom 30.11.1970 erfolgte mit Teilschlussabnahme von Bauteil I am 16.08.1973, von Bauteil II am 30.08.1973 und von Bauteil III am 04.02.1974.

Zeitgleich erfolgte gemäß Baugenehmigung Nr. 284 vom 06.02.1974 die Umplanung der ehemals geplanten und genehmigten 4 Läden im Gebäude Alt-Lichtenrade 100 (Bauteil III) in 2 Nutzungseinheiten für Zwecke der Schulgesundheitsfürsorge u.a. mit Turnhalle der Behindertenfürsorge mit Bobathraum und Räumen für medizinische Reihenuntersuchungen durch Ärzte sowie Räume des Zahnärztlichen Dienstes.

Der Zeitpunkt der Umnutzung der Räume für Zwecke der Schulgesundheitsfürsorge etc. als Kindertagesstätte ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

1985

erfolgte die Aufteilung des Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentüme auf der Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 03.12.1984 über die mit Nrn. 3 bis 97 bezeichneten Wohnungen mit die Nrn. 1 und 2 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume im Gebäude Alt-Lichtenrade 100 (für Zwecke der Schulgesundheitsfürsorge und den Zahnmedizinischen Dienst) gemäß Teilungserklärung bzw. Bewilligungen vom 06.12.1984, 21.12.1984 und 08.02.1985 (UR-Nrn. 1170/1984, 1356/1984 und 207/1984, Notar Dr. Dieter Latzel in Berlin) mit Eintragungsdatum in das Grundbuch am 29.05.1985.

Tatsächlich gehören gemäß Teilungserklärung zum Umfang der auf dem Grundstück belegenen Sondereigentüme auch die 16 in der Tiefgarage im Kellergeschoss des Gebäudes Alt-Lichtenrade 100B belegenen PKW-Einstellplätze TG1 bis TG16, die in der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 03.12.1984 nicht benannt sind.

Für die 40 zu ebener Erde belegenen ungedeckten und dauerhaft als Parktaschen markierten PKW-Stellplätze auf dem Grundstück zwischen den Gebäuden Alt-Lichtenrade 100 (Bauteil III) und Alt-Lichtenrade 100A (Bauteil II) bestehenden dinglich gesicherte Sondereigentumsrechte zugunsten einzelner Sondereigentüme.

Die Kellerabstellverschläge sind mit Ausnahme der Keller Nrn. 1 und 2 als Teil der Teileigentüme Nrn. 1 und 2 als Gemeinschaftseigentum erhalten und werden den Wohnungseigentümern lediglich schuldrechtlich als Sondereigentumsrechte zugewiesen.

2010

erfolgte nach Auskunft des örtlichen Hausmeisters der Anbau eines Wärmedämmverbundsystems mit Polystyrol-Hartschaumplatten und Kunstharzputz auf Armierungsgewerbe.

2013-2017

erfolgte nach Auskunft des örtlichen Hausmeisters die Neueindeckung der Dächer mit Faserzementschindeln nebst Verstärkung der mineralischen Zwischensparrendämmung vermtl. mit Anhebung der Sparrenlage vermtl. durch Aufdoppelung der Sparren.

2020

erfolgte vermtl. der Einbau von Rauchwarnmeldern in den Wohnungen bzw. Nutzungseinheiten, den Kellern, der Tiefgarage und den Treppenhausaufgängen.

2023

erfolgte nach Auskunft des örtlichen Hausmeisters die Erneuerung des Sektionaltors der Tiefgarage im Gebäudeteil Alt-Lichtenrade 100B u.a. mit Funkfernbedienung sowie vermtl. die Sperrschanke im Bereich der Grundstückszufahrt.

In welchem Umfang ggf. weitere Mod.-/Inst.-Maßnahmen in den vergangenen rd. 15 bis 20 Jahren realisiert worden sind, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden - eine Beschlusssammlung der Eigentümergemeinschaft des Grundstücks konnte auf diesseitige Anforderung bereits am 12.11.2024 seitens der zuständigen WEG-Verwaltung als Vertreterin der Betreiberin des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

• Art des Gebäudes:

Bei den auf dem Grundstück aufstehenden 3 freistehenden Gebäuden handelt es sich um eine Eigentumswohnanlage mit jeweils 2½-geschossigen Einzelgebäuden in offener Bauweise als Mehrfamilienwohnhäuser mit 95 Wohnungen und einer im straßenseitigen Gebäude belegenen Kindertagesstätte im Bereich von 2 Teileigentümen im Erdgeschoss.

Die Gebäude sind vollständig unterkellert, wobei die Unterkellerung des rückwärtig 3. Gebäudes Alt-Lichtenrade 100B mit einer Tiefgarage mit 16 PKW-Stellplätzen als Teileigentum belegt ist. Das jeweilige Dachgeschoss ist vollständig zu Wohnzwecken ausgebaut und mit insgesamt 28 Wohnungseigentümern als Dachraum-Apartments belegt.

Die Grundstücksfreifläche weist zwischen dem straßenseitigen Gebäude Alt-Lichtenrade 100 und dem mittleren Gebäude Alt-Lichtenrade 100A insgesamt 40 ungedeckte PKW-Stellplätze als dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte zugunsten einzelner Nutzungseinheiten auf.

Zusätzliche Sondernutzungsrechte zugunsten einzelner Wohnungen auf dem Grundstück bestehen nicht.

Auf dem Grundstück befinden sich insoweit 113 Sondereigentüme, bei denen es sich mit 95 Einheiten um Wohnungseigentüme und mit 2 Einheiten um Teileigentüme (Gewerbeeinheiten ehemals als Praxen o.ä.) sowie mit 16 Einheiten um PKW-Tiefgaragen-Stellplätze handelt.

Die Kellerräume außerhalb der Tiefgarage und der Kellerräume der Teileigentüme Nrn. 1 und 2 im straßenseitigen Gebäudeteil Alt-Lichtenrade sind als Gemeinschaftseigentum erhalten und weitgehend mit Holzlattenverschlägen als Abstellkeller der auf dem Grundstück belegenen Wohnungen belegt, die durch die zuständigen WEG-Verwaltung den Wohnungen zuzuweisen sind.

Bei dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 70 handelt es sich um die im Gebäudeteil Alt-Lichtenrade 100B im 1. Obergeschoss als 4. Wohneinheit postalisch rechts im postalisch rechten Treppenhausflur belegene 1-Zimmerwohnung.

Ein dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums besteht nicht.

Tatsächlich besteht nach Sachlage und örtlicher Feststellung des Unterzeichneten für das hier betroffene Wohnungseigentum auch kein durch die zuständige WEG-Verwaltung zugewiesenes schuldrechtliches Sondernutzungsrecht an einem Kellerabstellverschlag.

- **Organisation des Gebäudes:**

Bei der auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudeanlage handelt es sich um eine straßenseitige Bebauung als freistehendes Einzelhaus und zwei weitere hintereinander liegende freistehende Gebäude als Blockinnenbebauung mit jeweils nur einem zentralen Treppenhaus und hieran jeweils anbindendem zweihüftigem Treppenhausflur. Abweichend weist lediglich das Erdgeschoss des straßenseitigen Gebäudes Alt-Lichtenrade 100 keine an das Treppenhaus anbindenden Treppenhausflure auf - das Erdgeschoss ist hier vollständig durch die Teileigentüme Nrn. 1 und 2 belegt.

Die Teileigentüme Nrn. 1 und 2 sind unmittelbar aus dem Straßenraum bzw. dem Vorgartenbereich und mit Nebeneingängen über die Gebäuderückseite zugänglich - eine Anbindung an das Treppenhaus besteht nicht.

Das straßenseitigen Gebäudes Alt-Lichtenrade 100 weist abweichend von den beiden weiteren Gebäuden den Treppenhauseingang in der westlichen Gebäudefront auf. Die beiden weiteren Gebäude weisen den Treppenhauseingang jeweils an der östlichen Gebäudefront auf.

Ein zusätzlicher Hauseingang besteht lediglich im Gebäude Alt-Lichtenrade 100A über eine Kelleraußentreppe vor der südlichen Giebelseite und als PKW-Einfahrt über eine vor der südlichen Giebelseite belegenen Rampe zur Tiefgarage im Gebäude Alt-Lichtenrade 100B.

Das straßenseitige Gebäude Alt-Lichtenrade 100 weist im Erdgeschoss 2 verbundene Teileigentüme als Kindertagesstätte und im Obergeschoss 13 1-Zimmerwohnungen sowie im Dachgeschoss 5 1-Zimmerwohnungen und 4 2-Zimmerwohnungen auf.

Das straßenseitige Gebäude Alt-Lichtenrade 100 weist insoweit insgesamt 22 Wohnungseigentüme und 2 Teileigentüme auf.

Das mittlere auf dem Grundstück belegene Gebäude Alt-Lichtenrade 100A weist im Erd- und Obergeschoss jeweils 11 1-Zimmerwohnungen sowie im Dachgeschoss 3 1-Zimmerwohnungen und 4 2-Zimmerwohnungen auf.

Das mittlere Gebäude Alt-Lichtenrade 100A weist insoweit insgesamt 29 Wohnungseigentüme auf.

Das hintere auf dem Grundstück belegene Gebäude Alt-Lichtenrade 100B weist im Erd- und Obergeschoss jeweils 14 1-Zimmerwohnungen und 2 2-Zimmerwohnungen sowie im Dachgeschoss 6 1-Zimmerwohnungen und 6 2-Zimmerwohnungen auf.

Das hintere Gebäude Alt-Lichtenrade 100B weist insoweit insgesamt 44 Wohnungseigentüme auf.

Insgesamt befinden sich insoweit auf dem Grundstück 95 Wohnungseigentüme und 2 Teileigentüme als Dienstleistungsflächen sowie im Kellergeschoss des hinteren Gebäudes Alt-Lichtenrade 100B 16 PKW-Tiefgaragenstellplätze als Teileigentüme respektive auf dem Grundstück insgesamt 113 Sondereigentüme.

Das hintere Gebäude Alt-Lichtenrade 100B weist eine außenliegende Differenztreppe mit insgesamt 7 Steigungen zu einer tiefen und teilgedeckten Podestfläche auf. Das Erdgeschoss ist als Hochparterre angelegt.

Aus dem Treppenhausfoyer geht das Treppenhaus mit jeweils 3 Treppenläufen und 2 Zwischengeschoßpodesten um das große Treppenauge in das Obergeschoss auf - aus dem Treppenhaus ist gleichfalls der hierzu offene Kellertreppenabgang zugänglich.

Der Kellertreppenabgang führt in eine Schleuse mit anbindender Kellergarage als Tiefgarage für 16 PKW mit anbindendem Hausanschlussraum und Maschinenraum der Lüftungs- und CO₂-Warnanlage mit Nutzung als Hausmeister-Toilettenraum.

Aus dem Hauseingangsfoyer sind postalisch links spannend ein zweihüftiger Flur mit Fenster in der südlichen Giebelseite sowie jeweils rechts und links 4 anbindende 1-Zimmerwohnungen zugänglich. Postalisch rechts spannend sind ein weiterer zweihüftiger Flur mit Fenster in der nördlichen Giebelseite sowie links und rechts jeweils anbindenden 3 1-Zimmerwohnungen und 1 2-Zimmerwohnung zugänglich.

Der Grundrisszuschnitt des Obergeschosses entspricht dem des Erdgeschosses, wobei der Treppenhausflur mit jeweils rechts und links 4 anbindenden 1-Zimmerwohnungen hier postalisch rechts und der Treppenhausflur mit den links und rechts jeweils anbindenden 3 1-Zimmerwohnungen und 1 2-Zimmerwohnung hier postalisch links zugänglich ist.

Im Dachgeschoss weist der postalisch rechts spannende Treppenhausflur auf der rechten und der linken Seite jeweils 2 1-Zimmerwohnungen und 1 2-Zimmerwohnung auf.

Im Dachgeschoss weist der postalisch links spannende Treppenhausflur auf der rechten und der linken Seite jeweils 1 1-Zimmerwohnung und 2 2-Zimmerwohnungen auf.

Die 1-Zimmerwohnungen im Erd- und Obergeschoss weisen einen Wohnraum mit Schlafnische und innenliegender Küchennische, einen Flur nebst Abstellnische, innenliegendes Badezimmer und einen Balkon auf.

Die 2-Zimmerwohnungen im Erd- und Obergeschoss weisen zwei Wohnräume, eine separate innenliegende Küche, einen Flur nebst Abstellnische, ein innenliegendes Badezimmer und einen Balkon auf.

Die im Dachgeschoß belegenen Wohnungen weisen einen etwa entsprechenden Grundrisszuschnitt auf, wobei die 2-Zimmerwohnungen im Wohnzimmer lediglich eine Küchennische aufweisen - im Dachgeschoß sind keine Balkone, sondern kleine Dachterrassen innerhalb der Dachflächen vorhanden.

Eine Aufzugsanlage ist weder im Treppenhausaufgang der Gebäude noch als sogen. Fassadenauzug vorhanden. Ein barrierefreier Zugang zu den Wohnungen besteht nicht.

Im Gebäude Alt-Lichtenrade 100A befinden sich die Abstellkeller für die Wohnungen als einfache Holzlattenverschläge, wobei offenbar die Anzahl für die Wohnungen nicht ausreichend ist. Dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 70 wurde nach Sachlage kein Abstellverschlag durch die zuständige WEG-Verwaltung zugewiesen.

Im Gebäude Alt-Lichtenrade 100A befinden sich neben den Abstellkellern lediglich ein Hausanschlussraum und eine Netzstation des diesbzgl. Versorgungsträgers.

- **Lage/Organisation des Sondereigentums:**

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 70 befindet sich in dem auf dem Grundstück befindlichen hinteren Gebäude Alt-Lichtenrade 100B im 1. Obergeschoß als 4. Wohneinheit postalisch rechts im postalisch rechten Treppenhausflur unmittelbar vor der südlichen Giebelseite des Gebäudes mit Orientierung ausschließlich nach Westen zur Gebäudedrückseite zu dem auf dem Nachbargrundstück belegenen Lebensmitteldiscounter am Lichtenrader Damm.

Eine Querbelüftungsmöglichkeit der Wohnung ist insoweit aufgrund der nur einseitigen Ausrichtung der Wohnung nicht vorhanden. Aufgrund der Ausrichtung nach Westen und des weiteren Abstands des nur 1-geschossigen Gewerbebeckbaus für den Lebensmitteldiscounter liegt eine direkte Besonnung vor - die Wohnung ist insoweit trotz der Lage lediglich im 1. Obergeschoß hell.

Nach vorliegendem Teilungsplan und örtlicher Feststellung weist das Wohnungseigentum 1 Zimmer mit Schlafnische und innenliegender Küchennische, Flur mit Abstellnische und ein innenliegendes motorisch belüftetes Badezimmer sowie eine Freisitzfläche als Balkon auf.

Dem Wohnungseigentum Nr. 70 ist nach Sachlage seitens der u.a. diesbzgl. zuständigen WEG-Verwaltung keiner der im Gemeinschaftseigentum stehenden Holzlattenverschläge im Gebäude Alt-Lichtenrade 100A zugewiesen worden - ein Abstellverschlag steht dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 70 insoweit derzeit nicht zur Verfügung.

Sonstige dinglich oder schuldrechtlich vereinbarte Sondernutzungsrechte zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums bestehen nach Sachlage ebenfalls nicht.

- **Art der Konstruktion:**

Die auf dem Grundstück jeweils aufstehenden Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftsgebäude sind konventionell als Mauerwerksbau aus KSV/L-Mauerwerk im Kellergeschoß und Hbl-Mauerwerk als Außenwände der darüber aufgehenden Geschosse bzw. KSV-Mauerwerk als Wohnungstrenn- und Treppenhauswände in den statisch erforderlichen Stärken und Güten u.a. nach vorliegenden Planunterlagen mit 30,0 cm starken Außenwänden und 24 cm starken Mittelwänden bzw. aussteigenden Wänden sowie 24 cm starken Treppenhaus- und Wohnungstrenn- bzw. Innenwänden errichtet. Die als Brüstung deutlich über Terrain aufgehenden Stützwände der Tiefgaragenrampe weisen schalungsrauen Beton im Farbton des Gebäudesockels (braun) auf.

Leichte Wandscheidungen sind als KS-Mauerwerkswände in 11,5 cm Stärke bzw. als Bimsplatten- oder Gipsdielenwände o.ä. in ca. 5 cm Stärke ausgeführt. Wohnungstrennwände im Dachgeschoß sind in 16 cm Stärke als mehrschalige Gipskartonständerwände und die Trennwände zu den anbindenden Treppenhausfluren in 24 cm Stärke aus KS-Mauerwerk hergestellt.

Die Gründung erfolgte nach Sachlage auf Stampfbeton-Streifenfundamenten in frostfreier Tiefe nebst Zementestrichsohle als Verbundestrich auf Unterbeton. Die Tiefgaragenrampe weist eine profilierte Betonbahn zwischen den schalungsrauen Beton-Stützwänden ohne Beheizung auf. Die Geschossdecken sind als konventionell geschaltete Stahlbetondecken aus Ortbeton (Vollbetondecken) nebst schwimmend verlegtem Zementestrich und unterseitigem Kalkputz ausgeführt. Die Kellerdecke weist schalungsrauen Beton auf - eine unterseitige Dämmung ist bisher nicht vorhanden.

Badezimmer und Balkone weisen nach Sachlage Nassbodenaufbau auf, wobei die Balkone als Teil der Geschossdecken thermisch vermtl. noch nicht über sogen. Isokörbe von dem Baukörper getrennt sind. Die Balkone weisen leichte Brüstungen auf Stahlrechteckprofilen mit Unter-, Mittel- und Obergurten aus Werzalit-Bohlen o.ä. im Farbton des Gebäudesockels (braun) auf.

Die Treppenläufe sind gleichfalls aus Stahlbeton örtlich ohne Tronsolen o.ä. hergestellt und mit aufgesattelten Werkstein-Winkelstufen versehen. Die Treppenläufe weisen Stahlgitterbrüstungen mit Unter- und Obergurt nebst Mipolam-Handlauf auf.

Die außenliegende Hauseingangstreppe ist nach Sachlage gleichfalls als Stahlbetontreppe ausgeführt und weist aufgesattelten Betonstein-Tritt- und Setzstufen auf. Die Kelleraußentreppe an der südlichen Giebelseite des Gebäudes Alt-Lichtenrade 100A weist Zementestrich ohne Bekleidung auf.

Die Fassaden weisen einen hell getönten Kunstharzreibputz auf Polystyrol-Hartschaumdämmung als sogen. Wärmedämmverbundsystem oberhalb eines ca. 50 cm hoch aufgehenden und farblich abgesetzten Reibputzsockels mit Wärmeverbundsystem bei geringerer Dämmstoffstärke auf.

Die Wandumfassungen der Kelleraußentreppe an der südlichen Giebelseite des Gebäudes Alt-Lichtenrade 100A weisen glatt gefilzten Zementputz und eine Stahlgitterbrüstung zum Treppenloch auf.

Kellerlichtschächte o.ä. sind nicht vorhanden - alle Kellerfenster liegen innerhalb des Gebäudesockels über Terrain.

Die auf dem Grundstück belegenen Gebäude weisen jeweils ein flach unter ca. 35° beidseitig symmetrisch geneigtes Satteldach mit zimmermannsmäßigem Abbund und Faserzementschindelbekleidung in Schieferdekor vermtl. auf Holzschalung nebst Wärmedämmung als Zwischen-sparrendämmung mit Dampfsperre als Alukaschierung der Mineralwolleddämmung in den Gefachen der Sparrenlage und innenseitige Gipskartonbeplankung auf.

Es sind vorgehängte halbrunde Zinkblechregenrinnen und entsprechende Fallrohre aus Zinkblech vorhanden. Außerdem sind Schneefanggitter und Leiterhaken vorhanden.

Über den Hauseingängen sind nach Sachlage erst nachträglich verbaute Vordächer als Stahl-/Glas-Konstruktion mit VSG-Verglasung vorhanden.

Schornsteinköpfe sind nicht vorhanden. Die Häuser bzw. die darin belegenen Nutzungseinheiten weisen Nachtstrom-Speicherheizungen auf.

- **Art des Ausbaus:**

Unter anderem aufgrund der Zugänglichkeit des hier betroffenen Wohnungseigentums anlässlich des Ortstermins konnte der Ausbaustandard durch den Unterzeichneten wie folgt ermittelt werden:

Wände:

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums sind massive und leichte Wandscheidungen verputzt bzw. glatt gefilzt und tapeziert bzw. gestrichen.

Das Badezimmer weist zargenhoch normalformatige Keramikfliesung (ca. 15 cm x 15 cm) in stark individuellem Dekor (altrosa) vermtl. noch aus dem ursprünglichen auf. Die Küche weist einen 4-zeiligen keramischer Fliesenspiegel mit normalformatigen Fliesen (15 cm x 15 cm) in stark individuellem Dekor (gelb) vermtl. gleichfalls noch aus dem ursprünglichen Bestand auf - mieterseits ist über den Fliesenspiegel eine PVC-Folie in Holzdekor verklebt worden.

Die Treppenhausaufgänge und Treppenhausflure weisen einen raumhoch aufgebrachten Kunstharsreibputz mit Latexanstrich (hellbeige o.ä.) auf. Die Treppenlaufwangen zum Treppenauge weisen entsprechend den Treppenlaufuntersichten und den Podestflächen glatt gefilzten Kalkputz mit Dispersionsanstrich (weiß) auf.

Die Wandumfassungen im Kellergeschoß weisen außerhalb des Treppenhauses Rohmauerwerk als KS-Mauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich (weiß) auf. Abstellkeller im Gebäude Alt-Lichtenrade 100A sind als Holzlattenverschläge mit entsprechenden Türen ausgeführt. Einzelne Kellerräume weisen massiv umbaute Wände mit Stahlblechturen auf. Die in dem hier betroffenen Gebäude Alt-Lichtenrade 100B belegene Tiefgarage weist im Bereich der Schleuse und den separaten haustechnischen Räumen gleichfalls Stahlblechturen bzw. zur Rampe ein modernes Sektionaltor auf.

Böden:

In dem hier betroffenen Wohnungseigentum weisen der Wohnraum mit Küchennische und der Flur nebst Abstellnische einen ggf. mieterseits aufgebrachten Laminatboden in Buchenholz-Schiffsdeckendekor nach Sachlage auf PVC-Fiesen (vermtl. sogen. asbesthaltige Flexplatten als Pegulanfliesen o.ä.) noch aus dem ursprünglichen bauseitigen Bestand auf.

Das Badezimmer weist eine vermtl. mieterseits verlegte PVC-Auslegeware auf der bauseitig vorhandenen normalformatigen Keramikfliesung (15 cm x 15 cm) aus dem ursprünglichen Bestand auf. Unterhalb der eingefliesten Badewanne ist nach Sachlage ein Bodeneinlauf entsprechend der Anforderung früherer Bauordnungen vorhanden.

Der Balkon weist Spaltplattenkeramik (beige-braun changierend) vermtl. noch aus dem ursprünglichen Bestand auf gleichfalls mit Bodeneinlauf auf.

Der Hauseingangsbereich des hier betroffenen Gebäudes weist entsprechend den weiteren Gebäuden auf dem Grundstück rektangulär verlegte Kunststeinplattierung (30 cm x 30 cm, in hellem Terrazzodekor) auf. Die Podestflächen der Zwischen- und der Vollgeschosse weisen entsprechende Plattierung und die Treppenläufe entsprechende Winkelstufen auf.

Die Treppenhausflure weisen entsprechend den Wohnungen nach Sachlage PVC-Fiesen (vermtl. sogen. asbesthaltige Flexplatten als Pegulanfliesen o.ä.) noch aus dem ursprünglichen bauseitigen Bestand auf.

Im Kellergeschoß sind Zementestrichböden ohne weitere Bekleidungen vorhanden - die Tiefgaragenrampe weist eine profilierte Betonbahn und die Außentreppe unbekleideten Zementestrichbelag auf.

Decken:

Über dem Kellergeschoß sind schalungsraue Betondecken nebst Anstrich (weiß) ohne unterseitige Dämmung vorhanden.

Raumdecken in den Normalgeschossen weisen glatt gefilzten Kalkputz und in den Badezimmern auch Gipskarton-Unterdecken auf.

In dem hier betroffenen Wohnungseigentum sind nach örtlichem Eindruck weitgehend glatt gefilzte Kalkputzdecken nebst Anstrich (weiß) vorhanden. Lediglich im Badezimmer ist auch hier eine Unterdecke vorhanden, so dass die lichte Raumhöhe hier lediglich ca. 2,20 m beträgt - im Übrigen beträgt die lichte Raumhöhe in dem hier betroffenen Wohnungseigentum ca. 2,50 m.

Fenster:

Der Gebäudekomplex weist zu einem erheblichen Teil noch Holz-Verbundfenster bzw. entsprechende Fenstertüren zu den Balkonen bzw. teilweise vorhandenen Loggien sowie Kastenfenster als sogen. Blumenfenster mit Einfachverglasung und außenliegender rahmenloser Thermo-pane-Festverglasung als Holz-Rahmenelement mit Oberlicht und Brüstungspaneel aus Profilholz auf.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist einen entsprechenden Ausbaustandard auf.

In den Dachgeschossen sind weitgehend liegende Fenster ggf. bereits als Kunststoff-Isolierglasfenster erneuerte und stehende Fenster bzw. Fenster- und Fenstertüranlagen zu den Dachterrassen vorhanden.

Inwieweit ggf. ein Teil der Wohnungen bereits neuzeitliche Kunststoff-Isolierglasfenster und -fenstertüren aufweist konnte seitens des Unterzeichneten nicht erkannt werden.

In den Erdgeschosswohnungen weisen die Fenster nach örtlichem Eindruck Rollladenanlagen mit Kunststoffpanzern auf.

Die Treppenhausfenster sind allerdings als einfachverglaste Holzfenster noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

Im Kellergeschoss sind über Terrain liegende feuerverzinkte Stahl-Einfachfenster mit außenliegender Mäuseschutzvergitterung vorhanden.

Sohlbänke weisen Zinkblechbekleidung auf. Lateibänke sind aus Holz.

Türen:

Die Hauseingangstüren sind als thermisch getrennte pulverbeschichtete Rahmentüren mit feststehenden großflächigen Isolier-Ornamentglas-Oberlichten und -Seitenteilen mit integrierter Klingel- und Gegensprechanlage offenbar erst in den letzten Jahren erneuert worden.

Wohnungseingangstüren sind als vergleichsweise leichte Röhrenspantüren o.ä. in nicht einbruchshemmender Ausführung mit Weitwinkelspion und Zylinderschloss nebst Langschild und Knauf in Stahl-Eckzargen eingebaut.

Raumtüren sind als einfache Holzplattentüren mit Lackanstrich (weiß) ausgeführt - die Zugangstür zum Wohnzimmer weist ein feststehendes Oberlicht mit Ornamentglasausschnitt in Stahlumfassungszarge auf.

In den Kellergeschossen der Gebäude befinden sich Stahlblechtüren zu den technischen Räumen. Haustechnische Kellerräume weisen Stahlblechtüren vermtl. in Fh- bzw. T30-Qualität auf. Zur Tiefgarage im hier betroffenen Gebäude Alt-Lichtenrade 100B ist ein thermisch getrenntes Sektionaltor vorhanden. Die Abstellkeller der Wohnungen im Gebäude Alt-Lichtenrade 100A sind als Holzlattenverschlüsse mit entsprechenden Türen nebst Angeln und Bändern ohne Zargen o.ä. ausgeführt.

Elektroinstallationen:

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums sind unter Putz verlegte Leitungen mit einem insgesamt einfachen Standard und nur wenigen Lichtschaltern und Steckdosen bzw. Decken-Stromauslässen vorhanden.

Die horizontale Stromverteilung erfolgt in den Wohnräumen unter Putz bzw. vereinzelt auch als Mantelkabel auf Putz.

Insgesamt weist das Wohnungseigentum eine noch zufriedenstellende Quantität und Qualität vorhandener Stromkreise, Lichtauslässe sowie Schalter und Dosen auf. In der Abstellnische im Flur neben der Wohnungseingangstür ist ein einfaches Sicherungstableau mit nur wenigen Stromkreisen nebst Schmelzsicherungen und alten Sicherungsautomaten u.a. für den Küchen-

herd, den elektr. Durchlauferhitzer und ein Nachtstrom-Speicherheizgerät sowie ein Drehstromzähler vorhanden.

Im Badezimmer erfolgt die Warmwasserbereitung auch für die Küche über einen elektrischen Durchlauferhitzer vermtl. mi 18 KW Anschlussstärke.

Im Badezimmer ist eine motorische Belüftung mit Motor vermtl. oberhalb der GK-Unterdecke vorhanden. In der Küche war nach Sachlage gleichfalls eine motorische Belüftung mit Anschluss an die Badezimmerlüftung vorhanden, die nach örtlichem Eindruck aber abgedeckt worden ist.

Eine zentrale Klingel- und Gegensprechanlage mit Klingeltableau und Gegensprecheinrichtung ist an den Hauseingängen vorhanden. Der diesbzgl. offenbar erst vor wenigen Jahren vorgenommene Einbau erfolgte mit Kunststoff-Kabelkanalinstallationen im Treppenhaus und den Treppenhausfluren.

Ein Telefonanschluss und ein Breitbandkabelanschluss mit Anschluss- und Antennensteckdosen sind in den Wohn- bzw. Wohn-/Schlafzimmern vorhanden. Rauchwarnmelder sind in dem hier betroffenen Wohnungseigentum sowie in dem Treppenhaus gleichfalls vorhanden.

Die Steuerung der Treppenhausbeleuchtung erfolgt über Zeitschaltautomaten - es sind wandverwahrte Beleuchtungselemente vorhanden. Die Steigeleitungen im Treppenaufgang weisen für übliche Haushalte insgesamt eine zeitgerechte und ausreichende Anschlussstärke mit Unterputzverkabelung auf.

Im Kellergeschoß sind neuzeitliche Feuchtrauminstallationen nebst ausreichender Beleuchtung über Langfeldleuchten vorhanden.

Die Tiefgaragenbeleuchtung wird nach Sachlage als Feuchtrauminstallationen mit Zeitschaltautomaten gesteuert.

Das Sektionaltor der Tiefgarage ist elektrisch über Schlüsselbetrieb und Funkfernbedienung zu steuern. Im straßenseitigen Zufahrtsbereich ist außerdem eine elektrisch betriebene Sperrschranke vorhanden.

Die Freiflächenbeleuchtung auf dem Anwesen ist im Wesentlichen als neuzeitliche vergleichsweise hoch aufgehende Mastlaternen und wandverwahrte Langfeldleuchten und den Giebelseiten sowie als wandverwahrte Hausnummernleuchten und über der Tiefgaragen-Einfahrt mit Steuerung vermtl. über Bewegungsmelder bzw. Dämmerungsschalter ausgeführt.

Die Hausnummernleuchten in den Hauseingangsbereichen werden nach Sachlage über Dämmerungsschalter gesteuert.

Heizungsanlage:

Nach Sachlage weist das Anwesen in den Nutzungseinheiten durchweg elektrische Nachtstrom-Speicherheizungen noch aus dem ursprünglichen Bestand mit Dämmung des Speicherkerns vermtl. noch mit Asbestzement auf. Die Treppenhausaufgänge sind insofern nicht beheizbar.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist lediglich in dem Wohn-/Schlafzimmer mit Küchennische ein Nachtstrom-Speicherheizgeräte auf. Der Flur und das Badezimmer weisen kein Nachtstrom-Speicherheizgeräte auf.

Sanitärausstattungen:

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist in dem innenliegenden Badezimmer eine eingebaute und verflieste emaillierte Stahl-Liegewanne vermtl. auf Poresta-Wannenträger o.ä. nebst Standard-Mischarmatur und Schlauchbrause, einen Porzellan-Waschtisch gleichfalls mit Standard-Mischarmatur sowie ein bodenstehendes Porzellan-WC-Becken nebst Druckspüler auf.

Die Objektausstattungen sind geschmacksneutral und weisen durchweg die Sanitärfarbe „weiß“ auf. Die Armaturen sind durchweg verchromt.

Frisch- und Abwasserleitungen sind in Wandschlitten bzw. hinter Gipskartonabspannungen in einem Installationsschacht verzogen und insoweit nicht sichtbar.

Frisch- und Schmutzwasserleitungen sind vermtl. bereits im Zuge der Gebäudeerrichtung als Stahlrohrleitungen und als Faserzement-Abwasserrohre (vermtl. Asbestzement) eingebaut worden und partiell bereits als Grauguss- bzw. SML-Rohre ersetzt worden.

Ein Waschmaschinenstellplatz ist im Badezimmer nicht vorhanden. Ein Stellplatz steht mit Wasseranschluss und Direktablauf nach Sachlage in der Küche zur Verfügung.

Außensprengventile für die Gartenbewässerung nebst separaten Sprengwasserzählern und Ausgussbecken nebst Kaltwasser-Zapfventil in den Hausanschlussräumen im Kellergeschoss der jeweiligen Gebäude sind nach Sachlage gleichfalls vorhanden.

Das Regenwasser wird über eine Grundleitung in die Straßenkanalisation (Trennkanalisation) eingeleitet.

Küchenausstattung:

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist bauseitig einfache Grundausstattungen aus dem ursprünglichen Bestand als Nirosta-Einfachspüle nebst Standard-Mischarmatur, Ablaufrost und Unterschrank sowie Elektroherd mit 4 Herdplatten und Bratröhre sowie einen weiteren Unterschrank und zwei Oberschränke über der Arbeitszeile in der Küchennische auf.

Frisch- und Abwasserleitungen sind in Wandschlitten zum angrenzenden Badezimmer verzogen und insoweit nicht sichtbar. Ein Waschmaschinenanschluss und -direktabfluss bzw. Anschluss an den Traps der Spüle sind nach Sachlage gleichfalls vorhanden.

- **Brutto-Rauminhalt:**

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

- **Brutto-Grundfläche:**

Die anteilige Brutto-Grundfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums beträgt für die Wohngebäudeanlage entsprechend der Miteigentumsquote von 7,4341/1.000 insgesamt ca. 49,58 m² bei einer gesamten Brutto-Grundfläche der Gebäudeanlage von ca. 6.668,60 m² nach diesseitiger Ermittlung anhand der Bauvorlagen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung bzw. der amtlichen Flurkarte und Auswertung der anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Fotos (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die Grundstücksfreiflächen des Anwesens weisen im Wesentlichen Rasenbesatz und losen Baumbestand und Hecken sowie in den Randbereichen teilweise Buschhecken und loses bzw. z.T. verdichtetes Buschwerk insbesondere vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze auf.

Die Gehweg- und Blankett-Überfahrt aus dem Straßenraum auf das Grundstück weist eine abgesenkte Bordschwelle und bis zur Grundstücksgrenze Kleinsteinpflasterung auf.

Die unmittelbar vor der südlichen Grundstücksgrenze belegene Zufahrt zu den ungedeckten PKW-Stellplatzanlagen und der Rampe zur Tiefgarage weist Betonverbundsteinpflasterung (sogen. Knochen) auf. Die PKW-Stellplatzanlagen weisen im Bereich der Zufahrts- und Rangierzonen gleichfalls Betonverbundsteinpflasterung und im Bereich der Stellplatzflächen selbst Rasengittersteine aus Beton mit schwach durchwachsendem Rasen auf.

Die von der mit Betonverbundsteinpflasterung befestigten Fläche abgehenden weiteren Hauszuwegungen auf dem Grundstück weisen Betonwegeplattierung mit Hochbordeinfassung auf. Der vor der südlichen Giebelseite des straßenseitigen Gebäudes belegene und mit Stabmattenzaun umwehrter Müllgefäßstellplatz weist gleichfalls Betonwegeplattierung auf.

Die Rampe zur Tiefgarage im rückwärtigen Gebäude Alt-Lichtenrade 100B weist profilierten Fahrbahnbeton ohne Beheizung zwischen zwei schalungsräuen bis auf Brüstungshöhe aufgehenden Stahlbeton-Stützwänden auf.

Grundstückseinfriedungen sind überwiegend als Maschendrahtzäune ausgeführt. Teilweise sind auch Bohlenzäune oder Holzlamellenzäune o.ä. vorhanden.

Hinter der straßenseitigen Grundstücksfront ist unmittelbar hinter der Zuwegung parallel zur Front des straßenseitigen Gebäudes mit Nutzung als Kindertagesstätte ein rustikaler Holzschwartenzaun (sogen. Rancherzaun) vorhanden - an der unmittelbaren Straßenfront läuft die Rasenfläche des Vorgartens unmittelbar ohne Einfriedung oder Hochbordeinfassung in die Rasenfläche des Seitenblanketts im öffentlichen Straßenraum aus. Offensichtlich wird die gärtnerische Pflege der insoweit anbindenden öffentlichen Grünfläche durch die Eigentümergemeinschaft des hier betroffenen Grundstücks mitunterhalten.

An der straßenseitigen Front des Grundstücks weist der vor der südlichen Grundstücksgrenze belegene Zufahrtbereichs eine elektrisch ggf. über Funkfernbedienung betriebene Sperrschanke auf. Ein Sperrtor o.ä. ist allerdings nicht vorhanden - insoweit ist das hier betroffene Grundstück frei zugänglich.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Das Grundstück mit aufstehender vollunterkellerter 2½-geschossiger Wohngebäudeanlage mit zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss und Kindertagesstätte im Erdgeschoss des straßenseitigen Gebäudes als Eigentumsanlage aus dem Jahre 1974 weist insgesamt 113 Sondereigentume mit 95 Wohnungs- und 2 Teileigentumen als Gewerbeeinheiten (als KITA derzeit verbunden) sowie 16 Teileigentumen als PKW-Tiefgaragenstellplätze auf.

Sonstige Sondereigentume auf dem Grundstück sind nicht vorhanden. Die auf dem Grundstück belegenen dauerhaft markierten ungedeckte PKW-Stellplätze sind als Gemeinschaftseigentum erhalten, aber mit dinglich gesicherten Sondernutzungsrechten zugunsten einzelner Sondereigentume belegt.

Die Kellerabstellverschläge auf dem Anwesen sind mit Ausnahme der den Teileigentumen Nrn. 1 und 2 zugeschriebenen Kellerräume im straßenseitigen Gebäude als Gemeinschaftseigentum erhalten und werden den Wohnungseigentumen durch die zuständige WEG-Verwaltung lediglich als schuldrechtliches Sondernutzungsrecht zugeteilt.

Bei dem hier betroffenen Bewertungsobjekt handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. 70 als 1-Zimmerwohnung mit Wohn-/Schlafzimmer nebst Küchennische, Flur und einem innenliegenden motorisch belüfteten Badezimmer sowie einem Balkon mit einseitiger Ausrichtung nach Westen ohne Querbelüftungsmöglichkeit im 1. Obergeschoss als 4. Wohneinheit postalisch rechts im postalisch rechten Treppenhausflur unmittelbar vor der südlichen Giebelseite des hinteren Gebäudes Alt-Lichtenrade 100B.

Nach Auskunft der Vertreterin des Mieters und Angabe des zuständigen Hausmeisters bzw. örtlicher Feststellung ist dem Wohnungseigentum 70 ein Holzlattenverschlag als Kellerabstellraum im Kellergeschoss des Gebäudes Alt-Lichtenrade 100A bisher nicht zugeteilt und fehlt insofern.

- **Nutzfläche:**

Die Wohnfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 70 beträgt nach § 2 der vorliegenden Teilungserklärung bzw. Bewilligung vom 06.12.1984 ca. 31,18 m².

Nach Angabe der angetroffenen Vertreterin des Mieters soll die Wohnungsgröße vermtl. ca. 45,00 m² betragen.

Diesbzgl. Angaben seitens der Wohnungseigentümerin liegen dem Unterzeichneten auf diesseitige Anforderung nicht vor. Auch seitens der zuständigen WEG-Verwaltung konnten auf diesseitige Anforderung bereits am 12.11.2024 diesbzgl. Angaben bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Nach diesseitiger Ermittlung anhand des bemaßten und maßstäblichen Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 03.12.1984 beträgt die Wohnfläche ca. 30,15 m² unter Berücksichtigung der Freisitzfläche mit lediglich $\frac{1}{4}$ der Grundfläche von 3,375 m² gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin.

Die Abweichung zu der in der Teilungserklärung ausgewiesenen Fläche beträgt lediglich ca. 3,3 % und liegt gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung im zulässigen Toleranzbereich, wobei der dort zugrunde liegenden Berechnung vermtl. der hälftige Anteil der Freisitzfläche berücksichtigt wurde.

Insoweit ist die in der Teilungserklärung angegebene Wohnfläche im Rahmen der hier vorliegenden Verkehrswertermittlung zugrunde zu legen.

- **Miet-Erträge:**

Angaben zur Miethöhe des Wohnungseigentums liegen dem Unterzeichneten weder seitens der Wohnungseigentümerin als Schuldnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren noch seitens der Vertreterin des Mieters oder des Mieters selbst vor.

Eine Sondereigentumsverwaltung ist nach diesseitigem Kenntnisstand nicht eingesetzt, so dass auch insoweit keine Angaben vorliegen.

Diesseitig wird für die Verkehrswertermittlung im Rahmen des hier anhängigen Versteigerungsverfahrens in Ansehung des bestehenden Mietverhältnisses von einem Fortbestand des Mietverhältnisses ausgegangen, wobei diesbzgl. die Höhe der ortsüblichen Miete zugrunde gelegt wird.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Berliner Mietspiegel 2024 ergeben sich die ortsüblichen Miethöhen als Nettokaltmieten für vermieteterseitig vollausgestattete Wohnungen mit Baujahr von 1973 bis 1985 (West) in einfacher Wohnlage mit Sammelheizung und Badezimmer in der Wohnung sowie Größen

- bis unter 55 m² in einer Spanne von 5,68 €/m² - 8,58 €/m² bzw. i.M. 6,76 €/m²
- von 55 m² bis unter 60 m² in einer Spanne von 5,37 €/m² - 7,72 €/m² bzw. i.M. 6,10 €/m²
- von 60 m² bis unter 90 m² in einer Spanne von 5,77 €/m² - 8,51 €/m² bzw. i.M. 6,54 €/m²
- ab 90 m² in einer Spanne von 5,24 €/m² - 9,08 €/m² bzw. i.M. 7,35 €/m²

Gemäß Bezirksreport Tempelhof-Schöneberg 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. ergibt sich die typische Mietpreisspanne (Marktmiete) für Geschossbauwohnungen der Baujahresklasse von 1950 bis 1978 in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Stichtag 01.10.2023 in einer Spanne von 8,00 €/m² Wfl. bis 10,75 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 10,25 €/m² Wfl. bis 13,50 €/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 instand gehalten und überwiegend mo-

dernisiert), Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Nettokaltmietvereinbarung ohne Betriebs- und Heizkosten und ohne Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes ausgegangen wird - die Schwerpunktmiete (ohne Baujahresklassifizierung bis 2020) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Tempelhof-Schöneberg bei 10,75 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 13,75 €/m² Wfl. bei geringem Preisanstieg bis 10 % zwischen 10/2022 und 10/2023.

Gemäß Wohnimmobilienpreisservice 2024/2025 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. mit den Orts- teilen Lichtenrade, Mariendorf, Marienfelde und Tempelhof ergibt sich die typische Mietpreishöhe (Marktmiete) für Wohnungen der Baujahresklasse von 1950 bis 1989 im Stadtgebiet Südost im Altbezirk Tempelhof per 3/2024 mit 6,40 €/m² Wfl. bzw. im gesamten Stadtgebiet Südost mit im Mittel 8,59 €/m² Wfl., wobei es sich hierbei um die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete aus Neuvertragsmieten und in den letzten 6 Jahren veränderten Bestandsmieten mit einem Anteil in einem Verhältnis von 55 % : 45 %, Wohnungsgrößen zwischen 60 m² - 90 m² (i.M. 70 m²) mit mittlerem Ausbaustandard und ohne Kfz-Stellplatz handelt.

Gemäß Wohnmarktreport Berlin 2024 von April 2024 (20. Auflage) der Berlin Hyp AG (Berlin Hannoversche Hypothekenbank AG) in Zusammenarbeit mit der Fa. CBRE GmbH als Teil der CBRE Group Inc. (ehemals Maklerhaus CB Richard Ellis) beträgt der Mittelwert der Angebotsmieten für Wohnungen aller Marktsegmente im Postleitzahlbereich 12309 (Lichtenrade -Südost) 8,47 €/m² Wfl. (Spanne von 5,88 €/m² bis 14,99 €/m² bei Ansatz 67,30 m² Wfl.).

Eine Mietpreisbindung aufgrund öffentlicher Förderung o.ä. liegt ausweislich der in der Grundakte vorgefundenen Unterlagen nicht vor. Diesbzgl. öffentliche Darlehen ergeben sich auch aus dem vorliegenden Wohnungsgrundbuch nicht und sind dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden. Die betreffende Wohnfläche ist nach Sachlage preisfrei vermietbar nach BGB.

Die diesseitig als marktüblich realisierbar zugrunde gelegte Miethöhe bei vorliegender Vermietung ohne die Möglichkeit einer aktuellen Neuvermietung bzw. Eigennutzung unter Berücksichtigung der nachgefragten Wohnungsgrößen von ca. 31,18 m² wird bei hier vorliegender Auslegung der Wohnung als 1-Zimmerwohnung mit Küchennische im Wohn-/Schlafzimmer, Flur, innenliegendem und motorisch belüftetem und künstlich belichtetem Badezimmer und Freisitzfläche als Balkon im 1. Obergeschoß eines rückwärtig auf dem Grundstück belegenen 2½-geschossigen Wohngebäudes aus dem Jahre 1974 mit Orientierung ausschließlich zur Gebäuderückseite nach Westen zu einer im Nahbereich verlaufenden Hauptdurchgangsstraße unmittelbar vor der südlichen Giebelseite des Gebäude neben einer Tiefgaragenrampe mit regelmäßig auch in den früheren Morgen- und späten Abendstunden störenden Motorengeräuschen insbesondere bei aufsteigender Fahrt auf der Rampe und dem Ladeverkehr auf den angrenzenden Nachbargrundstück mit einem dort belegenen Lebensmitteldiscounter sowie des bisher noch einfachen Ausbaustandards trotz der bereits in den vergangenen Jahren durchgeführten Dämm-Maßnahmen an der Gebäudehülle allerdings bei Beibehaltung der aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Fenster, der unzureichenden und tragen Nachtstrom-Speicherheizungen mit lediglich einem Gerät in dem hier betroffenen Wohnungseigentum mit vermuteter Dämmung des Speicherkerns mit Asbestfaser-Dämmstoff und der dezentralen Warmwasserbereitung über einen elektrischen Durchlauferhitzer und den vermtl. unter dem mieterseitigen Laminateboden verbliebenen Vinyl-Asbest-Platten bzw. sogen. Flexplatten (asbesthaltige Pegulanplatten o.ä. mit entsprechendem Kleber) sowie nur einfachen Sanitär- und Küchenausstattungen noch aus dem ursprünglichen Bestand und fehlender barrierefreie Zugänglichkeit aufgrund der Lage in einer 2½-geschossigen Gebäudeanlage mit 3 Häusern und insgesamt 95 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten (mit Nutzung als KITA) bzw. in dem hier betroffenen Gebäude mit nur einem Treppenaufgang und hieran anbindenden 44 Wohneinheiten mit durchweg nur kleinen Wohnungen als 1- und 2-Zimmer-Apartments auch in Ansehung der offenbar am Gemeinschaftseigentum in den letzten rd.15 bis 20 Jahren regelmäßig vorgenommenen Instandset-

zungen und teilweise durchgeführten Modernisierungen in einer stark heterogen geprägten baulichen Wohn-Umgebung als Dorfgebiet mit in der direkten Nachbarschaft belegenem denkmalgeschütztem Ensemble einerseits und mehrgeschossigen Neubauten als Wohn- und Geschäftshäuser sowie Gewerbeobjekten andererseits mit insgesamt aber zufriedenstellender technischer und guter sozialer Infrastruktur in der Nähe zu einer Einzelhandelskonzentration in einer gemäß Straßenverzeichnis zum Mietspiegel allerdings einfachen Wohnlage 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 weitere 2 Jahre von zuletzt bis 10.05.2023 auf nunmehr den 31.12.2025 (seit dem 01.01.2021) 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 in Ansehung der nicht bekannt gewordenen tatsächlichen Miethöhe eine nachhaltig realisierbare Miethöhe auf dem nach Mietspiegel ortsüblichem Niveau mit rd. 8,50 €/m² Wfl. (Nettokaltmiete) im oberen Niveau des Mietspiegels in Ansatz gebracht.

Insoweit ist im Rahmen einer Ertragswertermittlung des hier betroffenen Wohnungseigentums eine Kapitalisierung der Nettokaltmiete bei bestehendem Mietverhältnis auf der Grundlage der Ortsüblichkeit in Ansehung der extrem geringen Größe auf dem oberen Miethöheniveau gemäß Mietspiegel 2024 in Ansatz zu bringen.

Eine Minderertragsmiete u.a. aufgrund eines ggf. unterpreisig bestehenden Mietverhältnisses ist hier aufgrund der im ortsüblichen Rahmen angesetzten Miethöhe nicht zu berücksichtigen. Bei einer später höheren ortsüblichen Miethöhe ist für evtl. Mieterhöhungsbegehren bei bestehendem Mietverhältnis die Kappungsgrenze und bei Neuvermietung allerdings die bundesweit geltende sogen. „Mietpreisbremse“ mit max. 10 % über der Ortsüblichkeit zu berücksichtigen.

- **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche
31,18 m² x 8,50 €/m² = 265,03 €/Monat

- **Bewirtschaftungskosten:**

Angaben über die Höhe des Wohngeldes für das hier betroffene Wohnungseigentum liegen dem Unterzeichneten nicht vor und konnten weder seitens der Wohnungseigentümerin noch seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung bereits am 12.11.2024 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens beigebracht werden.

Inwieweit für das hier betroffene Wohnungseigentum oder das gesamte Grundstück bzw. die Eigentümergemeinschaft Wohngeldrückstände bestehen, ist insoweit gleichfalls nicht bekannt geworden.

Angaben über die Höhe einer ggf. gebildeten Erhaltungsrücklage liegen dem Unterzeichneten auf diesseitige Anforderung insoweit gleichfalls nicht vor.

In Ansehung des durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin vorgegebenen modifizierten Bewertungsmodells zur bisher geltenden Ertragswertrichtlinie (abweichend von der am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt erschienen und am 01.01.2022 in Kraft getretenen Novelle der ImmoWertV respektive der ImmoWertV 21) im Rahmen des Ertragswertverfahrens

sind Angaben über die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten ohne umlagefähige Betriebskosten entbehrlich.

Nach bisher geltender Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015 bzw. Anlage 3 zur ImmowertV 21 ergeben sich die Kostenpositionen mit Stand vom 01.01.2015 in Anlehnung an die II.BV und jährlicher Anpassung respektive aktuellem Stand vom 01.01.2024 gemäß Modellsatz wie folgt:

Wohnungseigentum Nr. 70

Verwaltungskosten

$$1 \times \text{WE} \times 420,00 \text{ €/a} = 420,00 \text{ €/a}$$

Instandhaltungskosten

$$13,80 \text{ €/m}^2 \times 31,18 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} = 430,28 \text{ €/a}$$

Mietausfallwagnis

$$3.180,36 \text{ €} \times 2 \% = \underline{\underline{63,61 \text{ €/a}}} \\ 913,89 \text{ €/a}$$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten beträgt für das Wohnungseigentum Nr. 70 entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 28,7 % vom fiktiven Rohertrag bei 8,50 €/m² Wfl. und Ansatz von ca. 31,18 m² Wfl. entsprechend rd. 2,44 €/m² Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokalmtmieten).

• **Instandhaltungsrückstau:**

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

- Die Fassaden weisen teilweise erhebliche Staubbindungen und Ablauffahnen u.a. unter Sohlbänken etc. und im Bereich von Ventilations- bzw. Entlüftungslamellen etc., kleinere Verfleckungen aufgrund des unterschiedlichen Wärmedurchgangs im Bereich von Mörtelpratzen und leicht abweichenden Farbton im Bereich überstrichener Graffitischmierereien auf.
- Der Anstrich der Stützwand im Bereich der Rampe zur Tiefgarage ist teilweise fleckig.
- Der Außenanstrich der aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Wohnungs- und der Treppenhausfenster ist verbraucht.
- Die Treppenhausdekorationen weisen Gebrauchsspuren auf.
- Die Treppenhausflure weisen nach örtlichem Eindruck aus dem ursprünglichen Bestand verbliebene Vinyl-Asbest-Platten bzw. sogen. Flexplatten (asbesthaltige Pegulanplatten o.ä. mit entsprechendem Kleber) auf.
- Im Kellergeschoß des Gebäudes Alt-Lichtenrade 100B zeigen sich im Bereich unterhalb des Hauseingangs Durchfeuchtungen aufgrund drückenden Schichtenwassers mit dem Erfordernis der Herstellung oder Erneuerung einer Drainage um das Gebäude.
- Die noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Frischwasserleitungen aus Stahlrohr sollen dem Vernehmen nach kurzfristig gegen Edelstahlrohre ausgetauscht werden.
- Die Asbestzement-Abwasserrohre sollen dem Vernehmen nach ebenfalls kurzfristig ausgetauscht werden.
- Das Treppenhaus ist nicht beheizbar und weist einfachverglaste Fenster auf.
- Die Kellerdecke ist nicht gedämmt - über Terrain liegende Fenster sind als Stahl-Einfachfenster ausgeführt.

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

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

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

Hinsichtlich des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 70 konnten Mängel anlässlich des Besichtigungstermins wie folgt festgestellt werden.

- Im Wohn-/Schlafzimmer sind die Fenster als Holzverbundfenster bzw. die feststehende Verglasung der Fenster-/Fenstertür-Anlage noch mit Thermopane-Verglasung (mit Gefahr von sogen. „Blindwerden“) aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.
- Der technische Ausbau bzgl. der Sanitärobjekte und der Elektroinstallationen innerhalb des Wohnungseigentums stammt nach Sachlage gleichfalls noch aus dem ursprünglichen Bestand.
- Die Böden sind mit Ausnahme der keramischen Fliesung im Badezimmer unter dem mieterseits verlegtem Laminatboden nach Sachlage mit Vinyl-Asbest-Platten bzw. sogen. Flexplatten (asbesthaltige Pegulanplatten o.ä. mit entsprechendem Kleber) versehen, die nach Wegnahme des Laminatbodens bzw. nach Auszug des Mieters incl. des asbesthaltigen Klebers durch eine Fachfirma zu beseitigen sind.
- Die Küchen-Mindestausstattung ist veraltet und spätestens nach Auszug des Mieters zu ersetzen.
- Die in der Wohnung vorhandene einzige Heizquelle als Nachtstrom-Speicherofen ist vermtl. asbestbelastet und insoweit kurzfristig auszutauschen bzw. besser gegen eine Infrarot-Heizung mit ggf. verschiedenen Geräten zu ersetzen.
- Energetisch nachteilig ist insbesondere die Warmwasserversorgung über einen elektrischen Durchlauferhitzer.

Inwieweit ggf. Mängel oder Schäden in nicht besichtigen Bereichen bzw. verdeckte Mängel oder Schäden vorliegen, konnte durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins nicht erkannt werden - entsprechende Mängel oder Schäden können diesseitig nicht ausgeschlossen werden.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass im Zuge eines Neubezugs des Wohnungseigentums die Durchführung turnusmäßiger Schönheitsreparaturen gemäß standardtypischem Mietvertrag Sache des gegenwärtigen Mieters ist, wobei aufgrund des Umfangs erforderlicher Mod.-/Inst.-Maßnahmen mieterseitige Schönheitsreparaturen beim Vermieter bleiben.

Bodenbelagsarbeiten und Fliesenarbeiten und die Erneuerung der Sanitärobjekte sowie ggf. der Küchenausstattung sind bauseitig vorzusehen, wobei die Dauer des bestehenden Mietverhältnisses nicht absehbar ist.

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

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

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

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

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

Diesseitig wird insofern in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „normal“ (s.o.) auch in Ansehung der aktuell erheblich gestiegenen Baukosten ein im Niveau des oberen Rahmenwertes der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Mod.-/Inst.-Aufwand für das betroffene Wohnungseigentum Nr. 70 in Höhe von grob überschläglichen und pauschal insgesamt mindesten rd. 40.000,00 € respektive ca. 1.285,00 €/m² Wfl. bei einer Wohnfläche des Wohnungseigentums von ca. 31,18 m² im Verkehrswert ohne Diskontierung als Vorhaltebetrag wertmindernd berücksichtigt.

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

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

§ 24 WertV wies zu Baumängeln und Bauschäden (Instandsetzungsrückstau) darauf hin, dass sie nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten (Schadensbeseitigungskosten) zu berücksichtigen sind - § 14 Abs. 3 ImmoWertV 10 schreibt lediglich ihre Berücksichtigung durch marktgerechte Abschläge

oder in anderer geeigneter Weise vor, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht - gemäß § 8 ImmoWertV 21 sind diesbzgl. marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Tatsächlich wird im Rahmen des Bewertungsmodells des GAA für Mietwohnhäuser und Mietwohn- und Geschäftshäuser in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil bis 80 % und mindestens 4 Mieteinheiten auch der Sanierungsaufwand zur Sicherung der ortsüblich zugrunde gelegten Miethöhe nicht in Ansatz gebracht.

Insofern wird im Rahmen der vorliegenden Bewertung analog zum GAA-Modell (Modell des zuständigen Gutachterausschusses für Mietwohnhäuser und Mietwohn- und Geschäftshäuser) ein zu erwartender Mod.-/Inst.-Aufwand zunächst nicht berücksichtigt.

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

Ein Energieausweis ist vermtl. nicht vorhanden bzw. konnte seitens der Wohnungseigentümerin bzw. der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung bereits am 12.11.2024 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht 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 Wohnungseigentümerin des hier betroffenen Wohnungseigentums oder seitens der zuständigen WEG-Verwaltung des Grundstücks auf diesseitige Anforderung 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 Erhaltungshaltungsrücklage 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 Baulalter von 50 Jahren (Baujahr: 1974 - nach Ertragswertmodell gemäß Tabelle 5: Spanne 48 bis 52 Jahre) 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 evtl. vorgenommene Mod.-/Inst.-Maßnahmen bereits berücksichtigt.

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer bei hier vorliegendem Baujahr 1974 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer beträgt 30 Jahre.

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

- Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Das Wohnungseigentum Nr. 70 ist vermietet. Die Dauer des bestehenden Mietverhältnisses soll nach Auskunft der Vertreterin des Mieters ca. 3 bis 4 Jahre bestehen, das nach Sachlage ungekündigt und unbefristet ist - diesbzgl. konkrete Angaben oder ein Mietvertrag liegen dem Unterzeichneten allerdings nicht vor und konnten weder seitens der Wohnungseigentümerin noch seitens des Mieters zur Verfügung gestellt werden.

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

- **Verwaltung:**

WEG-Verwaltung ist bis zum 31.12.2024 die Fa. Jürgen Wolf Immobilien GmbH, Waltraudstr. 1 in 14169 Berlin - Telefon: 030 / 813 80 01.

Auf einer Eigentümerversammlung am 07.12.2024 soll aus zwei in die engere Wahl gezogenen Bewerbern eine neue WEG-Verwaltung bestellt worden sein, die dem Unterzeichneten bisher nicht bekannt geworden ist.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei der auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudeanlage handelt es sich um einen 2½-geschossigen Wohnhauskomplex aus dem Jahre 1974 mit 3 freistehenden Häusern mit jeweils nur 1 Treppenhausaufgang und hieran anbindenden Fluren mit 1- und 2-Zimmer-Apartments u.a. auch im Bereich des Dachraumausbaus mit erst vor rd. 15 Jahren angebautem Wärmedämmverbundsystem und erst vor ca. 10 Jahren erneuerter Dachdeckung und zusätzlicher Dämmung des Dachschalen-Querschnitts mit im Übrigen aber einfacherem Ausbaustandard noch aus dem ursprünglichen Bestand mit Holzverbund- und Kastenfenster mit Thermopan-Verglasung, Nachtstrom-Speicherheizungen, dezentraler Warmwasserversorgung über elektrische Duschlauferhitzer und einfachen Sanitär- und Küchenausstattungen sowie einfacher medialer Ausstattung bzgl. der Frischwasserleitungen als Stahlrohrleitungen, der Abwasserleitungen als Asbestzementrohre, einfacher Elektroinstallationen mit Schmelzsicherungen etc. und vermtl. noch asbesthaltiger einfacher Bodenbeläge als sogen. Flexplatten.

Im Jahre 1985 erfolgte die Aufteilung des Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentume bei insgesamt 113 Sondereigentümen respektive 95 Wohnungseigentümen und 2 Teileigentümen als Läden mit Nutzung als KITA sowie 16 Teileigentümen als PKW-Tiefgaragenstellplätze.

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 70 befindet sich in dem auf dem Grundstück befindlichen hinteren Gebäude Alt-Lichtenrade 100B im 1. Obergeschoss als 4. Wohneinheit postalisch rechts im postalisch rechten Treppenhausflur unmittelbar vor der südlichen Giebelseite des Gebäudes mit Orientierung ausschließlich nach Westen zur Gebäudedrückseite zu dem auf dem Nachbargrundstück belegenen Lebensmitteldiscounter am Lichtenrader Damm.

Eine Querbelüftungsmöglichkeit der Wohnung ist insoweit aufgrund der nur einseitigen Ausrichtung der Wohnung nicht vorhanden. Aufgrund der Ausrichtung nach Westen und des weiteren Abstands des nur 1-geschossigen Gewerbegebäudes für den Lebensmitteldiscounter liegt eine direkte Besonnung vor - die Wohnung ist insoweit trotz der Lage lediglich im 1. Obergeschoss hell.

Nachteilig sind die fehlende barrierefreie Zugänglichkeit und der energetische Zustand des Gebäudes mit Beheizung über Nachtstrom-Speicherheizungen ohne Beheizbarkeit der Treppenhausaufgänge und der Treppenhausflure bei nur einfachverglasten Fenstern und elektrischer Warmwasserbereitung über Elektro-Durchlauferhitzer.

Dem Wohnungseigentum Nr. 70 ist ein Holzlattenverschlag als Teil des Gemeinschaftseigentums im Kellergeschoss des Gebäudes Alt-Lichtenrade 100A durch die zuständige WEG-Verwaltung bisher nicht zugewiesen worden und ist insoweit zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums nicht verfügbar.

Es handelt sich nach dem Straßenverzeichnis zum aktuellen Berliner Mietspiegel um eine einfache Wohnlage. Das Quartier weist eine zufriedenstellende technischer und gute sozialer In-

frastruktur sowie eine zufriedenstellend Nahversorgung für den täglichen und mittelfristigen Bedarf auf.

- **Unterhaltung:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex weist einen insgesamt zufriedenstellenden Unterhaltungszustand ohne wesentliche erkennbare akute Instandhaltungsrückstände auf. Allerdings weisen die Fassaden deutliche Staubbindungen und Ablauffahnen und sowie Verfleckungen aufgrund erhöhter Staubbindungen im Bereich von Mörtelpratzen des Wärmedämmverbundsystems in der Fassade auf. Die Außenanstriche der aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Fenster sind verbraucht.

Die Treppenhausdekorationen weisen Gebrauchsspuren auf. Die Bodenbeläge und deren Kleber in den Treppenhausfluren sind ggf. asbesthaltig entsprechend den in den Wohnungen verbauten PVC-Fiesen. Die noch mindestens teilweise aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Nachtstrom-Speicherheizungen weisen vermtl. eine Asbestfaserdämmung auf.

Nachteilig ist insofern der energetische Zustand der Gebäudeanlage ohne zentrale Beheizungsmöglichkeit bzw. unbeheizten Treppenhausaufgängen mit dort noch vorhandenen Holzeinfachfenstern bzw. der hier betroffenen Wohnung u.a. mit Holzverbundfenstern sowie dezentraler Warmwasserversorgung.

Energetische Verbesserungen sind nach Sachlage durch Einbau von modernen Isolierglasfenstern in der Wohnung selbst und in den Treppenhausaufgängen und -fluren, der Dämmung der Kellerdecke sowie den Austausch der Heizquelle bzw. die Umstellung auf Geo- oder Aerothermie mit zentraler Warmwasserversorgung in Verbindung mit einer Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserversorgung sowie ggf. den Einbau einer Photovoltaikanlage zur Stromgewinnung in Betracht zu ziehen.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums sind Schönheitsreparaturen sowie Bodenbelagsarbeiten, die Erneuerung von Wandfliesen, die Erneuerung der Sanitärobjekte und ggf. der Einbau einer Küchenausstattung ggf. erst bei einem Nutzerwechsel erforderlich (s.o.).

- **Verwertbarkeit:**

Aufgrund des vermieteten Zustands des hier betroffenen Wohnungseigentums dürfte die freie Verfügbarkeit kurzfristig auch in Ansehung des nach diesseitigem Kenntnisstand bestehenden außerordentlichen Kündigungsrechts nach ZVG zum ersten möglichen Termin im Rahmen des hier anhängigen Schuldversteigerungsverfahrens nicht realisierbar sein.

Bei bestehen bleibendem Mietverhältnis dürfte insoweit eine beabsichtigte Eigennutzung für einen Ersteher/eine Ersteherin 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 Liegenschaftszinsatzes zu ermitteln und anhand von Vergleichswerten aus dem zuletzt veröffentlichten Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in Berlin für das Jahr 2023 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 ge-

treten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV 21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 28. November 2024 festgestellt.

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

- Geschossgrundrisse KG, EG, OG und DG sowie Gebäudeschnitt i.M. 1:100 der Aufteilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 03.12.1984
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

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

Durch das Amtsgericht Kreuzberg wurde ein Grundbuchauszug des betroffenen Sondereigentums zur Verfügung gestellt.

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurden die Daten des letzten Berichtes über die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin und die Festsetzungen des gültigen Bodenrichtwertatlas herangezogen.

In Auswertung aller vorliegenden bzw. eingesehenen Unterlagen sowie der Inaugenscheinnahme des Anwesens mit dem hier betroffenen Wohnungseigentum ist ein schlüssiger Marktwert nur unter Zugrundelegung des sich ergebenden Ertragswertes auf der Basis ortsüblicher und nachhaltig marktfähiger Mieterräge 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 fehl geht.

Aus dem Sachwertverfahren ist auch bei freier Verfügbarkeit eines Wohnungs- oder Teileigentums 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 Alt-Lichtenrade 100, 100A, 100B (Flurstücke 19/4 und 18/5) stellt hiernach eine einfache Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2024 handelt es sich gleichfalls um eine einfache Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2024 in Höhe von 670,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 0,4 aus - dieser Richtwert ist nach Auswertung der Kaufpreissammlung durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte trotz weiter gestiegener Mieten und damit höherer Erträge für die in der Richtwertzone belegenen Ertragsobjekte gegenüber dem Vorjahr mit einem Bodenrichtwert zum 01.01.2023 in Höhe von 700,00 €/m² um 4,30 % gefallen.

Der zum 01.01.2024 ausgewiesene Richtwert in Höhe von 670,00 €/m² bei einer GFZ von 0,4 ist zum Bewertungsstichtag noch als angemessen und marktgerecht in Ansatz zu bringen.

Eine Lageanpassung des Richtwertes aufgrund von sonstigen Lageeinflüssen bleibt im Rahmen des durch den Gutachterausschuss (GAA) zugrunde gelegten Bewertungsmodells für die Auswertung der Vergleichsobjekte von Mietwohnhäusern aus der Kaufpreissammlung zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes analog unberücksichtigt.

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

Nach diesseitiger Auffassung ist unter Berücksichtigung des geltenden Planungsrechts bei Neubebauung des betroffenen Grundstücks eine Bebauung incl. Dachraumausbau mit einer GFZ von rd. 0,4 entsprechend dem gegenwärtigen Bestand realisierbar.

Unter Berücksichtigung der insoweit realisierten und realisierbaren Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 0,4 ist der marktangepasste Bodenrichtwert ohne GFZ-Anpassung zugrunde zu legen.

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

$$8.498,00 \text{ m}^2 \times 670,00 \text{ €/m}^2 = 5.693.660,00 \text{ €}$$

zzgl. Verkehrsfläche als Gemeindestraße
mit ortsüblichem Entschädigungsbetrag in

Höhe von 5,00 €/m ²		
21,00 m ² x 5,00 €/m ²	=	105,00 €
		5.693.765,00 €
	rd.	5.694.000,00 €

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

Der anteilige Bodenwert für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 70 ergibt sich mit:

5.693.765,00 € x 7,4341/1.000	=	42.328,02 €
	rd.	42.000,00 €

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

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

Anrechenbare Wohnfläche:

31,18 m ² x 8,50 €/m ² x 12 Monate	=	3.180,36 €
--	---	------------

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. 28,7 % des Jahresrohertrages (entsprechend ca. 2,44 €/m² Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:	3.180,36 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	912,76 €
Reinertrag:	2.267,60 €

Gemäß Veröffentlichung des IVD-Bundesverbandes von Januar 2024 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 im Wohnimmobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2024/2025 ergeben sich die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen bei einer Größe von durchschnittlich ca. 70,00 m Wfl. (für den Auswertezeitraum des Jahres 2023 bis 3/2024 bei einem ortsüblichen und objekttypischen durchschnittlichen Mietniveau mit im Mittel 0,45 % bei vorliegender Bezugsfreiheit und mit 1,48 % bei vorliegender Vermietung).

Für individuelles Wohnungseigentum (Etagenwohnung ab 150 m² Wfl., ausgebauter Dachgeschosse, Penthousewohnungen, Maisonettewohnungen 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 Teileigentüme nicht ermittelt - im aktuellen Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses sind Liegenschaftszinssätze für Wohnungs- und Teileigentüme nicht ausgewiesen.

Insoweit ist für das betroffene Wohnungseigentum Nr. 70 bei hier nach GAA-Modell vorgegebener wirtschaftlicher Restnutzungsdauer von 40 Jahren bei normalem Bauzustand, der zugrunde gelegten moderaten Miethöhe bei bestehendem Mietverhältnis auf ortsüblichem Miethöheniveau bei Ansatz einer fiktiven Miete (die tatsächliche Miete ist nicht bekannt geworden) und hier vorliegender Größe der Wohnung von ca. 31,18 m² Wfl. als 1-Zimmerwohnung im 1.OG eines rückwärtigen in Hinterliegerlage belegenen Wohngebäudes mit Küchennische innerhalb des Wohn-/Schlafzimmers, Flur, innenliegendem motorisch belüftetem und künstlich belichtetem Badezimmer sowie Balkon mit Orientierung der Wohnung und des Balkons ausschließlich nach Westen zum lärmelasteten Lichtenrader Damm (B96) und einem Lebensmitteldiscounter mit Publikums- und Lieferverkehr von früh morgens bis in die späten Abendstunden ohne Querbelüftungsmöglichkeit unmittelbar neben der südlichen Giebelseite des Gebäudes an der Rampen-Ein- und Ausfahrt der im Kellergeschoss belegenen Tiefgarage mit weiteren Lärmelastungen durch Fahrzeugverkehr insbesondere bei ausfahrendem Verkehr sowie des insgesamt noch vergleichsweise einfachen Ausbaustandards mit Holzeinfachfenstern im unbeheizten Treppenhaus und dem Treppenhausflur bzw. Holzverbundfenstern in den Wohnungen aus dem ursprünglichen Bestand und dezentraler Beheizung noch über vermtl. asbestbelastete Nachstrom-Speicherheizgeräte und dezentraler Warmwasserbereitung über elektrische Duschlauferhitzer, überwiegend veralteter medialer- Ver- und Entsorgungsleitungen und vermtl. asbesthaltiger PVC-Bodenfliesen sowie der nur einfachen Sanitär- und Küchenausstattungen auch in Ansehung energetischer Nachteile u.a. auch aufgrund unbeheizter Treppenhausaufgänge und -flure und der fehlenden Dämmung der Kellerdecke etc. sowie der fehlenden barrierefreien Zugänglichkeit des Wohnungseigentums bei Lage des Wohnungseigentums Nr. 70 im 1. Obergeschoss eines 2½-geschossigen Gebäudes innerhalb der aus 3 freistehenden Apartmenthäusern mit je 1 Treppenhausaufgang und weitgehend 1-Zimmer- und wenigen 2-Zimmerwohnungen sowie 2 derzeit verbundenen Ladeneinheiten bestehenden Eigentumswohnanlage aus dem Jahre 1974 mit 95 Wohnungen bzw. Wohnungseigentümen und 2 Teileigentümen als Gewerbeeinheiten sowie 16 Tiefgaragenstellplätzen nach Aufteilung des Grundstücks in Sondereigentüme im Jahre 1985 mit Zuweisung der Holzlatten-Kellerverschläge als Gemeinschaftseigentum durch die WEG-Verwaltung (allerdings ohne Zuweisung eines Verschlages für das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 70) und Ausweisung von Sondernutzungsrechten an 40 ungedeckten PKW-Stellplätze zugunsten einzelner Sondereigentüme (keine SNR zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums) auch in Ansehung der einfachen Wohnlage mit zufriedenstellender technischer und guter sozialer Infrastruktur sowie zufriedenstellender Nahversorgungslage und auch unter Berücksichtigung der teilweise restriktiven Kreditausreichung insbesondere in Ansehung der nach Mitte 2022 deutlich gestiegenen Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von ca. 1,0 % zugrunde zu legen.

Von dem ermittelten Reinertrag ist insoweit die Verzinsung des anteiligen Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 1,0 % des Bodenwertes in Abzug zu bringen:

Reinertrag:	2.267,60 €
abzgl. ant. Bodenwertverzinsung:	
42.328,02 € x 1,0 %	./.
	<u>423,28 €</u>
	1.844,32 €

Bei Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren und dem Fertigstellungszeitpunkt des Gebäudes im Jahre 1974 beträgt die wirtschaftliche Nutzungsdauer noch 30 Jahre - unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Erhaltungszustands des Gebäudes kann die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Sachwert- und Ertragswertmodell des Gutachterausschusses bei normalem Bauzustand noch mit rd. 40 Jahren in Ansatz gebracht werden.

Das tatsächliche Gebäudealter beträgt insoweit ca. 50 Jahre und das hier zugrunde gelegte fiktive Gebäudealter im Rahmen des Bewertungsmodells nach ImmowertV 21 bzw. Bewertungsmodell des GAA rd. 40 Jahre - das fiktive Baujahr ist 1984.

Nach §§ 21, 33 ImmowertV 21 sind der Kapitalisierung des um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten Reinertrages Barwertfaktoren unter Berücksichtigung der 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. 71,3 % Reinertragsanteil am Rohertrag (auf Basis der Nettokaltmiete) ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 1,0 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren mit 32,83.

1.844,32 € x 32,83	=	60.549,03 €
	rd.	61.000,00 €

Der Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 70 lässt sich wie folgt aufstellen:

anteiliger Gebäudeertragswert:	61.000,00 €
anteiliger Bodenwert:	<u>42.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Wohnungseigentums:	103.000,00 €
abzgl. Mindererträge:	rd. ./.
abzgl. Wertminderung wegen Mod.-/Inst.-Aufwand:	rd. ./.
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 70:	0,00 €
	<u>40.000,00 €</u>
	63.000,00 €

4. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des Wohnungseigentums ist hier der vorläufige unbearbeitete Ertragswert als Basis zugrunde zu legen und ggf. durch Zu- oder Abschläge als Regulatoren 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 103.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 3.305,00 €/m² Wfl. bei An- satz von ca. 31,18 m² anrechenbarer Wohnfläche sowie dem 32,4-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 3.180,36 €/a.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise bei Erst- und Weiterverkäufen umgewandelter vermieteter ehemali- ger Mietwohnungen des steuerbegünstigen bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre 1971 bis 1990 in einfacher Wohnlage im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „Ci- ty“ im Jahre 2023 in einer Preisspanne von 2.756,00 €/m² Wfl. bis 4.373,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei 3.270,00 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 8 Transaktionen.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise bei Erst- und Weiterverkäufen umgewandelter vermieteter ehemali- ger Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus der Baujahre ab 1950 in einfacher Wohnlage im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ im Jahre 2023 in einer Preisspanne von 1.608,00 €/m² Wfl. bis 3.761,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei 2.714,00 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 47 Transaktionen.

Das durchschnittliche Preisniveau für Eigentumswohnungen ohne Baujahres- oder Lageklassifi- zierung im Altbezirk Tempelhof liegt gemäß Immobilienmarktbericht des zuständigen Gutachter- ausschusses im Jahre 2023 in einer Spanne von 2.434,00 €/m² bis 5.566,00 €/m² bzw. i.M. bei 3.997,00 €/m² Wohnfläche.

Gemäß Bezirksreport Tempelhof-Schöneberg 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg mit Stand vom 01.10.2023 ergibt sich der Preis für Eigentumswohnungen mit Baujahresklasse von 1950 bis 1978 in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 2.500,00 €/m² bis 3.600,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. mit 3.050,00 €/m² Wfl. und für entsprechende Eigentumswohnungen in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 3.100,00 €/m² bis 4.500,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. mit 3.800,00 €/m² Wfl., wobei hierfür von dem Verkauf bezugsfreier Wohnungen ohne PKW-Stell- platz 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 Kaufpreis- schwerpunkt (ohne Baujahresklassifizierung und ohne Neubau/Erstbezug, Baujahresklassen bis 2020) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Tempelhof-Schöneberg hiernach bei 3.600,00 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 4.400,00 €/m² Wfl. mit leichter Erhö- hung des Preisniveaus zwischen 10/2022 und 10/2023.

Gemäß Bezirksreport Tempelhof (Altbezirk) 2024/2025 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. mit Auswertezeitraum des vergangenen Jahres bis 3/2024 ergibt sich der Preis für vermietete Ei- gentumswohnungen in allen Wohnlagen mit i.M. 3.330,00 €/m² Wfl. und für bezugsfreie Eigen- tumswohnungen mit i.M. 3.960,00 €/m² Wfl., wobei hierfür von dem Verkauf von Wohnungen ohne PKW-Stellplatz mit einer Größe zwischen 60 m² und 90 m² (i.M. 70 m²), mittlerem bis ge- hobenem Ausbaustandard, normalem Bauzustand und Normalgeschosslage (ohne Dachge- schoss-, Penthouse- oder Maisonettewohnungen etc.) ausgegangen wird.

Unter Berücksichtigung der nach 2022 stagnierenden bzw. rückläufigen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte teilweise auch in besseren Lagen und Dämpfung der Preisentwicklung nach Einführung der sogen. Mietpreisbremse Mitte des Jahres 2015 mit hierdurch beschränkter Renditefähigkeit des Investments auch bei Neuvermietung nach Eigennutzung bzw. Bezugsfreiheit (bei hier allerdings bestehender Vermietung) ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das Wohnungseigentum u.a. auch in Ansehung des weiterhin vergleichsweise günstigen Zinsniveaus trotz der zuletzt deutlich angehobenen Bau- bzw. Immobilienzinsen auch bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten (u.a. auch in Ansehung der seit März 2016 geltenden „Wohnimmobilienkreditrichtlinie“) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit tendenziell weiterhin vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werten/Anlagen (assets) angemessen.

Der resultierende Wert liegt ca. 1,1 % über dem Mittelwert bzw. 24,4 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise bei Erst- und Weiterverkäufen umgewandelter vermieteter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre 1971 bis 1990 in einfacher Wohnlage im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ im Jahre 2023 gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2023/2024.

Der resultierende Wert liegt ca. 21,8 % über dem Mittelwert bzw. 12,1 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise bei Erst- und Weiterverkäufen umgewandelter vermieteter ehemaliger Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus der Baujahre ab 1950 in einfacher Wohnlage im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ im Jahre 2023 gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2023/2024.

Der resultierende Wert liegt gleichfalls ca. 35,8 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 17,3 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise im Jahr 2023 für vermietete und bezugsfreie Eigentumswohnungen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Tempelhof gemäß Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses.

Der Wert liegt außerdem ca. 8,4 % über dem Mittelwert bzw. ca. 8,2 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise im Jahre 01.10.2022 bis 01.10.2023 für bezugsfreies Wohnungseigentum der Baujahresklasse von 1950 bis 1978 in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 6,6 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 13,0 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise für entsprechendes Wohnungseigentum in mittlerer bis guter Wohnlage sowie ca. 8,2 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswohnungen in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 24,9 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswohnungen in mittlerer bis guter Wohnlage im Bezirk Tempelhof-Schöneberg gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V. (Bezirksreport Tempelhof-Schöneberg 2023/2024).

Der Wert liegt außerdem ca. 0,7 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem vergangenen Jahr bis 3/2024 für vermietetes Wohnungseigentum und 16,5 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem vergangenen Jahr bis 3/2024 für bezugsfreies Wohnungseigentum ohne Baujahres- und Lageklassifizierung im Altbezirk Tempelhof gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V. (Bezirksreport Tempelhof 2024/2025).

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 zukünftig nach Freiwerden des Wohnungseigentums vermtl. erforderlicher Mod.-/Inst.-Maßnahmen ohne Diskontierung in Höhe von rd. 40.000,00 €) um den diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen 103.000,00 € ./. 40.000,00 € = 63.000,00 €.



Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 70 im Gebäudeteil Alt-Lichtenrade 100B im 1. Obergeschoss als 4. Wohneinheit postalisch rechts im postalisch rechten Treppenhausflur auf dem Grundstück Alt-Lichtenrade 100, 100A, 100B (Flurstücke 19/4 und 18/5) in 12309 Berlin-Lichtenrade (Bezirk Tempelhof-Schöneberg) zum Bewertungsstichtag 28. November 2024 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

63.000,00 €
=====
(i.W. dreiundsechzigtausend Euro)

Nachrichtlich:

Die in Abt. II des Wohnungsgrundbuches unter lfd. Nr. 1 ausgewiesene beschränkte persönliche Dienstbarkeit bzgl. eines Netzstationsrechts stellt für das hier betroffene Wohnungseigentum keine Belastung dar und wirkt sich hierfür nicht wertbildend bzw. wertmindernd aus.

Tatsächlich dient das bezogene Recht der Energieversorgung u.a. des hier betroffenen Grundstücks.

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.

Auch der Vermerk eines Veräußerungsverbots gemäß Abt. II Nr. 5 und der Zwangsversteigerungsvermerk gemäß Abt. II Nr. 6 wirken im hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren für das betroffene Wohnungseigentum nicht wertbildend.

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Einheitswerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bln-BodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Tempelhof-Schöneberg vom 26.11.2024 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.

Hinweise oder Informationen hinsichtlich einer Boden- oder Grundwasserverunreinigung, die ihre Quelle auf dem hier betroffenen Grundstück hat, liegen gegenwärtig nicht vor und können nicht ausgeschlossen werden.

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

WEG-Verwaltung ist bis zum 31.12.2024 die Fa. Jürgen Wolf Immobilien GmbH, Waltraudstr. 1 in 14169 Berlin - Telefon: 030 / 813 80 01.

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

Auf einer Eigentümerversammlung am 07.12.2024 soll aus zwei in die engere Wahl gezogenen Bewerbern eine neue WEG-Verwaltung bestellt worden sein, die dem Unterzeichneten bisher nicht bekannt geworden ist.

Angaben über die Höhe des Wohngeldes für das hier betroffene Wohnungseigentum liegen dem Unterzeichneten nicht vor und konnten weder seitens der Wohnungseigentümerin noch seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung bereits am 12.11.2024 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens beigebracht werden.

Inwieweit für das hier betroffene Wohnungseigentum oder das gesamte Grundstück bzw. die Eigentümergemeinschaft Wohngeldrückstände bestehen, ist insoweit gleichfalls nicht bekannt geworden.

Angaben über eine ggf. gebildete Höhe einer Erhaltungsrücklage liegen dem Unterzeichneten auf diesseitige Anforderung insoweit gleichfalls nicht vor.

Eine Beschlusssammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens der Wohnungseigentümerin des hier betroffenen Wohnungseigentums oder seitens der zuständigen WEG-Verwaltung des Grundstücks auf diesseitige Anforderung 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 Erhaltungshaltungsrücklage o.ä. nicht getroffen worden ist.

Zu c)

Das Wohnungseigentum Nr. 70 ist vermietet. Die Dauer des bestehenden Mietverhältnisses soll nach Auskunft der Vertreterin des Mieters ca. 3 bis 4 Jahre bestehen, das nach Sachlage ungekündigt und unbefristet ist - diesbzgl. konkrete Angaben oder ein Mietvertrag liegen dem Unterzeichneten allerdings nicht vor und konnten weder seitens der Wohnungseigentümerin noch seitens des Mieters zur Verfügung gestellt werden.

Der Name des Mieters ist im vorliegenden Gutachten anonymisiert, aber in dem dem vorliegenden Gutachten anliegenden Schreiben an das Vollstreckungsgericht ausgewiesen.

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

Zu d)

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

Es handelt sich um eine Wohnhaus-Anlage aus dem Jahre 1974, die freifinanziert weitgehend als 1- und nur teilweise 2-Zimmer-Apartmenthaus mit 2 Gewerbeeinheiten als Läden errichtet worden ist.

Öffentlichen Fördermitteln wurde nach Sachlage nicht in Anspruch genommen, so dass die in dem Gebäudekomplex belegenen Wohnflächen preisfrei nach BGB vermietbar sind.

Zu e)

Ein Gewerbebetrieb wird in dem Wohnungseigentum Nr. 70 nicht geführt. Auf dem hier betroffenen Grundstück befinden sich nach Sachlage zwei verbundenen Gewerbeinheiten im straßenseitigen Gebäude der Wohnanlage mit Nutzung als Kindertagesstätte.

Zu f)

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.

Zu g)

Ein Energieausweis ist vermtl. nicht vorhanden bzw. konnte seitens der Wohnungseigentümerin bzw. der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung bereits am 12.11.2024 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht 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)

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex weist einen insgesamt zufriedenstellenden Unterhaltungszustand ohne wesentliche erkennbare akute Instandhaltungsrückstände auf. Allerdings weisen die Fassaden deutliche Staubbindungen und Ablauffahnen sowie Verfleckungen aufgrund erhöhter Staubbindungen im Bereich von Mörtelpratzen des Wärmedämmverbundsystems in der Fassade auf. Die Außenanstriche der aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Fenster sind verbraucht.

Die Treppenhausdekorationen weisen Gebrauchsspuren auf. Die Bodenbeläge und deren Kleber in den Treppenhausfluren sind ggf. asbesthaltig entsprechend den in den Wohnungen verbauten PVC-Fiesen. Die noch mindestens teilweise aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Nachtstrom-Speicherheizungen weisen vermtl. eine Asbestfaserdämmung auf.

Nachteilig ist insofern der energetische Zustand der Gebäudeanlage ohne zentrale Beheizungsmöglichkeit bzw. unbeheizten Treppenhausaufgängen mit dort noch vorhandenen Holzeinfachfenstern bzw. der hier betroffenen Wohnung u.a. mit Holzverbundfenstern sowie dezentraler Warmwasserversorgung.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums sind Schönheitsreparaturen sowie Bodenbelagsarbeiten aufgrund der vermtl. verbliebenen asbesthaltigen sogen. Flexplatten, die Erneuerung der keramischen Wand- und Bodenfliesen, die Erneuerung der Sanitärobjekte und ggf. der Einbau einer zeitgerechten Küchenausstattung und der Austausch der Fenster gegen moderne Isolierglasfenster ggf. erst bei einem Nutzerwechsel erforderlich (s.o.), für die ein nicht diskontierter Aufwand in Höhe von rd. 40.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt ist.

Zu i)

Angaben über ggf. bestehende baubehördlichen Beanstandungen oder Beschränkungen können bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per Fax am 25.10.2024 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

Das Grundstück ist nach Sachlage derzeit nicht von einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB betroffen.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach Sachlage weder in einem Sanierungsgebiet noch in einem Entwicklungsbereich, einem Umlegungsgebiet, einem Gebiet mit vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB oder in einem Stadtumbaugebiet.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1-3 BauGB. Das betroffene Grundstück (Flurstücke 19/4 und 18/5) ist keiner Gestaltungssatzung unterworfen. Ein städtebaulicher Vertrag besteht für das hier betroffene Flurstück nach diesseitigem Kenntnistanstand gleichfalls nicht.

Im unmittelbaren Nachbereich sind vis à vis des hier betroffenen Grundstücks auf der östlichen Seite der Straße Alt-Lichtenrade sowie auf dem unmittelbar südlich angrenzenden Nachbargrundstück auf Höhe des Gebäudes Alt-Lichtenrade 100 (Bauteil III) und im Bereich des weiteren alten Dorfangers von Lichtenrade Erhaltungsverordnungsgebiete (Gebietsname: „Alt-Lichtenrade“) gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 zur Erhaltung der der städtebaulichen Eigenart mit Festlegung gemäß GVBl. vom 24.03.1981 und in Kraft am 25.03.1981 vorhanden.

Das Grundstück befindet sich selbst allerdings 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 wohnswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.

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

Bei den auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäuden handelt es sich gemäß amtlicher Denkmalliste mit Stand vom 05.11.2024 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

Allerdings befinden sich im unmittelbaren Nahbereich Baudenkmäler mit ggf. bestehenden dies-bzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes wie folgt.

Auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück Alt-Lichtenrade 98 (Flurstück 1012) befindet sich ein Baudenkmal als Bauernhaus mit Baujahr um 1860 und Umbau um 1909 (Obj. Dok. Nr. 09030093) - zu dem Gehöft gehört ein Stall an der nördlichen Grundstücksgrenze nach Sachlage aus derselben Zeit.

Auf der dem hier betroffenen Grundstück gegenüberliegenden Straßenseite auf dem Grundstück Alt-Lichtenrade 97/Im Domstift 20 befindet sich gleichfalls ein ausgewiesenes Baudenkmal als Feuerwache Lichtenrade & Pferdestall & Stegeturm mit Baujahr von 1909-1910 und Umbau 1926, 1853-1954 (Obj. Dok. Nr. 09030092) u.a. als Teil des denkmalgeschützten Ensembles „Dorfanger Lichtenrade“ u.a. mit den Grundstücken Alt-Lichtenrade 97, 98, 99, 101, 102, 102A, 103, 104, 105, 106, 111, 112, 113, 114, 115, 117, 118 und Marienfelder Straße 1, 2, 3, 85, 86 sowie dem Lichtenrader Dorfteich (Obj. Dok. Nr. 09030085).

Insoweit können aufgrund der Nachbarschaft zu der hier betroffenen Gebäude-Anlage ggf. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. Umgebungsschutzes bestehen.



Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg, Abteilung Naturschutz, Fachbereich „Straßen und Grünflächenverwaltung“, vom 30.10.2024 wird das hier betroffene Grundstück durch die zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Alt-Lichtenrade“ als öffentliche zum Anbau bestimmte Verkehrsanlage (Straße) erschlossen.

Nach Mitteilung des Fachbereichs „Straßen- und Grünflächenverwaltung“ können nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben werden.

Nach gegenwärtiger Sach- und Rechtslage sind gemäß § 15a EBG solche Erschließungsanlagen nicht mehr abzurechnen, die vor dem 03.10.1990 endgültig oder teilweise hergestellt worden sind und für Verkehrszwecke genutzt wurden. Darüber hinaus dürfen für endgültig und teilweise hergestellte Erschließungsanlagen keine Erschließungsbeiträge erhoben werden, wenn sie bereits mehr als 15 Jahre für Erschließungszwecke genutzt werden.

Die Erschließungsanlage „Alt-Lichtenrade“ wird seit mehr als 15 Jahren für Verkehrszwecke tatsächlich genutzt - maßgeblich ist hierfür der Tag der Verkehrsübergabe.

Für den hier betroffenen Straßenabschnitt der Straße sind Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung nach Sach- und Rechtslage nicht mehr zu entrichten. Offensichtlich sind diesbzgl. Erschließungskostenbeiträge auch weder geschuldet noch gestundet. Offene Forderungen hinsichtlich nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen insoweit nach diesseitiger Einschätzung nicht.

Angaben zu evtl. erforderliche Straßenlandabtretungen konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Fachbereichs „Straßen- und Grünflächenverwaltung“ gleichfalls nicht gemacht werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass Straßenland von dem Grundstück in einem Umfang von vermtl. ca. 21,00 m² noch abzutreten ist (s.o.).

Gemäß vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Tempelhof-Schöneberg (Fachbereich Bauaufsicht) vom 25.10.2024 besteht für das hier betroffene Grundstück Alt-Lichtenrade 100, 100A, 100B (Flurstücke 19/4 und 18/5) keine Baulasteinträngung.

Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulisten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt (Fachbereich Bauaufsicht) auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden, da nach Sachlage ein entsprechendes Verzeichnis nicht geführt wird.

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

Zu j)

Verdacht auf Hausschwamm (vermtl. „Echtem Hausschwamm“) besteht nicht. Allerdings liegt im Kellergeschoss im Bereich unterhalb des Hauseingangsbereichs im Gebäude Alt-Lichtenrade 100B eine Durchfeuchtung aufgrund von Schichtenwassereinfluss vor, so dass der Einbau bzw. die Erneuerung einer Drainage geboten erscheint.

Der Keller im Bereich der Tiefgarage im Gebäude Alt-Lichtenrade 100B sowie der Keller im Bereich der Abstellverschläge im Gebäude Alt-Lichtenrade 100A wiesen anlässlich des Ortster-

mins keinen Feuchtegeruch auf. Die Keller sind offensichtlich insoweit trocken, so dass ein Schwammbefall oder eine Nassfäuleverbreitung nicht vorliegen dürfte.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass „Echter Hausschwamm“ in dem Gebäudekomplex nicht vorliegt.

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

Berlin-Charlottenburg, den 27. Dezember 2024

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick in die Straße Alt-Lichtenrade nach Norden mit Lage des Grundstücks Alt-Lichtenrade 100, 100A, 100B auf der westlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



straßenseitige Front des Grundstücks Alt-Lichtenrade 100, 100A, 100B mit dem straßenseitigen Gebäude Alt-Lichtenrade 100 im Vordergrund



Grundstücksauftaft aus dem Straßenraum mit Blick nach Westen - Rechts im Bild die auf dem Grundstück belegenen Gebäude Alt-Lichtenrade 100, 100A, 100B von vorne rechts nach hinten rechts mit Lage des Gebäudes Alt-Lichtenrade 100B mit ETW-Nr. 70 im Hintergrund (Pfeil)



Hauszuwegung und Grundstückszufahrt zu den ungedeckten PKW-Stellplätzen und der Tiefgarage im Gebäude Alt-Lichtenrade 100B und dem hierin im 1.OG belegenen Wohnungseigentum Nr. 70 im Hintergrund (Pfeil)

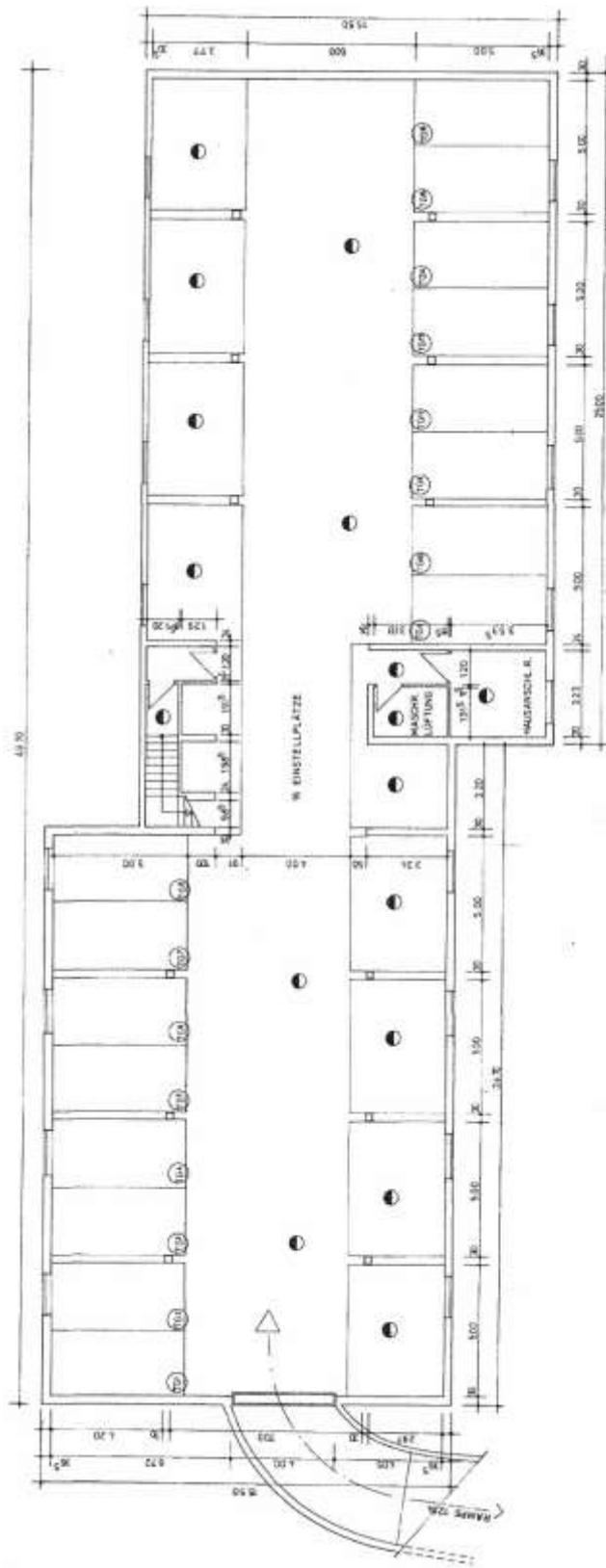


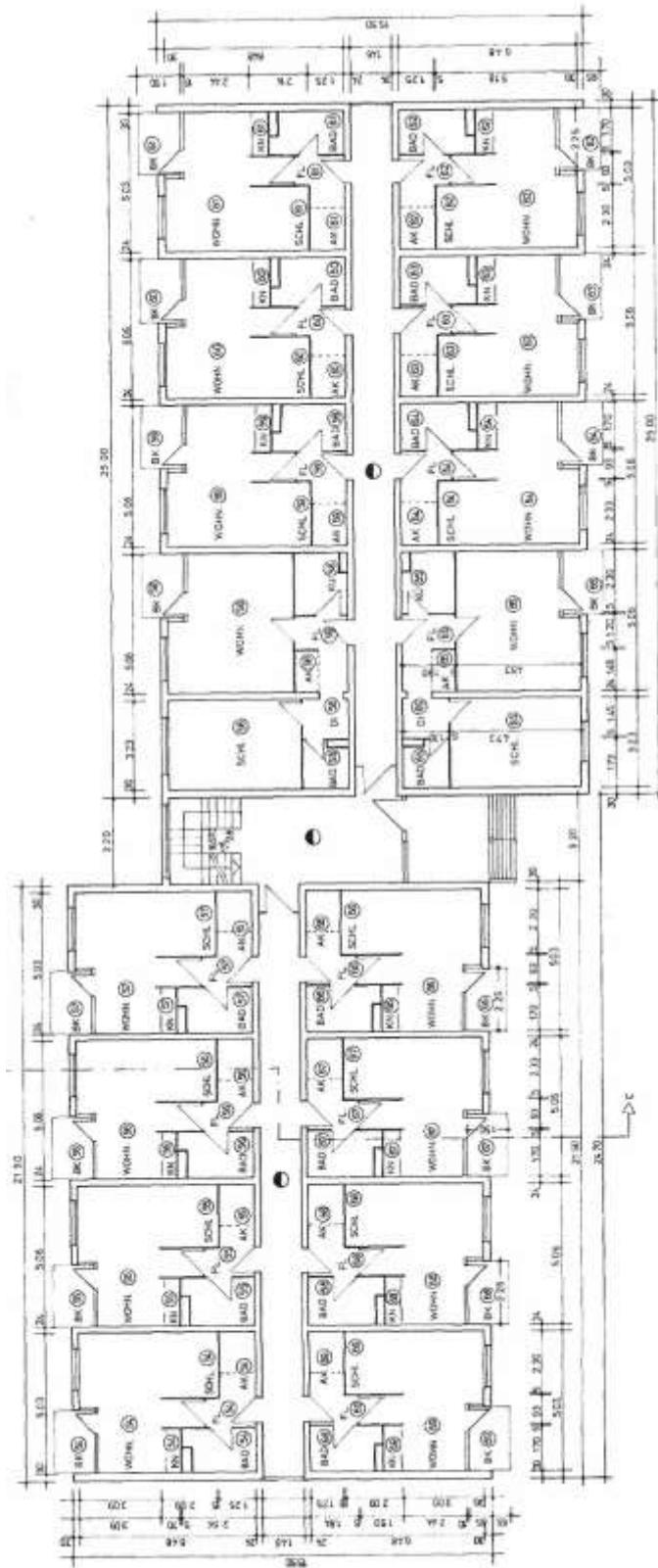
straßenseitige Front des Grundstücks Alt-Lichtenrade 100, 100A, 100B mit dem straßenseitigen Gebäude Alt-Lichtenrade 100 im Vordergrund



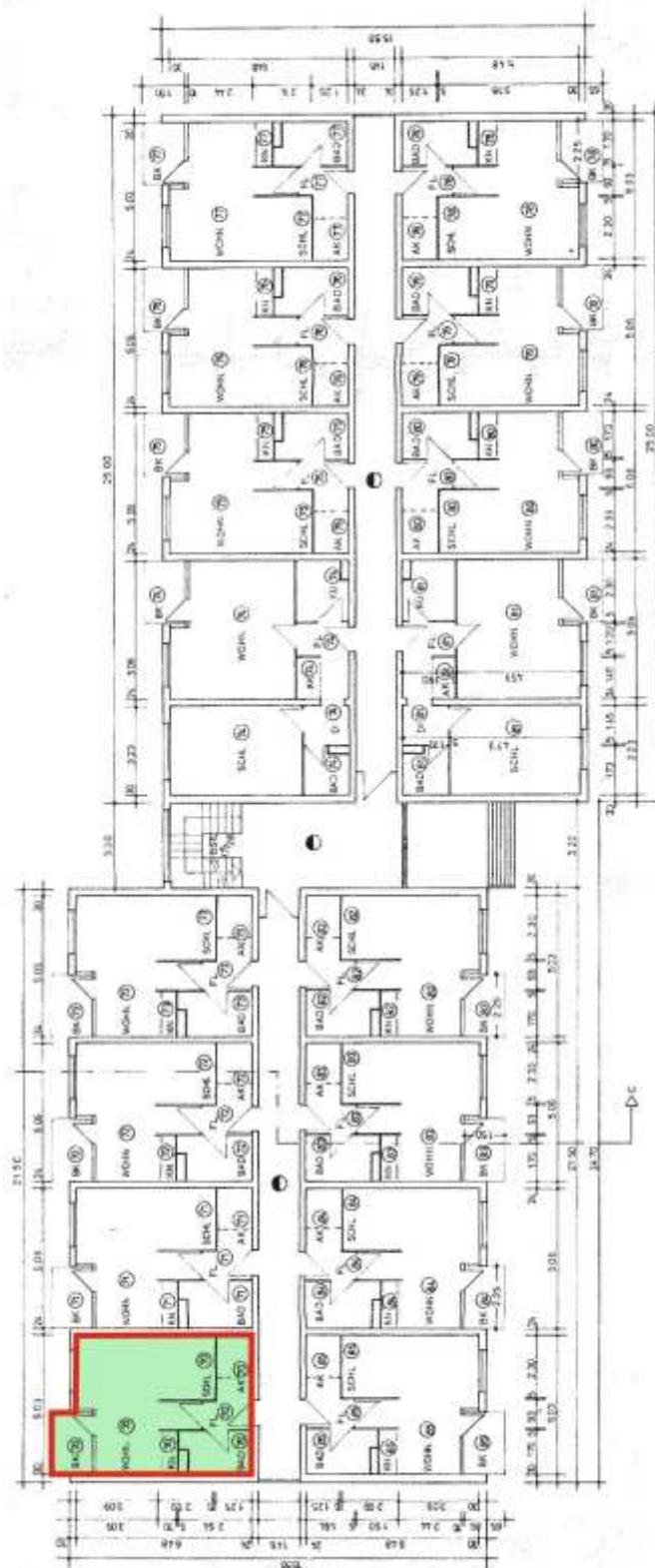
Grundstückszuwegung vor den nördlichen Giebelseiten der auf dem Grundstück belegten Gebäude mit Blick aus dem Straßenraum nach Westen

F. ANLAGEN

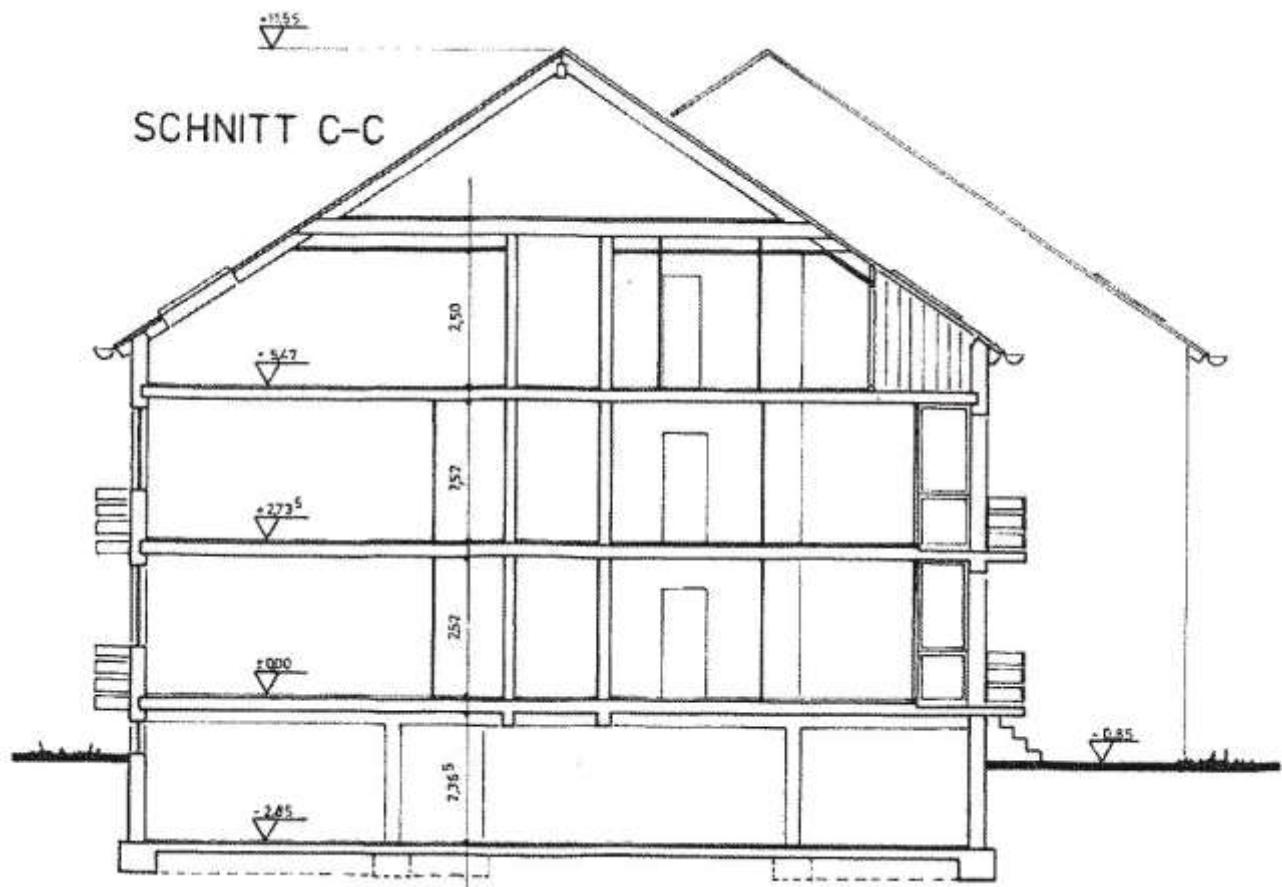




Aufteilungsplan EG des Gebäudes Alt-Lichtenrade 100B zur AB vom 03.12.1984



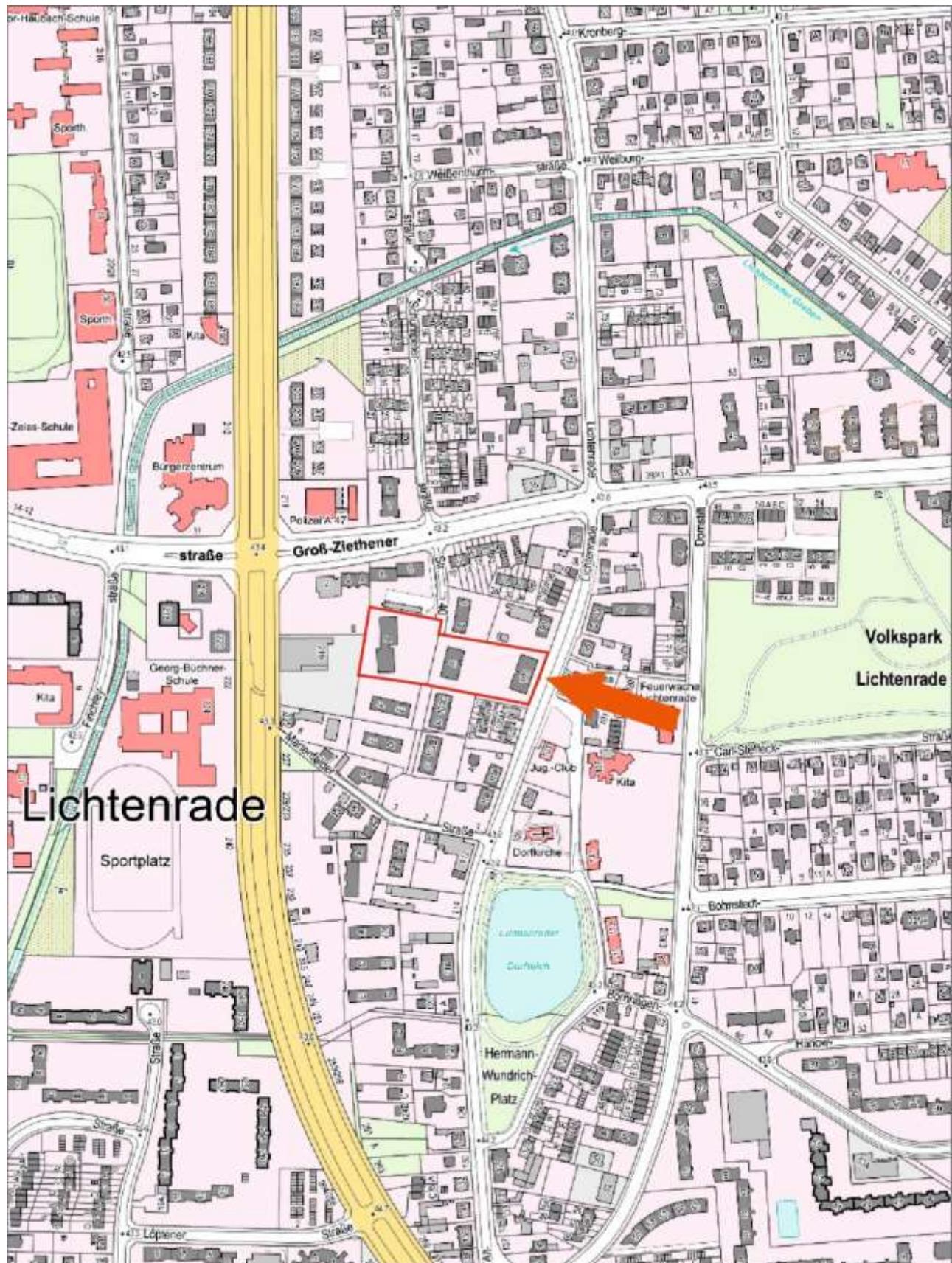
Aufteilungsplan 1.OG des Gebäudes Alt-Lichtenrade 100B m. ETW-Nr. 70 zur AB v. 03.12.1984



Gebäudeschnitt Alt-Lichtenrade 100B zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 03.12.1984



Flurkarte (fis broker)



Lageplan (fis broker)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern