



## Gutachten Nr. 10366

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB des

### Wohnungseigentums Nr. 027

im 4.OG an der Kopfseite des links vom Aufzugskern abgehenden Flures postalisch rechts

auf dem Grundstück

### Holzmarktstraße 73

in

### 10179 Berlin-Mitte (Ortsteil und Bezirk Mitte)

-Wohnungsgrundbuch von Mitte - Blatt 14752 N-



Grundstück Holzmarktstr. 73 mit ETW-Nr. 027

Hauseingangsfrent des Wohnhochhauses



Grundriss ETW-Nr. 027 im 4. Obergeschoss



Flurkarte (Holzmarktstraße 73)

**Auftraggeber:**  
**Geschäftszeichen:**

**Verkehrswert:**

**Bewertungsstichtag:**

**Amtsgericht Mitte**  
**30 K 50/23**

**320.000,00 €**

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

**21.02.2024**

**Textfassung**



## Inhaltsverzeichnis\*

=====

<b>Kurzzusammenfassung</b> .....	<b>2</b>
A. Gutachtenauftrag .....	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten .....	8
3. Lagedeterminanten .....	13
4. Gebäudedaten (technisch) .....	17
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	27
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 .....	46

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



## KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bei dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 027 mit einem Miteigentumsanteil von 98,27/10.000 handelt es sich um die im 4.OG an der Kopfseite des links vom Aufzugskern abgehenden Zentralflures postalisch rechts belegene 2½-Zimmerwohnung (ohne Freisitzfläche) mit Wohnküche, 2 Fluren nebst Abstellkammer und innenliegendem Duschbadezimmer in einem freistehenden 18½-geschossigen Wohnhochhaus mit Flachdach ohne Unterkellerung als Solitär bzw. seinerzeit städtebauliche Dominante im Kontext mit seinerzeit 3 weiteren baugleich errichteten Hochhäusern des seriell gefertigten Gebäudetyps WHH GT 18 in seinerzeit DDR-typischer Stahlbeton-Großtafelbauweise mit 18 Vollgeschossen und über dem 17.OG belegenen Technikgeschoss u.a. mit Trockenraum.

Insgesamt weist der Gebäudetyp 136 Wohnungen auf, wobei Wohnungen nur in den 17 Obergeschossen vorhanden sind. Tatsächlich weist das hier betroffene Gebäude allerdings insgesamt 138 Sondereigentume auf - 2 Sondereigentume befinden sich als Ladeneinheiten im Erdgeschoss. Auf dem Grundstück befinden sich außerdem ca. 52 ungedeckte PKW-Stellplätze,



die als Gemeinschaftseigentum erhalten sind und nach Sachlage durch die zuständige WEG-Verwaltung vermietet werden.

Die im Erdgeschoss mit einer beschränkten Anzahl verfügbaren Abstellverschlänge sind den betreffenden Wohnungen als Teil des Sondereigentums zugeschrieben. Ein separater Abstellraum außerhalb der hier betroffenen Wohnung bzw. des Wohnungseigentums Nr. 027 ggf. als Gemeinschaftseigentum ist auch seitens der WEG-Verwaltung dem hier betroffenen Wohnungseigentum nicht zugewiesen worden.

Ein dinglich gesichertes oder ein schuldrechtlich vereinbartes Sondernutzungsrecht ist auch zugunsten des Wohnungseigentums Nr. 027 nicht vereinbart.

- **Grundstück:**

Das Grundstück Holzmarktstr. 73 (Flurstücke 79, 396, 397 und 398) in 10179 Berlin-Mitte (Ortsteil und Bezirk Mitte) weist eine Größe von 3.380 m<sup>2</sup> auf und wird von der Schillingstraße als untergeordnete Quartierstraße innerhalb einer 30 km/h-Zone erschlossen, wobei eine unmittelbare Nähe zur extrem stark verkehrsbelasteten Alexanderstraße besteht - die gleichfalls extrem stark verkehrslärmbelastete Holzmarktstraße mit hochliegender Gleistrasse für S-, R- und Fernbahnverkehr befindet sich deutlich entfernter, unterstützt aber die vorhandene Lärmkulisse.

Es handelt sich lt. Straßenverzeichnis zum Berlin Mietspiegel um eine mittlere und lärmbelastete Wohnlage mit guter technischer und sozialer Infrastruktur sowie ausgesprochen guter Versorgungslage - tatsächlich handelt es sich um eine absolute City-Lage im fußläufigen Nahbereich zum Alexanderplatz und der Spree.

- **Belastungen:**

In Abt. II des Wohnungsgrundbuchs sind verschiedene beschränkte persönliche Dienstbarkeiten für Versorgungsträger und Wegerechte zugunsten angrenzender Nachbargrundstücke, die hier allerdings keine Auswirkungen auf den Wert des in Rede stehenden Wohnungseigentums haben, verzeichnet. Zusätzlich ist ein Nießbrauchrecht für insgesamt 4 Personen verzeichnet, das gegenüber der Grundschuld aus der das hier anhängige Zwangsversteigerungsverfahren betrieben wird, allerdings nachrangig ist.

Eine Auskunft bzgl. evtl. Eintragungen im Baulastenverzeichnis konnte auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden. Die Grundstücksfläche ist Teil des im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin unter der Nr. 15879 verzeichneten Areals, wobei diesseitig nicht von relevanten Belastungsgraden ausgegangen wird.

- **Ausstattung:**

Der Ausbaustandard ist nach erst in den 1990er Jahren umfangsreich durchgeführten Mod.-/Inst.-Maßnahmen mit zeitgerechten Kunststoff-Isolierglasfenstern, RD- bzw. selbstschließenden T30-Wohnungseingangstüren in einbruchshemmender Ausführung, erneuerten Ver- und Entsorgungsleitungen und erneuerten Sanitär- und Küchenausstattungen zeitgerecht.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 027 sind zusätzlich vermtl. zuletzt im Jahre 2007 Modernisierungen bzgl. der Objektausstattungen des Badezimmers und der Einbauausstattungen in der Küche, des Einbaus einer Kammer im Eingangsflur mit Ziehharmonikatür, die Wegnahme einer Wandscheidung eines Vorflures zum Wohnzimmer, des Einbaus von Vinyl-Bodenbelägen bzw. Laminatboden im Schlafzimmer und Feinsteinzeugplattierung im Badezimmer (die Küche hat bauseitige Keramikplattierung) durch die aktuellen Mieter realisiert worden.

Die Aufzugsanlagen wurden im Jahre 1992 neu eingebaut und dem Vernehmen nach zuletzt modernisiert.

Der energetische Zustand des Gebäudes ist u.a. aufgrund der im Zuge der Mod.-/Inst.-Maßnahmen angebauten Vorhangfassaden u.a. mit zusätzlicher Dämmung sowie der Fernwärmeversorgung mit zentraler Warmwasserversorgung sowie der seinerzeit neu verbauten Isolierglasfenster zufriedenstellend.



- **Wohn-/Nutzfläche:**

Die Wohnfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 027 beträgt nach vorliegender Wohnflächenberechnung in der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes vom 03.06.1996 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 26.06.1996 sowie nach Grundakte bzw. der Teilungserklärung 77,31 m<sup>2</sup>.

Diesbzgl. Angaben konnten auf diesseitige Anforderung bereits am 07.02.2024 seitens der zuständigen WEG-Verwaltung oder des Wohnungseigentümers und auch seitens der Nießbrauchberechtigten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Nach diesseitiger Ermittlung anhand des teilbemaßten und maßstäblichen Teilungsplans ergibt sich die Wohnfläche mit ca. 76,30 m<sup>2</sup>.

Die insoweit ermittelte Wohnfläche entspricht nahezu der in der Teilungserklärung ausgewiesenen Wohnfläche, so dass die in der Teilungserklärung ausgewiesene Wohnfläche als der Größenordnung nach als schlüssig bzw. plausibel in der vorliegenden Verkehrswertermittlung zugrunde gelegt wird.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Das Wohnungseigentum Nr. 027 ist unbefristet und ungekündigt bereits langjährig seit April 2007 vermietet.

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

Angaben zur Miethöhe des Wohnungseigentums konnten auf diesseitige Anforderung bereits am 07.02.2024 weder seitens des Wohnungseigentümers noch seitens der Nießbrauchberechtigten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens beigebracht werden.

Nach Auskunft der Mieter beträgt die Höhe der Nettokaltmiete rd. 1.000,00 €/Monat respektive ca. 12,93 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz von 77,31 m<sup>2</sup> Wfl.

Seitens der zuständigen WEG-Verwaltung wurde die aktuelle Höhe des Wohngeldes mit 408,00 €/Monat entsprechend 5,28 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz von 77,31 m<sup>2</sup> angegeben.

- **Erhaltungszustand:**

Das auf dem Grundstück aufstehende Wohnhochhaus weist einen insgesamt zufriedenstellenden Unterhaltungszustand ohne wesentliche erkennbare akute Instandhaltungsrückstände auf. Allerdings weisen die Fassaden teilweise im Erdgeschoss Verfleckungen ggf. aufgrund von abgesäuerten bzw. abgewaschenen Graffitienschmierereien auf der Keramikplattierung auf. Teilweise liegen Verfleckungen bzw. deutliche Staubbindungen mit Ablaufahnen an den Fassadenplatten der über dem Erdgeschoss aufgehenden Geschosse vor. Die Treppenhausdekorationen weisen mindestens im Hauseingangsbereich bzw. dem Aufzugsfoyer und den im Erdgeschoss anbindenden Fluren teilweise deutliche Gebrauchsspuren und partiell Putzablösungen auf.

Der Erhaltungszustand des hier Wohnungseigentums selbst ist bei ordnungsgemäßem Gebrauch der Mietsache insgesamt zufriedenstellend.

Ein akuter Instandsetzungsaufwand ist weder für das hier betroffene Wohnungseigentum noch für das bebaute Grundstück im Verkehrswert zu berücksichtigen.

**Verkehrswert am 21.02.2024 nach § 194 BauGB:**  
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

**320.000,00 €**



## A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**  
Amtsgericht Mitte, Abt. 30, Littenstr. 12-17 in 10179 Berlin  
Beschluss vom 12.01.2024 mit Verfügung vom 15.01.2024 sowie Posteingang am 19.01.2024
- **Bewertungsobjekt:**  
Wohnungseigentum Nr. 027 auf dem Grundstück Holzmarktstraße 73 (Flurstücke 79, 396, 397 und 398) in 10179 Berlin-Mitte (Ortsteil und Bezirk Mitte)  
  
[das betreffende Wohnungseigentum Nr. 027 befindet sich im 4.OG an der Kopfseite des links vom Aufzugskern abgehenden Flures postalisch rechts]
- **Bewertungsgrund:**  
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 30 K 50/23
- **Wertermittlungstichtag:**  
21. Februar 2024 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**  
21. Februar 2024 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**  
Mittwoch, der 21.02.2024  
anwesend:
  - die Mieterin des Wohnungseigentums Nr. 027 (anonymisiert, § 38 ZVG)
  - der Mieter des Wohnungseigentums Nr. 027 als Berechtigter gemäß Abt. III Nr. 6 (anonymisiert, § 38 ZVG)
  - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Das Wohnungseigentum Nr. 027 sowie die neutralen Erschließungsbereiche des Gebäudes waren anlässlich des Ortstermins zugänglich und konnten durch den Unterzeichneten in Augenschein genommen werden.

Die technischen Nebenräume u.a. mit Hausanschlussräumen, Heizzentrale, Lüftungszentrale, Traforaum etc. und Müllraum, Fahrradraum, Kellerabstellräumen etc. waren anlässlich des Ortstermins allerdings nicht zugänglich.

Durch den Unterzeichneten konnten insgesamt aber ausreichende Feststellungen über den Ausbaustandard und den Erhaltungszustand des Anwesens bzw. des Gebäudekomplexes und des hier betroffenen Wohnungseigentums getroffen werden.

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



## B. GRUNDDATEN

### 1. Grundbuchangaben

- **Wohnungsgrundbuch von:**  
Mitte, Blatt 14752 N  
(Amtsgericht Mitte)
- **Gemarkung:**  
Mitte
- **Flur, Flurstücke:**  
818, 79 ( 809 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster)  
818, 396 (1.185 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster)  
818, 397 ( 853 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster)  
818, 398 ( 533 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**  
3.380 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**  
Flurstück 79: Gebäude- und Freifläche Holzmarktstraße 73 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)  
Flurstück 396: Verkehrsfläche Holzmarktstraße 73 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)  
Flurstück 397: Erholungsfläche Holzmarktstraße 73 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)  
Flurstück 398: Gebäude- und Freifläche Holzmarktstraße 73 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- **Miteigentumsanteil am Grundstück:**  
98,27/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 027  
[Abstellverschlüsse als Sondernutzungsrechte sind lediglich einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen zugeschrieben bzw. Teil des Sondereigentums - dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 027 steht ein Abstellverschlag o.ä. im Erdgeschoss des Gebäudes oder im Technikgeschoss über dem 17.OG des Gebäudes nicht zur Verfügung]
- **Eigentümer:**  
anonymisiert (§ 38 ZVG)
- **Lasten und Beschränkungen:**  
Ifd. Nr. 3 der Eintragungen  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Telekommunikationsanlagenrecht) für den betreffenden Versorgungsträger anonymisiert (§ 38 ZVG) mit Eintragungsdatum vom 16.02.2004.  
  
Ifd. Nr. 4 der Eintragungen  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Telekommunikationsanlagenrecht) für den betreffenden Versorgungsträger anonymisiert (§ 38 ZVG) mit Eintragungsdatum vom 16.02.2004.



lfd. Nr. 5 der Eintragungen

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für die jeweiligen Eigentümer von

- a) Mitte Blätter 13201 N bis 13338 N, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses
  - b) Mitte Blatt 16933, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses
  - c) Mitte Blatt 16934, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses
  - d) Mitte Blatt 16935, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses
  - e) Mitte Blatt 16942, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses
- als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB -

mit Eintragungsdatum vom 04.03.2005

lfd. Nr. 6 der Eintragungen

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für die jeweiligen Eigentümer von

- a) Mitte Blätter 13201 N bis 13338 N, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses
  - b) Mitte Blatt 16933, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses
  - c) Mitte Blatt 16934, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses
  - d) Mitte Blatt 16935, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses
  - e) Mitte Blatt 16942, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses
- als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB -

mit Eintragungsdatum vom 04.03.2005

lfd. Nr. 7 der Eintragungen

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für die jeweiligen Eigentümer von

- a) Mitte Blätter 13201 N bis 13338 N, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses
  - b) Mitte Blatt 16933, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses
  - c) Mitte Blatt 16934, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses
  - d) Mitte Blatt 16935, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses
  - e) Mitte Blatt 16942, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses
- als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB -

mit Eintragungsdatum vom 04.03.2005

lfd. Nr. 8 der Eintragungen

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmanlagen- und -leitungsrecht) für den betreffenden Versorgungsträger anonymisiert (§ 38 ZVG) mit Eintragungsdatum vom 04.03.2005.

lfd. Nr. 10 der Eintragungen (nur lastend auf den Flurstücken 397 und 398)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserwirtschaftsanlagenrecht) für den betreffenden Versorgungsträger anonymisiert (§ 38 ZVG) mit Eintragungsdatum vom 17.07.2009.

lfd. Nr. 11 der Eintragungen

Nießbrauch für

- a) eine weibliche Person [anonymisiert (§ 38 ZVG)], geb. 23.04.1980
  - b) eine weibliche Person [anonymisiert (§ 38 ZVG)], geb. 21.04.2005
  - c) eine weibliche Person [anonymisiert (§ 38 ZVG)], geb. 21.04.2008
  - d) eine männliche Person [anonymisiert (§ 38 ZVG)], geb. 19.05.2016
- als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Löschar bei Todesnachweis. Rang nach Abt. III Nr. 6.

Gemäß Bewilligung vom 08.12.2020 nebst Änderung vom 22.04.2021 (UR-Nrn. 887/2020 und 245/2021, Notarin Jutta Siempelkamp in Berlin) eingetragen am 18.05.2021.





Ein Zwangsversteigerungsvermerk ist in dem seitens des Vollstreckungsgerichts zur Verfügung gestellten Grundbuchauszug mit Ausdruck vom 05.10.2023 nicht verzeichnet - ein entsprechender Vermerk dürfte zwischenzeitlich eingetragen worden sein.

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

## 2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**

Der Grundstückszuschnitt ist nahezu rechteckig - lediglich in der nördlichen Grundstücksecke koffert das nord-westlich angrenzende Nachbargrundstück mit einer leicht trapezförmigen Fläche von ca. 10,00 m x i.M. ca. 5,50 m in die Rechteck-Geometrie des hier betroffenen Grundstücks ein.

Die Tiefe des Grundstücks rechtwinklig zu Schillingstraße beträgt ca. 50,00 m. Die Länge der parallel zur Schillingstraße verlaufenden rückwärtigen bzw. süd-westlichen Grundstücksgrenze beträgt ca. 69,00 m und die Länge der straßenseitigen bzw. nord-östlichen Grundstücksfront zur Schillingstraße beträgt ca. 63,00 m (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 1,3 i.M. - die Straßenfrontlänge und der Zuschnitt sowie der bauliche Ausnutzungsgrad des Grundstücks (Flurstücke 79, 396, 397 und 398) sind bei hier vorliegender freistehender 18-geschossiger Hochhausbebauung zufriedenstellend (siehe anliegende Flurkarte).

- **Bauwuch:**

Das auf dem Grundstück aufstehende 18½-geschossige Wohngebäude mit über dem vorhandenem Flachdach aufgehendem Staffelgeschoss als Technikgeschoss mit Trockenraum etc. und lichter Raumhöhe von 3,83 m bis 5,93 m weist als freistehendes Hochhaus mit einer Höhe von 54,01 m bzw. max. 58,175 m (im Bereich des Technikgeschosses) einen jeweils ausreichenden bzw. zulässigen Grenzabstand zu den angrenzenden Nachbargrundstücken mit überwiegend im Nahbereich gleichfalls aufstehenden Hochhäusern als sogen. Plattenbauten aus den frühen 1970er Jahren auf (siehe anliegende Flurkarte).

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks ist plan.

Vor den Längsseiten des 18½-geschossigen Gebäudes befinden sich großflächige PKW-Stellplatzanlagen und im Übrigen weitgehend befestigte Zuwegungsflächen - lediglich vor der zur Schillingstraße orientierten nord-westlichen Giebelseite und vor der Hauseingangsfront an der süd-östlichen Gebäudeseite befinden sich partiell mit Hochbordeinfassungen versehene Beeteflächen.

Das Grundstück weist von der Schillingstraße aus insgesamt zwei Zufahrten auf die ungedeckten PKW-Stellplatzanlagen des hier betroffenen Grundstücks mit abgesenkten Bordschwellen der Gehwegüberfahrten auf.



• **Untergrund:**

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

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.0 6.1 (Bodenarten, Stand: 2015) befindet sich im Bereich des hier betroffenen Grundstücks Mittelsand, Feinsand und mittel lehmiger Sand sowohl im Ober- als auch im Unterboden - im Ober- und Unterboden befinden sich außerdem eckig kantige Steine (überwiegend mittlerer Anteil).

Die Gefahr von Schichtenwasser ist insgesamt gering. Es besteht keine Grundwassergefährdung - gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: 2009), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks zwischen 3,00 m und 7,00 m.

Allerdings beträgt die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks lediglich ca. 220 m bis zum Spreeufer.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingriffswerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten, nachdem das Grundstück weiträumig im Zuge der Siedlungsbebauung im Quartier und insbesondere der Errichtung des hier betroffenen 18½-geschossigen Punkthochhauses im Kontext mit 3 entsprechenden Hochhäusern (Holzmarktstr. 69, 73 und 75) sowie einem ähnlichen Hochhaus (Schillingstraße 30) weitgehend von den ca. 3,50 hohen Auffüllschichten freigelegt worden war.

Lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Mitte vom 25.01.2024 ist das betroffene Grundstück unter der Nr. 15879 im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin erfasst - der Eintrag resultiert daraus, dass es sich bei dem Grundstück um eine sogen. Verdachtsfläche handelt, weil es sich um einen historischen Gewerbe- bzw. Industriestandort im Bereich der 3 Grundstücke Holzmarktstr. 69, 73 und 75 handelt. Gemäß Katasterauszug waren auf dem Grundstück ansässig:

-	1915 bis 1945	Papierwarenfabrik	ehemalige Blumenstraße 80
-	1932 bis 1945	Blumenfabrik	ehemalige Alexanderstraße 23 (51)
-	1933 bis 1945	Chemische Fabrik	ehemalige Blumenstraße 5
-	1939 bis 1945	Schlosserei	ehemalige Wallnerttheaterstr. 30
-	1942 bis 1945	Postkartenverlag	ehemalige Alexanderstraße 22
-	1934 bis 1942	Möbelfabrik	ehemalige Wallnerttheaterstr. 30
-	1915 bis 1933	Pharmalabor	ehemalige Blumenstraße 4-5
-	1922 bis 1933	Maschinenfabrik	ehemalige Blumenstraße 4-5
-	1915 bis 1932	Buchdruckerei	ehemalige Alexanderstraße 22
-	1915 bis 1932	Oelfabrik	ehemalige Alexanderstraße 22
-	1904 bis 1923	Gasglühlichtfabrik	ehemalige Blumenstraße 80
-	1914 bis 1922	Chemische Fabrik	ehemalige Wallnerttheaterstr. 26-27
-	1897 bis 1906	Luxuspapierfabrik	ehemalige Wallnerttheaterstr. 25
-	1897 bis 1906	Lederwarenfabrik	ehemalige Wallnerttheaterstr. 25
-	1895 bis 1904	Akkumulatorenfabr.	ehemalige Blumenstraße 80

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



Nach Sachlage liegt allerdings kein Handlungsbedarf vor, nachdem der Branchenstandort bereits seit Jahrzehnten bekannt und eine aktuelle Bodensanierung nicht vorgenommen worden ist, obwohl die Verdachtsfläche auch den zeitnah umfassend erneuerten großflächigen Kinderspielfeld auf dem Flurstück 395 umfasst und auch unmittelbar an den erneuerten Kinderspielfeld auf den Flurstücken 583 und 590 auf dem Grundstück Ifflandstraße 5, 6 und 7 angrenzt bzw. hierzu völlig offen ist. Insoweit ist davon auszugehen, dass der Pfad Boden/Mensch offenbar keine Gefährdung darstellt.

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

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

Nach diesseitiger Ermittlung befindet sich das hier betroffene Grundstück in einem Bereich, für den eine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) nicht besteht. Ein Aufstellungsbeschluss des zuständigen Bezirksamtes Mitte zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die hier vorliegende bzw. vorwiegende Wohnnutzung im Gebiet liegt nach Sachlage seit dem 22.05.2012 vor (Bebauungsplanverfahren 1-60b) - eine Festsetzung als verbindliche Bauleitplanung erfolgte bisher nicht.

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

Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Umgebung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Hiernach ist die bauliche Umgebung geprägt durch 18-geschossige freistehende Hochhaus-Plattenbauten als Solitärgebäude und 5- bis 10- und geschossige Wohngebäude in Plattenbauweise mit z.T. mehr als 50 m Frontlänge als geschlossene Bebauung aus den 1960er und 1970er Jahren. Im unmittelbaren Nahbereich befinden sich 1-geschossige Flachbauten als Ladenbauten aus derselben Zeit.

Im Quartier befinden sich außerdem an der Schillingstraße und an der Ifflandstraße neuzeitliche 4- und 5-geschossige Wohn- und Geschäftshäuser aus den letzten 3 bis 5 Jahren. Insbesondere auf der westlichen Seite der Alexanderstraße befinden sich hoch aufgehende Büro- und Geschäftshaus-Neubauten mit 10 bis 12 Geschossen gleichfalls erst aus den letzten 3 bis 5 Jahren, wobei sich eine Zuordnung als allgemeines Wohngebiet mit angrenzendem Kerngebiet gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) vornehmen lässt.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach diesseitiger Einschätzung weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen, noch in einem Stadtumbaugebiet gemäß § 171 BauGB, einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB. Das Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172



BauGB Nrn. 2 und 3 zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzverordnung/Erhaltungsverordnung) und bei städtebaulichen Umstrukturierungen - entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand vermtl. auch nicht vorgesehen.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich aber im Bereich eines Erhaltungsverordnungsgebietes gemäß § 172 BauGB Abs. 1, S. 1 Nr. 1 zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Gebietsname: Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt mit Festlegung gemäß GVBl. vom 07.11.2015 und in Kraft seit dem 08.11.2015) mit insofern diesbzgl. bestehenden Restriktionen.

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

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.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 (in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015) ist das Gebiet östlich der Alexanderstraße für Wohnbauflächen ( $W_1$ ) mit einer zulässigen GFZ über 1,5 vorgesehen. Auf der westlichen Seite der Alexanderstraße ist das Gebiet weiträumig als gemischte Baufläche ( $M_2$ ) vorgesehen.

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 06.12.2023 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

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

Die Geschossfläche (GF) für das auf dem Grundstück aufstehende Punkthochhaus in Stahlbeton-Großplattenbauweise beträgt ca. 10.750,83 m<sup>2</sup> nach diesseitiger Ermittlung anhand vorliegender Teilungspläne sowie der amtlichen Flurkarte (incl. Technikgeschoss mit Trockenraum etc. als Aufdach-Staffelgeschoss) gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (GVBl. S. 495) zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 17.06.2016 (GVBl. S. 361) -Inkrafttreten am 01.01.2017- mit einer GFZ von 3,181 bzw. rd. 3,2 (ohne Berücksichtigung einer GF für ein Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter einem evtl. Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF eines evtl. Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 für die über einem evtl. Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur ImmoWertV 21 bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 585,77 m<sup>2</sup> bei einer Grundstücksgröße von 3.380,00 m<sup>2</sup> mit einer GRZ von 0,173 bzw. rd. 0,2 (ohne versiegelte Außenflächen nebst ungedeckten PKW-Stellplätzen etc.).

Tatsächlich wird nach dem Modell des Gutachterausschusses in Berlin bei vorhandenem Rohdachboden bzw. Teilausbau des Dachraums oder Flachdach lediglich mit Kriechboden und nicht ausgebautem Kellergeschoss für Ertragsobjekte die wGFZ abweichend von der ImmoWertV 21 ohne diese Flächen respektive die mit 75 % anteilige Dachraumfläche ermittelt, so



dass die wGFZ der GFZ entspricht (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) - tatsächlich sind hier eine Unterkellerung oder ein ausbaufähiges Dachgeschoss nicht vorhanden.

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 Bau-nutzungsplan von Berlin in der Neufassung vom 28. Dezember 1960/30. Juni 1961 bzw. von den Festsetzungen bestimmter Einzelbebauungspläne ab; in Gebieten, in denen keine Bebauungspläne vorliegen und sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, stützt sich der Gutachterausschuss auf eigene Einschätzungen der baulichen Dichte.

Für untergeordnete Bereiche innerhalb der Bodenrichtwertzonen mit abweichenden Nutzungsmaßen sind keine gesonderten Bodenrichtwerte ermittelt worden - mit Hilfe der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ab einer GFZ von 0,8 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für den GFZ-Einfluss können Bodenwerte mit abweichender GFZ aber aus den Bodenrichtwerten ermittelt werden; für geringere Ausnutzungsgrade der Grundstücke sind Umrechnungskoeffizienten nach der Koeffizientenformel o.ä. zu ermitteln.

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

- **Erschließungszustand:**

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

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2022 (Umweltatlas) weist der Straßenraum der Schillingstraße vor dem hier betroffenen Grundstück sowie der Alexander- und der Holzmarktstraße eine Mischwasserkanalisation für Schmutz- und Regenwasser auf.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Mitte vom 14.02.2024 wird das Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Holzmarktstraße“ erschlossen - nach örtlicher Feststellung wird das Grundstück tatsächlich nicht von der „Holzmarktstraße“, sondern von der „Schillingstraße“ aus hinsichtlich der PKW-Stellplatzzufahrten sowie hinsichtlich der Hauszuwegung des Treppenhauseingangs erschlossen.

Zusätzliche Erschließungswege bestehen von der Alexanderstraße aus respektive der U-Bahnstation „Jannowitzbrücke“ über den PKW-Stellplatz auf dem Grundstück Holzmarktstraße 75.

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

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



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

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

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

- **Baulasten:**

Angaben über evtl. bestehende Baulasteintragungen zulasten des hier betroffenen Grundstücks konnten nach diesseitige Anforderung bereits am 24.01.2024 bis zur redaktionellen Fertigstellung des vorliegenden Gutachtens seitens des zuständigen Bezirksamtes Mitte (Fachbereich für Bau- und Wohnungsaufsicht) nicht beigebracht werden.

Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch die zuständige Behörde insoweit gleichfalls nicht beigebracht werden. Ein diesbzgl. Verzeichnis wird nach Sachlage nicht geführt.

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

### 3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Holzmarktstraße 73 (Flurstücke 79, 396, 397 und 398) befindet sich zentral in der Metropole in östlicher Randlage des Ortsteils Mitte und gleichfalls am östlichen Rand des Berliner Stadtbezirks Mitte in ca. 400 m Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zu dem östlich angrenzenden Ortsteil Friedrichshain im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Die Entfernung zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Kreuzberg, gleichfalls im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, beträgt ca. 1.350 m.

Die Entfernung des Grundstücks zu dem westlich angrenzenden Ortsteil Tiergarten beträgt ca. 3.000 m und zu dem gleichfalls westlich angrenzenden Ortsteil Moabit ca. 3.350 m, zu dem nord-westlich angrenzenden Ortsteil Wedding ca. 3.700 m und zu dem nördlich angrenzenden Ortsteil Gesundbrunnen ca. 3.300 m, wobei diese Ortsteile durchweg im Stadtbezirk Mitte liegen.

Die Entfernung zu dem nord-östlich angrenzenden Ortsteil Prenzlauer Berg im Bezirk Pankow beträgt ca. 1.200 m.

Das hier betroffene Grundstück weist mit rd. 750 m eine vergleichsweise geringe Entfernung zum Bezirkszentrum im Ortsteil Mitte bzw. der City im Bereich des Alexanderplatzes (Luftlinie zum Fernsehturm) auf.

Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich der Friedrichstraße/Unter den Linden beträgt ca. 2.000 m und zum Pariser Platz u.a. mit Brandenburger Tor ca. 2.700 m. Die Entfernung zum Zentrum am Zoo u.a. mit Breitscheidplatz und anbindendem Kurfürstendamm bzw. der Tauentzienstraße beträgt rd. 5.900 m westlich des Bewertungsobjektes (jeweils Luftlinie).

Das hier betroffene Reihenstück Holzmarktstraße 73 (Flurstücke 79, 396, 397 und 398) befindet sich auf der süd-westlichen Seite der Schillingstraße im Knick der Straßenschenkel zwischen der Alexanderstraße in knapp 50 m Entfernung nord-westlich und der Singerstraße in ca. 90 m Entfernung nord-östlich des hier betroffenen Grundstücks. Die Entfernung zur Alexanderstraße



beträgt ca. 10 m (Luftlinie und fußläufige Entfernung via Parkplatz des südlichen Nachbargrundstücks) und zur Holzmarktstraße ca. 250 m (Luftlinie und fußläufiger Entfernung via Grünanlagen-Durchwegung zwischen Schillingstraße und Holzmarktstraße).

Bei der das Grundstück anbindenden Schillingstraße handelt es sich um eine untergeordnete Quartierstraße innerhalb einer 30 km/h-Zone mit nur geringer Verkehrsbelastung weitgehend durch Anliegerverkehr bzw. auch temporären Zielverkehr aufgrund der im Quartier belegenen Verwaltungs- und Geschäftsgebäude sowie der hohen Wohndichte u.a. aufgrund der Hochhausbebauung.

Zusätzlich dürfte es sich bei einem Anteil des Verkehrsaufkommens auch bereits um Zielverkehr der im Einmündungsbereich der Alexanderstraße in die Gruner- bzw. Otto-Braun-Straße (B1) in ca. 500 m Entfernung bzw. dem unweit weiteren Kreuzungsbereich der Karl-Marx-Allee (B1, B5) und Otto-Braun-Straße (B2) am Alexanderplatz belegenen Einzelhandelskonzentration und touristischen Anlaufpunkten handeln.

In ca. 150 m fußläufiger Entfernung befindet sich das Einkaufszentrum „Alexa“, in ca. 350 m fußläufiger Entfernung befinden sich die Botschaft von China sowie verschiedene Senatsverwaltungen und in ca. 400 m fußläufiger Entfernung finden sich das Landgericht Berlin und das Amtsgericht Mitte - der Alexanderplatz u.a. mit Alexanderhaus befindet sich in ca. 500 m fußläufiger Entfernung. Die Spree an der Jannowitzbrücke ist in ca. ca. 250 m fußläufiger Entfernung erreichbar.

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

Bei der an das Grundstück heranreichenden Alexanderstraße sowie der in ca. 150 m Entfernung verlaufenden Holzmarktstraße handelt es sich um Hauptdurchgangstraßen mit mehrstreifigen Richtungsfahrbahnen und erheblichem Verkehrsaufkommen u.a. mit LKW- und Linienbusverkehr.

Lt. Berliner Mietspiegel 2021 handelt es sich bei den im hier betroffenen Abschnitt an die Alexanderstraße und die Holzmarktstraße sowie auch an die Schillingstraße 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 anliegender Grundstücke gehörenden Gebäudeteils. Bei hier vorliegender geringer Entfernung zur Alexander- und auch der Holzmarktstraße dürften von dort auf die hier betroffene Wohnlage gleichfalls noch erhebliche Lärmbelastungen wirken.

Zusätzlich bestehen durchaus beachtliche Störungen aufgrund von Schienenverkehr auf der als Hochbahntrasse im Nahbereich in ca. 140 m von dem hier betroffenen Grundstück verlaufenden Stadt-, Regional- und Fernbahntasse mit großflächigen Straßenüberführungen über die Alexander- und auch über die Holzmarktstraße und hierdurch über die Kreuzungsbereiche freier Schallausbreitung.

Außerdem dürften Störungen insbesondere für die Lage der hier betroffene Wohnung im 4.OG in der süd-westlichen Gebäudeecke von dem auf dem an das hier betroffene Grundstück angrenzenden weiträumigen Kinderspielplatz auf dem Flurstück 395 ausgehen.

Mindestens temporär ergeben sich zusätzlich Lärmbelastungen durch bereits in größerer Höhe fliegende Verkehrsflugzeuge aufgrund der Lage im Bereich von An- und Abflugstrecken des Flughafens BER. Gemäß Veröffentlichung der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH über Radarführungsstrecken, Endanflüge und Abflugstrecken mit Stand der Flugsicherungsangaben vom 03.06.2012 liegen Überflüge im unmittelbaren Nahbereich bei Flugbewegungen Richtung 25



(Westbetrieb) mit Überflügen der unmittelbaren City vor und wirken auf das hier betroffene Grundstück gleichfalls vergleichsweise deutlich.

Nennenswerte Störungen aufgrund ggf. im näheren Umfeld belegener Gewerbebetriebe o.ä. liegen nicht vor - in der unmittelbaren Nachbarschaft oder im näheren Umfeld sind störende Gewerbebetriebe nach diesseitigem Eindruck nicht vorhanden.

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

Die das Grundstück tatsächlich anbindende Schillingstraße weist einstreifigen gegenläufigen Richtungsverkehr auf. Im Straßenraum vor dem hier betroffenen Grundstück sind auf der süd-westlichen Seite Parktaschen bzw. auf der gegenüberliegenden Straßenseite Stellplätze in Längsaufstellung für den ruhenden Verkehr ausgewiesen.

Der Fahrdamm weist Asphaltbelag auf - Fahrradwege sind nicht vorhanden bzw. auch auf dem Fahrdamm nicht durch Markierungen ausgewiesen. Bürgersteige sind mit Bordschwellen abgesetzt und weisen Betonwegeplatten aus älterem Bestand auf.

Straßenbäume sind vorhanden - sonstiges Straßenbegleitgrün ist teilweise vorhanden. Von einzelnen anliegenden Grundstücken reicht Vegetation bis in den Straßenraum.

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

Die bauliche Umgebung ist geprägt durch 18-geschossige freistehende Hochhaus-Plattenbauten als Solitärgebäude und 5- bis 10-geschossige Wohngebäude in Plattenbauweise mit z.T. mehr als 50 m Frontlänge als geschlossene Bebauung aus den 1960er und 1970er Jahren. Im unmittelbaren Nahbereich befinden sich außerdem an der Schillingstraße 1-geschossige Flachbauten als Ladenbauten aus derselben Zeit.

Im Quartier befinden sich außerdem an der Schillingstraße und an der Ifflandstraße neuzeitliche 4- und 5-geschossige Wohn- und Geschäftshäuser aus den letzten 3 bis 5 Jahren.

Insbesondere auf der westlichen Seite der Alexanderstraße befinden sich hoch aufgehende Büro- und Geschäftshaus-Neubauten als geschlossene Bebauung als ganze Blocks mit 10 bis 12 Geschossen gleichfalls erst aus den letzten 3 bis 5 Jahren.

Eine gute Anbindung an wichtige Stadtmagistralen besteht u.a. mit der unmittelbar an die Schillingstraße anbindenden Alexanderstraße mit anbindender Holzmarktstraße sowie der über die Schillingstraße direkt erreichbaren Karl-Marx-Allee (B1/B5) in nur ca. 370 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück u.a. mit Anbindung an die Otto-Braun-Straße (B2) in weiteren knapp 400 m Entfernung.

Der Strausberger Platz befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 770 m fußläufiger Entfernung mit dort anbindenden weiteren Magistralen u.a. mit Lichtenberger Straße.

Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel u.a. mit verschiedenen Buslinien befinden sich auf der unmittelbar angrenzenden Alexanderstraße sowie der geringfügig weiter entfernten Holzmarktstraße. Im Bereich des fußläufig gut erreichbaren Alexanderplatzes verkehren verschiedene Straßenbahnlinien.

Die U-Bahnstation „Jannowitzbrücke“ befindet sich mit Zugang in ca. 40 m fußläufiger Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück via Parkplatz des südlich angrenzenden Nachbargrundstücks (Flurstück 401) an der Alexanderstraße. Die U-Bahnstation „Schillingstraße“ in der Karl-Marx-Allee ist in ca. 450 m fußläufiger Entfernung erreichbar.

Die S-Bahnstation „Jannowitzbrücke“ befindet sich in ca. 200 m fußläufiger Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück.





Der U-, S- und R- Bahnhof „Alexanderplatz“ befindet sich in ca. 700 m fußläufiger Entfernung.

- **Soziale Infrastruktur:**

Eine kurz- und mittelfristige Versorgung mit einer Vielzahl an kleineren Geschäften und Dienstleistern u.a. zur täglichen Versorgung ist im Gehwegbereich im Quartier insbesondere in der Alexanderstraße mit dort belegenem Einkaufszentrum „Alexa“ mit ca. 170 Geschäften und insbesondere im fußläufigen Nahbereich am Alexanderplatz mit weiteren Einkaufszentren bzw. Einzelhandelskonzentration u.a. mit Lebensmittelmärkten und Einkaufszentren wie Rathaus-Passagen neben dem Berliner Rathaus (sogen. „Rotes Rathaus“) und mit „Galeria-Kaufhof“ sowie auf der Karl-Marx-Allee mit Einzelhandelskonzentration auch im Bereich der anbindenden Otto-Braun-Straße verfügbar.

Einzelne Geschäfte u.a. mit einem Lebensmittel-Supermarkt und -discounter befindet sich im unmittelbaren Nahbereich bzw. im Quartier selbst.

Ein qualitativ deutlich besseres Angebot besteht allerdings in der City in der Friedrichstraße sowie in der Tauentzienstraße und am Kurfürstendamm.

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

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

Die Kaufkraft in Berlin betrug pro Kopf im Jahre 2020 nach MB Research Nürnberg 21.260 €, der Kaufkraftindex betrug 91,5 % (D = 100), die Kaufkraftentwicklung zwischen 2015 und 2020 betrug 17,8 % - die Bevölkerungsentwicklung zwischen dem 31.12.2016 und dem 31.12.2018 betrug ca. 2,0 % (Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden, 2020 / Berechnungen des IVD) und die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten betrug zwischen dem 30.06.2014 und dem 30.06.2019 ca. 3,8 % (Quelle: BfA Nürnberg, 2020).

Der Bezirk Mitte liegt in der Sozial- und Einkommensstruktur auf Platz 11 von 12 Berliner Verwaltungsbezirken, die Kaufkraft je Haushalt lag bei 2.873 €/Monat (Berlin: 3.181 €/Monat) und die Arbeitslosenquote lag nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit Stand vom 31.12.2020 bei 11,9 % (Berlin: 9,4 %); die Leerstandsquote im Jahre 2020 lag bei 1,5 % (Berlin: 1,6 %) und der Wanderungssaldo betrug + 3.714 Personen (Berlin: + 34.449 Personen).

[Quelle: IBB-Wohnungsmarktbericht - Tabellenband 2020, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Stand 31.12.2020), Stat. Jahrbuch Berlin 2020 (Stand 31.12.2019, BBU Jahrespressekonferenz Berlin - Jahresstatistik (Stand 2019), Wohnungsmarktreport Berlin 2020 BerlinHyp & CBRE (Stand 2020), Bundesagentur für Arbeit - Arbeitsmarkt (Stand 09/2021) sowie IVD Berlin-Brandenburg und eigene Ermittlungen]

- **Naherholungsgebiete/Parks:**

Im Quartier selbst befinden sich bereits unmittelbar hinter dem hier betroffenen Grundstück größere Freiflächen und weiträumige Grünanlagen u.a. mit großflächiger Kinderspielplatzanlage.

Die Grünanlagen an der Spree ab der Jannowitzbrücke u.a. am Märkischen Platz und dort im Nahbereich belegenem Köllnischen Park sind fußläufig in max. ab ca. 400 m Entfernung gut erreichbar.

Der Volkspark Friedrichshain mit großem Bunkerberg befindet sich in rd. 1.350 m, der Leisepark in ca. 1.700 m und der Volkspark Prenzlauer Berg in ca. 3.500 m fußläufiger Entfernung.



Die Entfernung zum Stadtpark „Großer Tiergarten“ beträgt knapp 3,0 km (Luftlinie).

#### 4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1971

erfolgte die Errichtung der auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen Bebauung als 18½-geschossiges Mehrfamilien-Wohnhochhaus mit als Warmdach ausgeführtem Flachdach ohne Unterkellerung mit außenliegendem zentralem Treppenaufgang (Nottreppenhaus) und 2 Aufzugsanlagen sowie insgesamt 136 Wohnungen und 1 Ladeneinheit in Stahlbeton-Großplattenbauweise aus Leichtbeton (Stahlbeton-Großtafelbauweise) als sogen. Plattenbau-Gebäudetyp „WHH GT 18“ gemäß Baugenehmigung Nr. 265/69 vom 23.12.1969 nebst verschiedenen Nachträgen.

Die Rohbauabnahme erfolgte vermtl. Mitte des Jahres 1970 und die Gebrauchsabnahme Anfang des Jahres 1971 - Unterlagen über die Bauabnahmen konnten in der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes für das hier betroffene Grundstück nicht vorgefunden werden.

1992

erfolgten die Erneuerung von 2 Aufzugsanlagen und des Wärmetauschers der Fernwärmeversorgung und vermtl. des Warmwasserspeichers der zentralen Warmwasserversorgung sowie von einflügeligen Fenstern anstelle großflächiger Fenster in der Ladeneinheit im Erdgeschoss des Gebäudes gemäß Baugenehmigung Nr. 256/92 vom 18.02.1992.

1997

erfolgte die Durchführung von Mod.-/Inst.-Maßnahmen gemäß Baugenehmigung Nr. 292/97 vom 11.06.1997 im Kontext mit zwei weiteren Wohnhochhäusern (Holzmarktstraße 69 und 75). Im Zug der Maßnahmen erfolgten u.a. die Sanierung bzw. Erneuerung der Fassadenbekleidungen als Vorhangfassaden nebst Anbau eines Wärmedämmverbundsystems an den über dem Erdgeschoss aufgehenden Fassaden, Einbau zeitgerechter Kunststoff-Isolierglasfenster nebst Lateibänken und Sohlbankblechen in den Wohnungen und im Treppenhaus bzw. den Geschossfluren, Erneuerung der Metallfenster im Erdgeschoss als Alu-/Stahlkonstruktion, Einbau einer Rauchabzugsvorrichtung in dem Sicherheitstreppenhaus, Instandsetzung der Laubengangbalkone, Durchführung von Dachinstandsetzungen und der Dämmung der Flachdächer, Dämmung der Decke über dem Erdgeschoss und partielle Erneuerung der Heizleitungen und der Heizkörper, Erneuerung der medialen Ver- und Entsorgungsleitungen mit Einbau einer Druckerhöhungsanlage nebst Kompressorraum und Erneuerung der Elektroinstallationen nebst Zentralisierung der Stromzähler, Erneuerung der Hauseingangstüranlage des zentralen Treppenhauses und der weiteren Hauseingänge sowie der Wohnungseingangstüren und der Raamtüren, Erneuerung der Sanitär- und Küchenausstattungen u.a. mit Fliesenbekleidungen sowie Objekten und Armaturen, Einbau einer zentralen Klingel- und Gegensprechanlage, Erneuerung der Unterdeckenkonstruktion im Hauseingangsbereich und Erneuerung der Windfang-Stahl-/Glaswandscheidung, Einbau einer zentralen Briefkastenanlage etc. sowie Änderung der Abstellraumeinrichtung mit Einbau von Holzlattenverschlagen o.ä., Sanierung der Müllabwurfanlage, Modernisierung und malermäßige Instandsetzung des Treppenaufgangs und Neugestaltung der Außenanlagen.

Die Fertigstellung der Maßnahmen erfolgte gemäß Fertigstellungsanzeige vom 16.12.1997 am 31.12.1997.



2000

erfolgte die Aufteilung des Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentum auf der Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 26.06.1996 über die Wohnungen Nrn. 1-136 sowie die zu den Wohnungen gehörenden nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume Nrn. 004, 024, 044, 064, 084, 104, 124 und Nrn. 008, 028, 048, 068, 088, 108, 128 und Nrn. 012, 032, 052, 072, 092, 112, 132 und Nrn. 006, 016, 036, 056, 076, 096, 116, 136 und Nrn. 020, 040, 060, 080, 100, 120 sowie die mit Nr. Gw 01 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (Gewerbe- bzw. Arbeitsräume) nebst Nachtrag zur AB vom 12.09.1996 über die mit Nr. Gw 02 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (Gewerbe- bzw. Arbeitsräume) in dem bestehenden Gebäude gemäß Teilungserklärung bzw. Bewilligungen vom 28.11.1996, 09.11.1999 und 28.03.2000 (UR-Nrn. 970/1997, 1154/1999 und 220/2000 des Notars Detlef Müller in Berlin) mit Eintragungsdatum vom 15.05.2000.

2004/05

erfolgte die Instandsetzung und Erneuerung der Lüftungsanlagen in Bädern und Küchen der Wohnungen, Schaffung von Brandabschnitten in Drempele- und Dachgeschoss sowie Einbau einer RWA-Anlage gemäß Baugenehmigung Nr. 2602/04 vom 25.11.2004 - die Fertigstellung erfolgte sukzessive mit bauaufsichtlicher Abnahme zwischen Februar und September 2004 und Abarbeitung festgestellter Mängel bis zum 31.08.2006.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 027 sind vermtl. zuletzt im April 2007 Modernisierungen bzgl. der Objektausstattungen des Badezimmers und der Einbau-Ausstattungen in der Küche, des Einbaus einer Kammer im Eingangsflur mit Ziehharmonikatur, die Wegnahme einer Wandscheidung eines Vorflures zum Wohnzimmer, des Einbaus von Vinyl-Bodenbelägen bzw. Laminatboden im Schlafzimmer und Feinsteinzeugplattierung im Badezimmer (die Küche hat bauseitige Keramikplattierung) durch die aktuellen Mieter realisiert worden.

Der weitere Wohnungsausbau dürfte dem Standard der allgemeinen Mod./Inst.-Maßnahme aus dem Jahre 1997 und teilweise dem ursprünglichen Bestand entsprechen - die Bodenfliesung in der Küche ist vermtl. nach Erwerb des gegenwärtigen Eigentümers im Jahre 2005 realisiert worden.

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein freistehendes 18½-geschossiges Wohnhochhaus mit Flachdach ohne Unterkellerung als Solitär bzw. seinerzeit städtebauliche Dominante im Kontext mit seinerzeit 3 weiteren baugleich errichteten Hochhäusern des seriell gefertigten Gebäudetyps WHH GT 18 in seinerzeit DDR-typischer Stahlbeton-Großtafelbauweise mit 18 Vollgeschossen und über dem 17.OG belegenen Technikgeschoss mit Trockenraum sowie einer Gesamtlänge von ca. 35,01 m. und einer Breite von ca. 18,72 m.

Die Gebäudehöhe beträgt bis über das 17. Obergeschoss ca. 54,01 m und bis über das Technikgeschoss ca. 58,175 m.

- **Organisation des Gebäudes:**

Das nicht unterkellerte Gebäude weist allenfalls in einem Teilbereich einen sogen. Kriechkeller für Ver- und Entsorgungsleitungen unterhalb des terraingleichen Erdgeschosses auf.

Das Erdgeschoss weist die Abstellverschlänge einer begrenzten Anzahl von Wohnungen und die haustechnischen Räume mit Heizzentrale, Lüftungszentralen, Elektroraum, Traforäumen, Fahrradraum, Müllsammelraum der Abwurfanlage, Hausmeisterraum nebst Werkstatt o.ä., Sanitär- raum Aufzugsanlagen, Erschließungsflure, Sicherheitstreppe und eine bzw. nach Teilung zwei Gewerbeeinheiten auf.



Insgesamt weist der Gebäudetyp 136 Wohnungen auf, wobei Wohnungen nur in den 17 Obergeschossen vorhanden sind. Tatsächlich weist das hier betroffene Gebäude allerdings insgesamt 138 Sondereigentume auf - 2 Sondereigentume befinden sich als Ladeneinheiten im Erdgeschoss.

Das Gebäude weist einen zentralen Hauseingang mit anbindendem Aufzugskern nebst 2 Aufzugsanlagen sowie ein außenliegendes Sicherheitstreppenhaus mit separatem Zugang an der Gebäuderückseite auf.

In jedem Geschoss befinden sich rechts und links spannend von dem zentralen Aufzugskern jeweils ein zweihüftiger Zentralflur mit erweiterten Kopfseiten und jeweils 4 anbindenden Wohnungen - insgesamt befinden sich 8 Wohnungen in jedem Geschoss. Von dem postalisch links spannenden Teil des Zentralflurs mit Bezugnahme auf den Aufzugskern geht ein Stichflur zur Gebäuderückseite ab, an den ein Vorraum der Müllabwurfanlage, ein Stromzählerraum sowie an der Stirnseite eine Außentür anbinden.

Die Außentür führt auf einen knappen Laubengang mit ausschließlich anbindendem Sicherheitstreppenhaus.

An den zweihüftigen Zentralflur bindet im postalisch links spannenden Teil außerdem ein Abstellraum für Kinderwagen etc. an.

In dem Gebäude befinden sich überwiegend 2- und 3-Zimmerwohnungen. In jedem Geschoss ist außerdem jeweils eine 1-Zimmerwohnung und jeweils eine 3-Zimmerwohnung nebst sogen. Wohnküche vorhanden. An den Giebelseiten des Gebäudes und an der Hauseingangsfront weisen jeweils 1 Wohnung eine Loggia auf. An der Gebäuderückseite ist anstelle einer Loggia ein knapper Laubengang zu dem außenliegenden Sicherheitstreppenhaus vorhanden. Im Staffel- bzw. Technikgeschoss über dem 17.OG befinden sich technische Nebenräume und die Aufzugsüberfahrten bzw. die dazugehörigen Maschinenräume sowie ein Trockenraum mit Zugang über eine separate Treppe - Aufzugsstationen sind lediglich bis in das 17.OG vorhanden.

Sondernutzungsrechte zugunsten einzelner Wohnungen oder den Gewerbeeinheiten bestehen nach vorliegender Teilungserklärung nicht.

Sondernutzungsrechte an Grundstücksfreiflächen bzw. den ungedeckten PKW-Stellplätzen bestehen nach vorliegender Teilungserklärung gleichfalls nicht - die Stellplätze weisen Klapppoller auf und werden nach Sachlage durch die WEG-Verwaltung vermietet.

- **Lage/Organisation des Sondereigentums:**

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 027 befindet sich im 4.OG an der Kopfseite des links vom Aufzugskern abgehenden Zentralflures postalisch rechts vor der süd-westlichen Giebelseite des Gebäudes mit Orientierung der Fensterfronten nach Nord-Westen und nach Süd-Westen jeweils zur Alexanderstraße.

Die Wohnung weist insoweit zwei Außenfronten und eine Querbeltüftung als Über-Eck-Beltüftung auf.

Das Wohnungseigentum Nr. 027 ist als 2½-Zimmerwohnung mit Wohnküche, 2 Fluren nebst Abstellkammer im Eingangsflur und innenliegendem Duschbadzimmer ausgelegt.

Im Eingangsflur ist mieterseits an der Rückseite mit leichter Trennwand und Ziehharmonikatür eine kleine innenliegende Abstellkammer abgespannt. Aus dem Eingangsflur ist das Wohnzimmer als zentraler Durchgangsraum mit Orientierung des Fensters nach Nord-Westen zugänglich. Aus dem Wohnzimmer ist rechts spannend eine Wohnküche als gefangener Raum mit U-förmiger Arbeitszeile und geräumigem Essplatz und gleichfalls mit Orientierung des Fensters nach Nord-Westen zugänglich. Links spannend ist aus dem Wohnzimmer ein kleiner Stichflur mit rechts anbindendem Schlafzimmer und an der Stirnseite des Flures ein sogen. ½-Zimmer



zugänglich, wobei beide Zimmer eine Fensterfront nach Süd-Westen aufweisen. Links spannend in dem Stichflur bindet ein innenliegendes und motorisch belüftetes Duschbadezimmer an.

Eine im Teilungsplan ausgewiesene Wandscheidung eines weiteren Vorflurs zum Wohnzimmer ist tatsächlich nicht vorhanden. Das Wohnzimmer bindet unmittelbar an den Eingangsflur an.

Zum Umfang des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 027 als Sondereigentum gehört nach vorliegender Teilungserklärung ausschließlich die Wohnung selbst - ein separater externer Abstellraum als Kellerverschlag o.ä. gehört nicht zu dem Sondereigentum.

Ebenso ist ein dinglich gesichertes oder ein schuldrechtlich vereinbartes Sondernutzungsrecht zugunsten des Wohnungseigentums Nr. 027 nicht vereinbart. Eine Zuweisung eines Abstellverschlags o.ä. innerhalb eines als Gemeinschaftseigentum erhaltenen Abstellraumbereichs durch die zuständige WEG-Verwaltung erfolgt gleichfalls nicht - ein entsprechender Raumbereich ist nach Sachlage auch nicht vorhanden.

Der im Technik- bzw. Aufdachgeschoss belegene Trockenraum wurde zuletzt in 2 Raumbereich aufgeteilt und als Lagerraum an interessierte Mieter oder Eigentümer seitens der WEG-Verwaltung vermietet.

Die auf dem Grundstück belegenen ca. 52 ungedeckten PKW-Stellplätze sind nach Sachlage gleichfalls als Gemeinschaftseigentum erhalten und seitens der WEG-Verwaltung vermietet - die Stellplätze weisen Klapppoller auf.

- **Art der Konstruktion:**

Das freistehende Wohnhochhaus als Solitärgebäude ist oberhalb des konventionell aus monolithischem Stahlbeton in Ortbeton gefertigten Erdgeschosses oberhalb einer massiven Fundamentplatte von vermtl. ca. 1,50 m Stärke in serieller Großtafelbauweise aus vorgefertigten geschosshohen Stahlbeton-Platten und -Tafeln mit 2,80 m Höhe, 3,60 m Länge (sogen. Plattenbau der 1969-1971 entwickelten Typenserie WHH GT 18) errichtet worden.

Die tragenden Außenwandumfassungen weisen 30 cm Stärke und die nichttragenden Außenwandbereiche 21 cm Stärke auf, wobei die Wände im ursprünglichen Bestand eine 5 cm starke Kerndämmung aus Polystyrol und eine 6 cm starke äußere Wetterschale aufweisen.

Zur Verbesserung des Wärmeschutzes wurde im Rahmen der in den 1990er Jahren durchgeführten Mod./Inst.-Maßnahmen im Bereich des Erdgeschosses eine 6 cm starke Beplankung aus Heratecta-Platten (zweischichtige zementgebundene Holzwolle-Mehrschichtplatte mit Polystyrolkern) verbaut und mit Bekleidung aus dunkelgrauen quadratischen Keramikplatten versehen, wobei vermtl. im Sockelbereich bis ca. 30 cm unter Terrain eine sogen. Perimeterdämmung aus Polystyrol-Hartschaum (PS 30) aufgebracht wurde.

In den über dem Erdgeschoss aufgehenden Geschossen wurde eine hinterlüftete Vorhangfassade aus großformatigen deckend beschichteten Faserzement-Fassadentafeln (Textura- bzw. früher Pelicolor-Platten bzw. Glasalplatten o.ä.) oder pulverbeschichteten Blechtafeln auf Aluminium-Profil-Unterkonstruktion nebst 8 cm starker (vermtl. hydrophobierender) Mineralwollendämmung versehen.

Die Fensterbrüstungen zu den Loggien wurden nach Sachlage im Zuge der Mod./Inst.-Maßnahmen gegen leichte Brüstungen als Gipskartonständerwände mit innenseitig doppelter Beplankung aus GK-Platten, Polyethylen-Folie und 10 cm Mineralwollendämmung sowie außenseitiger Beplankung als zementgebundene Holzspanplatten (Duripanel o.ä.) ausgetauscht.

Tragende bzw. aussteifende Innenwände bzw. auch die Wohnungstrennwände, die Aufzugschachtwände und die Treppenhauswände sind entsprechend den tragenden Außenwandumfassungen gleichfalls als 19 cm starke Stahlbetonplattenwände allerdings ohne Kerndämmung



und Wetterschale bzw. Vorhangfassade ausgeführt. Die Wände sind tatsächlich lediglich verputzt und glatt gefilzt bzw. gespachtelt.

Leichte Wandscheidungen innerhalb der Wohnungen sind gleichfalls als Stahlbetonwände ausgeführt und weisen vermtl. lediglich 5,0 cm Stärke auf.

Die Flachgründung des Erdgeschosses und eines evtl. in einem Teilbereich vorhandenen Kriechkellers ist als Stahlbetonplatte mit Zement-Verbundestrich und Bodenbelag ausgeführt. Die Geschossdecke ist aus monolithischem Stahlbeton als Spannbetonplatten mit schwimmend verlegtem Zementestrich ausgeführt.

Die Geschossdecken sind gleichfalls als Stahlbeton-Großtafelelemente in vermtl. 16 cm Stärke bei einem Deckenaufbau von insgesamt 21 cm verbaut und mit den selbsttragenden Standfasaden aus Fertigteilelementen als aussteifende Deckenscheiben verbunden. Die Geschossdecken weisen schwimmend verlegten Zement- oder Anhydritestrich und Bodenbelag auf bzw. sind unterseitig gespachtelt oder partiell mit Unterdecken versehen. Badezimmer weisen nach Sachlage einen sogen. Nassboden auf.

Die Loggien bzw. die Laubengänge zu dem Nottreppenhaus sind ursprünglich als Stahlbeton-Durchlaufplatten nach Sachlage ohne sogen. Isokörbe ausgeführt und weisen gleichfalls Nassbodenaufbau bzw. eine nachträglich aufgetragene Epoxidharzbeschichtung o.ä. sowie eine leichte Brüstung (s.o.) auf - evtl. sind die in den Baukörper zurückspringenden Loggien im Zuge der Mod./Inst.-Maßnahmen auch als thermisch vom Gebäudestamm getrennte Aluminiumkonstruktion mit Leichtbeton-Boden und Nassbodenaufbau sowie leichten Brüstungen erneuert worden.

Die Dachdecken über dem 17. Obergeschoss und über dem Technik- bzw. Aufdachgeschosses oberhalb des 17. Obergeschosses sind als 14 cm starke Fertigteile-Plattendecken aus Stahlbeton mit Nassbodenaufbau ausgeführt und im Zuge der Mod./Inst.-Maßnahmen in den 1990er Jahren mit einer 12 cm starken Mineralfaser-Dämmplattenbekleidung auf Bitumenschweißbahn mit integrierter Alu-Kaschierung als Dampfsperre und darüber verbauten Bitumenschweißbahnen u.a. mit Naturschieferbeschichtung ausgeführt. Die Flachdachbereiche weisen Gefällebeton und eine Attika sowie Innenentwässerung auf. Sämtliche Spenglerarbeiten am Dach sind im Zuge der Mod./Inst.-Maßnahmen erneuert worden.

Die Geschosstreppen sowie Zwischengeschosspodeste sind entsprechend den Geschossdecken aus Stahlbeton hergestellt. Tronsolen gegen Körperschallübertragung als Flankenschutz zu den Umfassungswänden sind nach diesseitiger Einschätzung nicht vorhanden.

Die Tritt- und Setzstufen sowie die Podestflächen des Flucht- bzw. Sicherheitstreppehauses weisen keine Werksteinbekleidung o.ä., sondern lediglich einen staubbunden Anstrich (Ölanstrich) auf. Treppenlauf- und Podestuntersichten sind schalungsglatt erhalten und nicht verputzt. Es sind neuzeitliche Lochblechbrüstungen aus Stahl- oder Aluminiumblech auf entsprechenden Rechteckpodesten nebst Metallhandlauf vorhanden.

- **Art des Ausbaus:**

Aufgrund der Zugänglichkeit des hier betroffenen Wohnungseigentums anlässlich des Ortstermins kann der Ausbaustandard anhand der getroffenen Feststellungen durch den Unterzeichneten u.a. bzgl. des Wohnungseigentums selbst wie folgt beschrieben werden.

Wände:

Der Windfang im Hauseingangsbereich weist raumhoch großformatige Feinsteinzeugplattierung (ca. 60 cm x 60 cm) auf. Die im Erdgeschoss an den Windfang anbindenden Flurbereiche u.a. mit den beiden im Foyer belegenen Aufzugsanlagen und die Stichflure zu den anbindenden Technikräumen, Abstellkellerräumen und dem Hausmeisterraum etc. sowie dem Flucht- bzw. Sicherheitstreppehaus und dem rückwärtigen Gebäude-Ein- und Ausgang weisen nach örtlichem Eindruck einen Kunststoffanstrich mit hierauf aufgetragtem Latexanstrich auf. Die neu-



tralen Erschließungsflächen in den Obergeschossen weisen an den Wandumfassungen Strukturputz oder einen sogen. Wickelanstrich (weiß) auf. Die Laubengänge zu dem Fluchttreppenhaus weisen an den seitlichen Backen Kunstharzreibeputz auf Armierungsgewebe auf Polystyrol-Hartschaumdämmung auf - das anbindende Treppenhaus weist schalungsglatte Betonwandumfassungen mit Anstrich (weiß) auf.

Die Treppenlaufwangen und Podestuntersichten sind farblich geschmacksneutral weiß entsprechend den Wandumfassungen ausgeführt. Über den Treppenwangen und den Podestflächen ist an den Wandumfassungen ein ca. 5 cm breiter Anstrichstreifen mit blauer Lackfarbe entsprechend dem Lochblechgefach der Treppengeländer und den Wangenflanken zum Treppenaug hin farblich abgesetzt.

Die Räume der Gebäudetechnik im Erdgeschoss sowie die allgemein nutzbaren Nebenräume, die Abstellraumbereiche und die Hausmeisterräume etc. weisen nach Sachlage durchweg schalungsglatte Betonwandumfassungen ohne Bekleidungen und vermtl. weitgehend ohne Anstrich auf - die im Erdgeschoss belegenen Gewerbe- bzw. Ladenräume sind hiervon abweichend nach dem gewerblichen Erfordernis dekoriert.

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

Innerhalb der Wohnungen sind die Wandumfassungen gleichfalls mit glatt geschalteten Betonwandscheidungen bzw. ggf. gefilztem Kalkputz versehen und tapeziert oder gespachtelt und gestrichen.

In den Küchen sind vermtl. keramische Fliesenspiegel in Normalformat und auch in großen Formaten erst aus jüngerer Zeit vorhanden. Die Badezimmer weisen vermtl. durchgehend halb- oder zargenhohe normalformatige und partiell gleichfalls großformatige Keramikfliesung erst aus jüngerer Zeit auf.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist im Badezimmer raumhoch großformatige Feinsteinzeugplattierung (ca. 60 cm x 80 cm, geschmacksneutral: hellgeige bis weiß) auf. Die Küche weist über den Arbeitsflächen einen 4-zeiligen keramischen Fliesenspiegel (ca. 15 cm x 15 cm, geschmacksneutral: beige-weiß changierend) auf. Die weiteren Räume weisen gespachtelte Wandumfassungen mit Tapetenbekleidung u.a. als Bruchstein-Adaptierung oder mit Anstrich auf.

#### Böden:

Der Windfang sowie die anbindenden Erschließungsbereiche im Erdgeschoss weisen rektangulär verlegte Keramikfliesung (ca. 30 cm x 30 cm, geschmacksneutral beige mit dunkler Einsprenklung bzw. Melierung) auf. Die im Erdgeschoss anbindenden Technikräumen, die allgemein nutzbaren Nebenräume, die Abstellraumbereiche und die Hausmeisterräume etc. weisen nach Sachlage durchweg unbedeckten Zementestrichboden auf - abweichend sind hier die beiden Gewerbeeinheiten nach Sachlage mit keramischen Fliesenböden o.ä. ausgestattet.

Das Treppenhaus weist lediglich unbedeckte Beton-Blockstufen mit Lackanstrich (Altweiß o.ä.) entsprechend den Podestflächen mit blau abgesetztem Sockel- bzw. Wischstreifen auf. Die neutralen Flure in den Wohngeschossen weisen einen Linoleum- oder PVC-Bodenbelag (blau) mit blau abgesetztem Lackanstrich als Sockelstreifen entsprechend dem Treppenhaus auf. Die Laubengänge zwischen den neutralen Obergeschossfluren und dem Fluchttreppenhaus weisen eine zementfarbene Epoxidharzbeschichtung o.ä. mit hellen Einsprenklungen auf.

Innerhalb der Wohnungen ist ein schwimmend verlegter Zementestrichboden vermtl. weitgehend mit Laminat-, PVC- oder Vinyl-Bodenbelag und in den technischen Räumen mit keramischer Fliesung o.ä. vorhanden.

In dem hier betroffenen Wohnungseigentum weisen der Eingangsflur nebst abgespannter Abstellkammer, das Wohnzimmer, der rückwärtige Flur und das ½ Zimmer einen Vinyl-Bodenbe-



lag in Landhausdielendekor (Eiche, hell) auf. Das Schlafzimmer ist abweichend mit einem Laminatboden in Eichenholz-Schiffsbodendekor ausgestattet.

Die Küche weist einen einem stark individuellen Geschmackempfinden unterliegenden diagonal verlegten großformatigen hochglanzpolierten keramischen Fliesenboden mit Einlegern (30 cm x 30 cm, grau changierend mit Streifung als Rechteckeingassung mit Mosaikeinlegern) auf. Das Badezimmer weist rektangulär verlegte großformatige Feinsteinzeugplattierung als Natursteinadaptierung (ca. 40 x x 80 cm, hell beige) auf. Der über die Raumbreite gestreckte Duschstand auf einem ca. 10 cm hoch angehobenem Sockel ist nach örtlichem Eindruck mit einer Acrylbeschichtung o.ä. (anthrazit) als Flachduschtaße versehen.

#### Decken:

Der Windfang im Hauseingangsbereich des Erdgeschosses weist nach Sachlage eine Gipskarton-Unterdecke mit Revisionsöffnungen als pulverbeschichtete Stahlblechklappen auf. Die an den Windfang anbindenden weiteren Flurbereiche weisen gleichfalls Unterdecken offenbar als Installationsabspannungen u.a. mit Revisionsklappen auf.

In den Normal- bzw. Wohngeschossfluren sind gleichfalls glatt gespachtelte Gipskarton-Unterdecken mit Verleistung der Plattenstöße und Anstrich (weiß) vorhanden - Revisionsklappen sind hier allerdings nicht vorhanden. Die Treppenlauf- und Podestuntersichten im Fluchttreppenhaus weisen schalungsglatte Betonflächen mit Anstrich (weiß) auf.

Die Raumdecken in den Wohnungen sind nach Sachlage weitgehend als schalungsglatte und gespachtelte Betonplattendecke erhalten. Ggf. sind partiell Putzdecken oder leichte Unterdecken vorhanden.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist nach örtlichem Eindruck eine schalungsglatte bzw. gespachtelte Betondecke mit Anstrich bzw. partiell Raufasertapetenbekleidung nebst Anstrich (weiß) auf. Das Badezimmer weist eine GK-Unterdecke mit LED-Deckeneinbauleuchten auf.

#### Fenster:

Nach diesseitigem Eindruck sind in den Wohngeschossen durchweg Kunststoff-Isolierglasfenster vermtl. mit Schallschutzklasse 5 verbaut worden. Zu den Loggien sind entsprechende Fenstertüren vorhanden.

Die im Erdgeschoss vorhandenen Fensteranlagen sind nach örtlichem Eindruck als thermisch getrennte Metallrahmenprofile mit Pulverbeschichtung (weiß) und Isolierverglasung vermtl. in einbruchshemmender Ausführung verbaut worden.

Die Treppenhausfenster sind gleichfalls als pulverbeschichtete thermisch getrennte Metallrahmenfenster mit Isolierglasfenster ausgeführt. Im Treppenhauskopf ist außerdem eine Lichtkuppel als RWA-Anlage vorhanden.

Der Laubengang zwischen den Geschossfluren und dem Fluchttreppenhaus weist zu den Fluren und dem Treppenhaus ebenso thermisch getrennte Metallrahmentüren mit Pulverbeschichtung auf. In den Geschossfluren sind ansonsten keine Fenster vorhanden.

Das hier betroffene Wohnungseigentum selbst weist gleichfalls durchgehend Kunststoff-Isolierglasfenster nach Sachlage mit einer hohen Schallschutzklasse auf. Eine Loggia respektive eine Fenstertür ist in dem hier betroffenen Wohnungseigentum nicht vorhanden.

Rollladeranlagen sind an dem Gebäude durchweg nicht vorhanden. Die Fenster weisen Aluminium-Sohlbankbekleidungen und Werzalit-Lateibänke auf.

#### Türen:

Die Hauseingangstüranlage zum Windfang mit anbindenden Flurbereichen u.a. mit Aufzugsfoyer weist eine thermisch getrennte pulverbeschichtete mehrteilige Metallrahmentüranlage mit





Isolierglastauschnitten und seitlich feststehendem Rahmenelement und entsprechendem Oberlicht auf. Die Innentüranlage zwischen Windfang und Foyer ist als entsprechende Fenster-/Türanlage ausgeführt. Der rückwärtige Nebeneingang als Fluchtweg-Ausgang des Sicherheitstreppenhauses weist eine einflügelige thermisch getrennte Metallrahmentür mit Isolierglastauschnitten und entsprechendem Oberlicht auf. Der Treppenhauszugang im Erdgeschoss ist mit einer entsprechenden Tür allerdings ohne Oberlicht ausgeführt.

Die weiteren an den Zentralflur im Erdgeschoss anbindenden Türen sind als Stahlblechtüren in T30-Ausführung verbaut worden und weisen gleichfalls durchweg mechanische Türschließer auf. Abweichend weist lediglich der Hausmeisterraum nach Sachlage eine Holzplattentür mit kleinerem Ornamentglastauschnitt auf. Alle Türen weisen Stahleck- oder -umfassungszargen auf.

Die beiden Aufzüge weisen im Erdgeschoss Doppelflügel-Teleskoptüren mit gebürsteten Edelstahlfronten und Laibungen auf. In den weiteren Geschossen sind die Teleskoptüren mit einem farbigen Anstrich (Türen: gelb und Laibungen: blau) versehen.

In den Wohngeschossfluren weisen die im Stichflur zu dem Laubengang als Fluchtbalkon zu dem Sicherheitstreppenhaus belegenen Elektro- bzw. Zählerräume Stahlblechtüren in T30-Qualität mit mechanischen Türschließern auf. Die gleichfalls als den Stichflur anbindenden Vorräume des Müllabwurfschachts weisen abweichend vermtl. Vollspanplattentüren mit Folierung in Holzdekor auf. Auch die Abstellräume für Kinderwagen etc. in den Zentralfluren der Wohnschosse weisen entsprechende Türen auf.

Die Wohnungseingangstüren sind nach Sachlage auch bei dem hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 027 als schwere RD-Vollspanplattentüren mit Kunststofffolierung in folierten Stahlzargen in einbruchshemmender T30-Ausführung mit mechanischen Türschließern verbaut. Raumtüren innerhalb der Wohnungen sind als Röhrenspan- oder Wabenkernplattentüren mit Kunststofffolierung in Eichenholzdekor o.ä. und entsprechend bekleideten Stahlzargen ausgeführt. In dem hier betroffenen Wohnungseigentum weist die nachträglich in den Eingangsflur eingebaute Abstellkammer eine Kunststoff-Ziehharmonikatür auf.

#### Elektroinstallationen:

Steigestränge in den Gebäudeteilen sind vermtl. innerhalb der jeweiligen Wohnungen verlegt bzw. bzgl. der horizontalen Verteilung überwiegend in den Wandtafeln in Leerrohren geführt. Insgesamt weisen die Elektroleitungen nach diesseitiger Vermutung einen insgesamt zeitgerechten Standard mit zufriedenstellender Quantität und Qualität auf - in den Wohnungen vorhandene Stromkreise, Lichtauslässe sowie Schalter und Dosen weisen nach örtlichem Eindruck zeitgerechten Standard auf, wobei Steckdosen und Lichtschalter bereits z.T. wieder zeitgerecht erneuert worden sind.

Innerhalb des Wohnzimmers des hier betroffenen Wohnungseigentums ist ein Sicherungstabelleau mit Sicherungsautomaten und FI-Schutzschalter vorhanden.

Die Steigeleitungen sind nach Sachlage im Zuge der letzten Mod./Inst.-Maßnahmen verstärkt und die Stromzähler sind als Wechselstromzähler in den geschossweise verfügbaren Elektro-Zählerräumen vorhanden.

Die innenliegenden Räume bzw. insbesondere die innenliegenden Badezimmer sind entsprechend dem hier betroffenen Wohnungseigentum motorisch belüftet. Das hier betroffene Badezimmer weist in der GK-Unterdecke zusätzlich Deckeneinbauleuchten mit LED-Leuchtmitteln auf.

Eine Klingel- und Gegensprechanlage ist vorhanden - ein Telefon- und ein Breitbandkabelanschluss mit entsprechenden Steckdosen u.a. für einen WLAN-Router sind gleichfalls verfügbar. Im Treppenhauskopf ist eine RWA-Anlage vermtl. als Lichtkuppel mit Steuerung u.a. im Eingangsbereich des Treppenhauses vorhanden. Ebenso sind im Treppenhaus Rauchwarnmelder



vorhanden. In den Wohnungen sind nach Sachlage gleichfalls Rauchwarnmelder entsprechend dem hier betroffenen Wohnungseigentum vorhanden.

Ein Blitzschutzanlage mit Fundamenterder ist nach Sachlage gleichfalls vorhanden.

Der Kalt- und Warmwasserverbrauch sowie der Heizwärmeverbrauch wird ggf. bereits über Funkfernabfrage erfasst.

Die Treppenhausbeleuchtung erfolgt über Zeitschaltautomaten bzw. vermtl. über Bewegungsmelder sowie wand- oder deckenverwahrte Aufsatzleuchten weitgehend als Langfeldleuchten. An den Hauseingangstüren sind Hausnummern- bzw. Außenleuchten mit Steuerung über Dämmerungsschalter vorhanden.

In den technischen Räumen im Erdgeschoss und den weiteren Nebenräumen u.a. im Aufdachgeschoss als Technikgeschoss mit Trockenraum sind Feuchtrauminstallationen u.a. mit Aufsatzleuchten an der Raumdecke sowie partiell vermtl. auch sogen. Schildkrötenleuchten oder Langfeldleuchten vorhanden.

Im Gebäude sind 2 moderne Hydraulikaufzüge (Otis) aus dem Jahre 1992 für jeweils 13 Personen bzw. mit 1.000 kg Hubkraft vorhanden.

#### Heizung:

Im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich eine Wärmetauscherstation der Fernwärmeversorgung mit Warmwasserspeicher zur zentralen Warmwasserversorgung der Wohnungen und Gewerbeeinheiten.

Innerhalb der neutralen Erschließungsflächen mit Fluren und dem Fluchttreppenhaus sind zeitgerechte Plattenheizkörper vorhanden. Die technischen Nebenräume im Erdgeschoss sind teilweise entsprechend dem Sanitäts- und den Hausmeisterräumen beheizbar.

Innerhalb der Wohnungen sind Vorwandinstallationen und Plattenheizkörper nebst Thermostatregelventilen und Heizkostenverteiltern (vermtl. bereits mit Funkfernablesung) vorhanden. Im Badezimmer des hier betroffenen Wohnungseigentums ist mieterseits anstelle eines Plattenheizkörpers ein Stahlgliederheizkörper als sogen. Handtuchwärmer eingebaut worden.

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

#### Sanitärausstattung:

Die Badezimmer weisen vermtl. weitgehend die im ursprünglichen Bestand durchweg eingebauten bzw. nachfolgend erneuerten Einbauliegewannen, Waschtische und bodenstehenden WC-Becken nebst Druckspülern oder tiefhängenden Spülkästen und in Schächten bzw. Wandschlitzen verzogene Ver- und Entsorgungsleitungen auf.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist eine über die volle Breite des innenliegenden Duschbadezimmers gestreckte Flachduschtasse aus Acryl in einer ca. 10 cm hohen Podestfläche bzw. eine Acryl-Beschichtung der Podestfläche mit großflächigen Echtglas-Doppelflügel-Schiebetüren sowie eine Einhebel-Mischarmatur nebst Duschstange, Schlauchbrause sowie separater wandverwahrter Regendusche auf. Zusätzlich sind ein Porzellan-Waschtisch als auf einen wandverwahrten Unterschrank mit zwei Schubfachauszügen (Hochglanzlack, weiß) mit Echtholz-Kopfplatte aufgesetzte sogen. Waschschale aus Porzellan mit Einhebel-Mischarmatur und einem wandverwahrten Spiegelschrank in entsprechendem Dekor sowie ein wandhängendes Porzellan-WC-Becken (Designer-Becken) nebst Kunststoffstuhlsitz und Einbauspülkasten nebst Kunststoff-Drückerplatte vorhanden.

Die Objektausstattungen weisen durchweg den Farbton sanitärweiß auf, die Armaturen sind verchromt.



Frisch- und Abwasserinstallationen sind in einem Installationsschacht als Wandschlitze bzw. hinter einer Vorsatzschale verzogen - das Fallrohr im Bereich des hier betroffenen Wohnungseigentums ist vermtl. entsprechend den weiteren Fallrohrsträngen als SML-Rohr erneuert worden. Die Stränge der Frischwasserleitungen sind ggf. noch als Kupferrohrleitungen oder ggf. als Edelstahl- oder Kunststoffverbundrohre erneuert worden.

Im Treppenaufgang ist nach Sachlage Feuerlöschleitung (trocken) vorhanden.

**Küchenausstattungen:**

Die Küche des hier betroffenen Wohnungseigentums weist mieterseits eine U-förmige Einbauküchenausstattung mit Edelstahlspüle nebst Einhebel-Mischarmatur in einer Resopal-beschichteten Arbeitsfläche und ein in die Arbeitsfläche integriertes Glaskeramikkochfeld nebst Unterbauherd und Wrasenfilter auf. Es sind die üblichen Elektrogeräte u.a. als Geschirrspülautomat sowie Ober- und Unterschränke mit ausreichendem Schrankraum vorhanden - zusätzlich sind ein Hochschrank, ein sogen. amerikanischer Kühlschrank und eine Waschmaschine sowie ein Essplatz mit Bestuhlung für 5 Personen vorhanden.

Nach Sachlage ist die Küchenausstattung von den Mietern der Wohnung eingestellt worden und nicht wesentlicher Bestandteil des Wohnungseigentums.

Frisch- und Abwasser-Installationen sind gleichfalls als Unterputzinstallationen unterhalb der Arbeitszeile verzogen und zu einem Installationsschacht geführt und insoweit nicht sichtbar. Ein Geschirrspüler- und ein Waschmaschinenanschluss sind nach Sachlage vorhanden. Am Traps der Spüle sind außerdem vermtl. ein Geschirrspüler- und ein Waschmaschinen-Direktablauf vorhanden.

Elektroanschlüsse über der Arbeitszeile sind allerdings knapp. Eine motorische Zusatz-Belüftung ist nach Sachlage 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 das Wohngebäude entsprechend der Miteigentumsquote von 98,27/10.000 insgesamt ca. 105,65 m<sup>2</sup> bei einer gesamten Brutto-Grundfläche des Wohnhochhauses von ca. 10.750,83 m<sup>2</sup> nach diesseitiger Ermittlung anhand der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 134/69 vom 20.10.1969 bzw. den Aufteilungsplänen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 26.06.1996 sowie der amtlichen Flurkarte und Auswertung der anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Fotos (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die Freiflächen des Anwesens sind weitgehend als Hauszuwegungen und ungedeckte PKW-Stellplätze angelegt.

Vor der nord-westlichen Gebäudefront weist die Stellplatzanlage Betonverbundsteinpflasterung und die einzelnen Stellplätze Klappoller auf. Der Zufahrtsbereich und die Feuerwehraufstellflächen weisen Fahrbahnbeton und die Hausumwegung Betonsteinpflasterung auf. Auch die nur schmale Hausumwegung vor der süd-westlichen Giebelseite weist partiell noch Betonsteinpflasterung und im weiteren Verlauf im Verband verlegte Betonwegeplattierung auf. Die hierzu parallel installierten Mastleuchten liegen vermtl. bereits außerhalb des hier betroffenen Grundstücks.



Vor der Hauseingangsfront im Bereich des Windfangportals befindet sich Betonsteinplattierung mit einem Verlegemuster als sogen. Wilder Verband. Hieran anschließend weist die Hauszuwegung zwischen dem Windfangbereich und der Schillingstraße Betonverbundsteinpflasterung (Knochen) auf. Hinter der unmittelbar an der aufgehenden Hochhausfront verlaufenden Hauszuwegung befindet sich ein ca. 6,00 m breiter mit Hochbordeinfassung abgesetzter Beetstreifen mit Bodendeckerbewuchs und losem Buschwerk sowie vereinzelt Baumbestand. Parallel hierzu bzw. zur Hauseingangsfront verläuft eine weitere nunmehr breitere Durchwegung mit im Fischgrätverband verlegter Betonsteinpflasterung, die lediglich im kreuzenden Zuwegungsbereich vor dem Windfang durch die im Wilden Verband verlegte Betonwegeplattierung durchbrochen wird. Parallel hierzu ist ein weiterer PKW-Stellplatz vorhanden, der einen zentralen Erschließungs- und Rangierbereich und eine zweihüftige Stellplatzanlage aufweist - die zentrale Zufahrtsfläche weist Fahrbahnbeton und die Stellplätze Betonverbundsteinpflasterung (Knochen) auf. Die einzelnen Stellplätze sind mit Klapppollern versehen.

Weitere Beetflächen mit Pflanzungen sind allenfalls vereinzelt in schmalen Randbereichen vorhanden und mit Hochborden abgesetzt. Ebenso sind Grundstücksgrenzen allenfalls als Hochbordeinfassungen oder Belagswechsel der Pflasterung sichtbar - sonstige Grundstückseinfriedungen sind nicht vorhanden.

Außenbeleuchtung ist allenfalls an den Fassaden des auf dem Grundstück aufstehenden Wohnhochhauses vorhanden - Mastlaternen oder Pollerleuchten etc. im Bereich der Grundstücksfreiflächen sind nicht vorhanden. Tatsächlich reicht die Straßenraumbelichtung und die der öffentlichen Durchwegungen aus.

## 5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Das Grundstück mit aufstehendem 18½-geschossige Wohnhochhaus mit Fertigstellung im Jahre 1971 weist ursprünglich 136 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit bzw. nach Teilung 2 Gewerbeeinheiten als Läden mit nur einem Treppenhaus (Sicherheitstreppenhaus) auf - die wesentliche Erschließung erfolgt über 2 Aufzugsanlagen aus dem Hauseingangsbereich mit Aufzugsfoyer hinter dem geräumigen Windfang mit zentraler Klingel- und Gegensprechanlage. Briefkästen sind in der Gebäudefront von außen zugänglich.

Inwieweit sich die Anzahl der Wohnungen nach Bildung von Wohnungs- und Teileigentumen im Jahre 2000 ggf. durch Zusammenlegung von einzelnen Wohnungen verändert hat, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Eine Verschmelzung von Wohnungs- oder Teileigentumen ist nach vorliegendem Grundbuch offenbar nicht vorgenommen worden, so dass im vorliegenden Grundbuch noch die Blätter von 138 Sondereigentumen ausgewiesen sind.

Auf dem Grundstück befinden sich außerdem ca. 52 ungedeckte PKW-Stellplätze, die als Gemeinschaftseigentum erhalten sind und nach Sachlage durch die zuständige WEG-Verwaltung vermietet werden.

Die im Erdgeschoss mit einer beschränkten Anzahl verfügbaren Abstellverschlüsse sind den betreffenden Wohnungen als Teil des Sondereigentums zugeschrieben.

Bei dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 027 handelt es sich um die im 4.OG an der Kopfseite des links vom Aufzugskern abgehenden Zentralflures postalisch rechts belegene 2½-Zimmerwohnung mit Wohnküche, 2 Fluren nebst Abstellkammer und innenliegendem Duschbadzimmer - eine Freisitzfläche ist nicht vorhanden.



Ein dinglich gesichertes oder ein schuldrechtlich vereinbartes Sondernutzungsrecht ist auch zugunsten des Wohnungseigentums Nr. 027 nicht vereinbart - ein separater Abstellraum außerhalb der hier betroffenen Wohnung bzw. des Wohnungseigentums Nr. 027 ggf. als Gemeinschaftseigentum ist auch seitens der WEG-Verwaltung dem hier betroffenen Wohnungseigentum nicht zugewiesen worden.

• **Nutzfläche:**

Die Wohnfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 027 beträgt nach vorliegender Wohnflächenberechnung in der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes vom 03.06.1996 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 26.06.1996 sowie nach Grundakte bzw. der Teilungserklärung 77,31 m<sup>2</sup>.

Diesbzgl. Angaben konnten auf diesseitige Anforderung bereits am 07.02.2024 seitens der zuständigen WEG-Verwaltung oder des Wohnungseigentümers und auch seitens der Nießbrauchberechtigten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Nach diesseitiger Ermittlung anhand des teilbemaßten und maßstäblichen Teilungsplans ergibt sich die Wohnfläche mit ca. 76,30 m<sup>2</sup>.

Die insoweit ermittelte Wohnfläche entspricht nahezu der in der Teilungserklärung ausgewiesenen Wohnfläche, so dass die in der Teilungserklärung ausgewiesene Wohnfläche als der Größenordnung nach als schlüssig bzw. plausibel in der vorliegenden Verkehrswertermittlung zugrunde gelegt wird.

• **Miet-Erträge:**

Angaben zur Miethöhe des Wohnungseigentums konnten auf diesseitige Anforderung bereits am 07.02.2024 weder seitens des Wohnungseigentümers noch seitens der Nießbrauchberechtigten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens beigebracht werden.

Nach Auskunft der Mieter beträgt die Höhe der Nettokaltmiete rd. 1.000,00 €/Monat respektive ca. 12,93 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz von 77,31 m<sup>2</sup> Wfl

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

• **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Berliner Mietspiegel 2021 ergeben sich die ortsüblichen Miethöhen als Nettokaltmieten für Wohnungen mit Baujahr bzw. Bezugsfertigstellung von 1965 bis 1972 (hier: 1971) in mittlerer Wohnlage gemäß Straßenverzeichnis zum Mietspiegel mit Zentralheizung und Badezimmer in der Wohnung sowie Größen

- bis unter 40 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 5,95 €/m<sup>2</sup> bis 8,33 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. mit 6,64 €/m<sup>2</sup>
- von 40 m<sup>2</sup> bis unter 60 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 5,49 €/m<sup>2</sup> bis 7,02 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. mit 6,05 €/m<sup>2</sup>
- von 60 m<sup>2</sup> bis unter 90 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 5,14 €/m<sup>2</sup> bis 6,47 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. mit 5,77 €/m<sup>2</sup>
- über 90 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 5,12 €/m<sup>2</sup> bis 6,21 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. mit 5,46 €/m<sup>2</sup>

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



Gemäß Bezirksreport Mitte 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg ergibt sich die typische Mietpreisspanne (Marktmiete) für Geschossbauwohnungen der Baujahresklasse von 1950 bis 1989 (Ost) in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Stichtag 01.10.2023 in einer Spanne von 8,75 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 12,25 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. in guter bis sehr guter Wohnlage mit Stichtag 01.10.2023 in einer Spanne von 10,75 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 15,75 €/m<sup>2</sup> Wfl., wobei hierfür von Weitervermietung bezugsfreier Wohnungen mit Größen zwischen 60 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup> bzw. i.M. 90 m<sup>2</sup> bei 2 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen gehoben), normalem Bauzustand (d.h. laufend instandgehalten und überwiegend modernisiert), Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Nettokaltmietvereinbarung ohne Betriebs- und Heizkosten und ohne Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes ausgegangen wird - die Schwerpunktmiete (ohne Baujahresklassifizierung) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Mitte bei 12,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und in guter bis sehr guter Wohnlage im Bezirk Mitte bei 15,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei zuletzt geringem Preisanstieg zwischen 10/2022 und 10/2023.

Gemäß Wohnmarktreport Berlin 2022 von Mai 2023 (19. Auflage) der Berlin Hyp AG (Berlin Hannoversche Hypothekbank 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 10179 (Jannowitzbrücke) 21,06 €/m<sup>2</sup> Wfl. (Spanne von 5,79 €/m<sup>2</sup> bis 28,54 €/m<sup>2</sup> bei Ansatz 62,50 m<sup>2</sup> Wfl.).

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

Die diesseitig als marktüblich realisierbar zugrunde gelegte Miethöhe beträgt bei zugrunde gelegter Vermietung ohne die Möglichkeit einer aktuellen Neuvermietung bzw. Eigennutzung unter Berücksichtigung der nachgefragten Wohnungsgröße von tatsächlich ca. 77,31 m<sup>2</sup> bei 2½ Zimmern und Wohnküche mit Orientierung der Zimmer nach Nord-Westen und Süd-Westen ohne Verfügbarkeit eines Balkons im unmittelbaren Nahbereich zu extrem stark verkehrslärmbelasteten Hauptdurchgangsstraßen mit vergleichsweise weitem Ausblick auf die Jannowitzbrücke mit Spree und den Alexanderplatz in absoluter Citylage sowie der insgesamt vor knapp 30 Jahren durchgeführten umfassenden Mod.-/Inst.-Maßnahmen mit weitgehendem Neuausbau u.a. mit Erneuerung der Fenster als Kunststoff-Isolierglasfenster mit der Schallschutzklasse 5 und sämtlicher medialer Ausstattungen u.a. mit Fernwärmeversorgung mit zentraler Warmwasserversorgung und erneuerten Heizkörpern etc. und weiterer Modernisierung u.a. des Badezimmers und der Böden vor rd. 17 Jahren im Zuge des Bezugs durch die gegenwärtigen Mieter bei insgesamt aber allenfalls durchschnittlichem Gebäudestandard als Plattenbau in Stahlbeton-Großtafelbauweise u.a. auch in Ansehung der seinerzeit verbauten Vorhangfassaden mit zusätzlicher Wärmedämmung und der barrierefreien Zugänglichkeit u.a. der hier betroffenen im 4.OG belegenen Wohnung trotz der lediglich vorhandenen Innenlage des nur kleinen als Duschbadezimmer ausgelegten Badezimmers bei hier vorliegender 2½-Zimmerwohnung mit Wohnküche sowie in dem hier betroffenen Geschoss anliegenden 7 weiteren Wohnungen bzw. der im Treppenhaus anliegenden insgesamt 138 Wohnungen mit hierdurch eingeschränkter Bereitschaft zu sozialen Kontakten in direkter Nachbarschaft sowie des mäßigen Referenzwertes aufgrund des Erscheinungsbildes des Gebäudes als 18-geschossige Hochhausplatte innerhalb einer stadträumlichen Plattenbau-Verdichtung mit zusätzlichem Lärmpotential von einem unmittelbar angrenzenden öffentlichen Großspielplatz auch in Ansehung der hier vorliegenden mittleren Wohnlage nach Straßenverzeichnis zum aktuellen Mietspiegel in einer zentralen Stadtlage bei guter Versorgungslage und sehr guter technischer und sozialer Infrastruktur sowie unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Marktlage und der seit dem 18.05.2013 geltenden „Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 BGB (Kappungsgrenzen-Verordnung)“ mit hierdurch begrenzter Möglichkeit der Mietpreiserhöhung mit Verlängerung zuletzt um 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 wird in Ansehung der derzeit überpreisig erzielten Miethöhe eine nachhaltig realisierbare Miethöhe von lediglich rd. 11,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. (Nettokaltmiete) in Ansatz gebracht.

Insoweit ist im Rahmen einer Ertragswertermittlung des hier betroffenen Wohnungseigentums eine Kapitalisierung der Nettokaltmiete auf der Grundlage der Ortsüblichkeit noch unter der Ist-Miete in Ansatz zu bringen.

Eine Minderertragsmiete u.a. aufgrund eines ggf. unterpreisig bestehenden Mietverhältnisses ist hier aufgrund der im ortsüblichen bzw. bereits darüberliegendem Niveau liegenden Grundmiete nicht zu berücksichtigen. Insoweit ist auch eine Mietpreiserhöhung im Rahmen der Kappungsgrenze bis zur Höhe der Ortsüblichkeit nicht mehr in Ansatz zu bringen - bei einer später höheren ortsüblichen Miethöhe ist für evtl. Mieterhöhungsbegehren die Kappungsgrenze und bei Neuvermietung allerdings die bundesweit geltende sogen. „Mietpreisbremse“ mit max. 10 % über der Ortsüblichkeit zu berücksichtigen.

- **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche

77,31 m<sup>2</sup> x 11,00 €/m<sup>2</sup> = 850,41 €/Monat

- **Bewirtschaftungskosten:**

Angaben zur Höhe des Wohngeldes oder der Erhaltungsrücklage etc. konnten auf diesseitige Anforderung bereits am 07.02.2024 weder seitens des Wohnungseigentümers noch seitens der Nießbrauchberechtigten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens beigebracht werden.

Seitens der zuständigen WEG-Verwaltung wurde die aktuelle Höhe des Wohngeldes mit 408,00 €/Monat entsprechend 5,28 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz von 77,31 m<sup>2</sup> angegeben.

Für das hier betroffene Wohnungseigentum besteht nach Angabe der WEG-Verwaltung lediglich ein marginaler Wohngeldrückstand. Angaben über ggf. bestehende weitere Wohngeldrückstände für das Grundstück konnten seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden.

Die Höhe der Erhaltungsrücklage beträgt nach vorliegenden Unterlagen aktuell 485.941,90 €.

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 01.01.2023 gemäß Modellansatz wie folgt:



Wohnungseigentum Nr. 027

Verwaltungskosten

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

Instandhaltungskosten

$$13,20 \text{ €/m}^2 \text{ x } 77,31 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} = 1.020,49 \text{ €/a}$$

Mietausfallwagnis

$$10.204,92 \text{ € x } 2 \% = \frac{204,10 \text{ €/a}}{1.629,59 \text{ €/a}}$$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten beträgt für das Wohnungseigentum Nr. 027 entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 16,0 % vom fiktiven Rohertrag bei 11,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und Ansatz von ca. 77,31 m<sup>2</sup> Wfl. entsprechend rd. 1,76 €/m<sup>2</sup> Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

• **Instandhaltungsrückstau:**

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

- Die Fassaden weisen im Erdgeschoss teilweise Verfleckungen ggf. aufgrund von abgesäuerten bzw. abgewaschenen Graffiti-Schmierereien auf der Keramikplattierung auf.
- Teilweise liegen Verfleckungen bzw. deutliche Staubbindungen mit Ablaufahnen an den Fassadenplatten der über dem Erdgeschoss aufgehenden Geschosse vor.
- Die Treppenhausdekorationen weisen mindestens im Hauseingangsbereich bzw. dem Aufzugsfoyer und den im Erdgeschoss anbindenden Fluren teilweise deutliche Gebrauchsspuren und partiell Putzablösungen auf.
- In dem aufgehenden Fluchttreppenhaus liegen gleichfalls deutliche Gebrauchsspuren vor.

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

Ggf. avisierte Instandsetzungen weiterer Mängel liegen gemäß aktuellem Eigentümerbeschluss nicht vor.

Hinsichtlich des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 027 konnten nennenswerte Mängel anlässlich des Besichtigungstermins nicht festgestellt werden.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass gemäß üblichem Mietvertrag turnusmäßig durchzuführende Schönheitsreparaturen auf die Mieter abgewälzt wurden - ein Mietvertrag liegt dem Unterzeichneten nicht vor.

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

Ein Kostenaufwand als zusätzlicher Einschuss bzw. zu erwartende Sonderumlage in die Rücklage für die am Gemeinschaftseigentum vorliegenden Mängel oder Schäden ist bei insgesamt derzeit auskömmlicher Instandhaltungsrücklage nicht in Ansatz zu bringen - ein aktueller Beschluss zur Leistung einer Sonderumlage nach dem hier zugrunde gelegten Bewertungsstichtag ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.





Für das betroffene Wohnungseigentum Nr. 027 wird nicht von einem sofort anfallenden Instandsetzungsvolumen ausgegangen.

Ein Energiepass für das Gebäude ist mit Datum vom 19.03.2018 vorhanden: der Endenergieverbrauchskennwert liegt hiernach bei 100,1 kWh/m<sup>2</sup>a - dieser Wert liegt bereits deutlich unter dem Durchschnitt der Vergleichswerte des Gebäudebestandes für den Endenergiebedarf bzw. bereits im unteren Rahmen respektive vergleichsweise günstigen Bereich der Vergleichswerte für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus 25-40 kWh/ m<sup>2</sup>a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m<sup>2</sup>a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/m<sup>2</sup>a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m<sup>2</sup>a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/m<sup>2</sup>a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 200 kWh/ m<sup>2</sup>a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m<sup>2</sup>a bis >250 kWh/ m<sup>2</sup>a).

Eine Beschlussammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens der WEG-Verwaltung nicht seit dem diesbzgl. gesetzlichen Erfordernis, sondern lediglich hinsichtlich der Versammlungsprotokolle der Eigentümerversammlungen vom 10.05.2022, 09.05.2022, 08.02.2023 und 12.10.2023 zur Verfügung gestellt werden.

Instandhaltungsmaßnahmen wurden hiernach in dieser Zeit eingeleitet bzw. durchgeführt und erforderliche Maßnahmen hierbei aus der Instand- bzw. Erhaltungsrücklage finanziert. Sonderumlagen wurden nach Sachlage in dieser Zeit nicht erforderlich. Inwieweit in der Vergangenheit Sonderumlagen für erforderliche Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich wurden, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

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

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Durch den Unterzeichneten wird eine wirtschaftlich Restnutzungsdauer für Neubauten mit einem Baujahr ab 1949 bei vorliegendem Baualter von 53 Jahren (Baujahr: 1971 - nach Ertragswertmodell gemäß Tabelle 5: Spanne von 53 bis 57 Jahren) und Bauzustand „normal“ sowie einer Gesamtnutzungsdauer gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) von 80 Jahren mit 40 Jahren zugrunde gelegt.

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

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer bei hier vorliegendem Baujahr 1971 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer beträgt 27 Jahre.

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

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Das Wohnungseigentum Nr. 027 ist nach Angabe der Mieter seit rd. 17 Jahren (seit April 2007) an sie vermietet. Es handelt sich lt. Angabe um ein ungekündigtes und unbefristetes Mietverhältnis - diesbzgl. Angaben liegen nach diesseitiger Anforderung seitens des Wohnungseigentümers bzw. der Nießbrauchberechtigten nicht vor.

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 die Fa. ecowo GmbH, Heerstraße 24/26 in 14052 Berlin - Telefon: 030 / 827 81- 369.

## 6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei der auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude aus dem Jahre 1971 handelt es sich um ein freistehendes 18½-geschossiges Wohnhochhaus mit Flachdach ohne Unterkellerung als Solitär bzw. seinerzeit städtebauliche Dominante im Kontext mit seinerzeit 3 weiteren baugleich errichteten Hochhäusern des seriell gefertigten Gebäudetyps WHH GT 18 in seinerzeit DDR-typischer Stahlbeton-Großtafelbauweise mit 18 Vollgeschossen und über dem 17.OG belegenen Technikgeschoss u.a. mit Trockenraum sowie einer Gesamtlänge von ca. 35,01 m. und einer Breite von ca. 18,72 m.

Die Gebäudehöhe beträgt bis über das 17. Obergeschoss ca. 54,01 m und bis über das Technikgeschoss ca. 58,175 m.

Das Gebäude weist einen zentralen Hauseingang mit anbindendem Aufzugskern nebst 2 Aufzugsanlagen sowie ein außenliegendes Sicherheitstreppenhaus mit separatem Zugang an der Gebäuderückseite auf.

Insgesamt weist der Gebäudetyp 136 Wohnungen auf, wobei Wohnungen nur in den 17 Obergeschossen vorhanden sind. Tatsächlich weist das hier betroffene Gebäude allerdings insgesamt 138 Sondereigentume auf - 2 Sondereigentume befinden sich als Ladeneinheiten im Erdgeschoss.

Auf dem Grundstück befinden sich außerdem ca. 52 ungedeckte PKW-Stellplätze, die als Gemeinschaftseigentum erhalten sind und nach Sachlage durch die zuständige WEG-Verwaltung vermietet werden.

Die im Erdgeschoss mit einer beschränkten Anzahl verfügbaren Abstellverschlänge sind den betreffenden Wohnungen als Teil des Sondereigentums zugeschrieben.

Bei dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 027 handelt es sich um die im 4.OG an der Kopfseite des links vom Aufzugskern abgehenden Zentralflures postalisch rechts belegene 2½-Zimmerwohnung mit Wohnküche, 2 Fluren nebst Abstellkammer und innenliegendem Duschbadezimmer - eine Freisitzfläche ist nicht vorhanden.

Ein dinglich gesichertes oder ein schuldrechtlich vereinbartes Sondernutzungsrecht ist auch zugunsten des Wohnungseigentums Nr. 027 nicht vereinbart - ein separater Abstellraum außerhalb der hier betroffenen Wohnung bzw. des Wohnungseigentums Nr. 027 ggf. als Gemeinschaftseigentum ist auch seitens der WEG-Verwaltung dem hier betroffenen Wohnungseigentum nicht zugewiesen worden.

Das Wohnungseigentum ist unbefristet und ungekündigt bereits langjährig vermietet. Die Wohnungsgröße von 77,31 m<sup>2</sup> Wfl. und der Zuschnitt des Wohnungseigentums bei 2½ Zimmern und Wohn- bzw. geräumiger Essküche im 4.OG mit Orientierung der Räume nach Nord-Westen und Süd-Westen mit barrierefreier Zugänglichkeit sind trotz des Fehlens einer Freisitzfläche, der Innenlage des lediglich vorhandenen Duschbadezimmers und der erheblichen Verkehrslärmbelastung in absoluter Citylage nachgefragt.

Nachteilig sind ggf. das Erscheinungsbild des Gebäudes als 18½-geschossiger Plattenbau innerhalb einer Plattenbau-Verdichtung mit verschiedenen Wohnhochhäusern im Nahbereich von weiteren Plattenbauten den 1960er und 1970er Jahren und die Größe des Treppenaufgangs mit 136 anliegenden Wohneinheiten bzw. 8 Wohneinheiten alleine in dem hier betroffenen 4. Obergeschoss mit hierdurch eingeschränkter Bereitschaft Nachbarschaften einzugehen.



Der Ausbaustandard ist nach erst in den 1990er Jahren umfangreich durchgeführten Mod.-/ Inst.-Maßnahmen sowie der mieterseits in den 2000er Jahren zusätzlich innerhalb des Wohnungseigentums durchgeführten Modernisierungen zeitgerecht. Die Aufzugsanlagen wurden im Jahre 1992 neu eingebaut und dem Vernehmen nach zuletzt modernisiert.

Der energetische Zustand des Gebäudes ist u.a. aufgrund der im Zuge der Mod.-/ Inst.-Maßnahmen angebauten Vorhangfassaden u.a. mit zusätzlich Dämmung sowie der Fernwärmeversorgung mit zentraler Warmwasserversorgung sowie der seinerzeit neu verbauten Isolierglasfenster zufriedenstellend.

- **Unterhaltung:**

Das auf dem Grundstück aufstehende Wohnhochhaus weist einen insgesamt zufriedenstellenden Unterhaltungszustand ohne wesentliche erkennbare akute Instandhaltungsrückstände auf. Allerdings weisen die Fassaden teilweise im Erdgeschoss Verfleckungen ggf. aufgrund von abgesäuerten bzw. abgewaschenen Graffiti-Schmierereien auf der Keramikplattierung auf. Teilweise liegen Verfleckungen bzw. deutliche Staubbindungen mit Ablaufahnen an den Fassadenplatten der über dem Erdgeschoss aufgehenden Geschosse vor. Die Treppenhausdekorationen weisen mindestens im Hauseingangsbereich bzw. dem Aufzugsfoyer und den im Erdgeschoss anbindenden Fluren teilweise deutliche Gebrauchsspuren und partiell Putzablösungen auf.

Der Erhaltungszustand des hier Wohnungseigentums selbst ist bei ordnungsgemäßigem Gebrauch der Mietsache insgesamt zufriedenstellend.

- **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 Liegenschaftszinssatzes zu ermitteln und anhand von Vergleichswerten aus dem zuletzt veröffentlichten Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in Berlin für das Jahr 2022 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen ist.

## C. BEWERTUNG

### 1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV 21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 21. Februar 2024 festgestellt.

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



- Geschossgrundrisse EG, 1.OG bis 17.OG und Aufdach- bzw. Technikgeschoss sowie Gebäudeschnitt i.M. 1:100 des Gebäudes der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 265/69 vom 23.12.1969
- Geschossgrundrisse EG, 1.OG bis 17.OG und Aufdach- bzw. Technikgeschoss sowie Gebäudeschnitt i.M. 1:100 des Gebäudes der Aufteilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 12.09.1996
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

Weiterhin wurden die Bau- und Grundakten des Grundstücks bzw. Wohnungseigentums eingesehen - bei dem zuständigen Bezirksamt wurden evtl. Baulasten sowie evtl. zu entrichtende Erschließungsbeiträge nachgefragt. Angaben zu behördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen konnten auf diesseitige Anfrage per Fax vom 24.01.2024 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens seitens des zuständigen Bezirksamtes Mitte (Amt für Planen und Genehmigen) nicht beigebracht werden.

Durch das Amtsgericht Mitte wurde ein Grundbuchauszug mit Stand vom 05.10.2023 des betroffenen Sondereigentums zur Verfügung gestellt.

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

In Auswertung aller vorliegenden bzw. eingesehenen Unterlagen sowie der Inaugenscheinnahme des Anwesens mit dem hier betroffenen Wohnungseigentum ist ein schlüssiger Marktwert nur unter Zugrundelegung des sich ergebenden Ertragswertes auf der Basis ortsüblicher und nachhaltig marktfähiger Mieterträge sowie eines aus marktüblichen Verkaufserlösen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes herzuleiten.

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

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

Das gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung und Beleihungswertermittlungsverordnung angeregte Vergleichswertverfahren für vermietetes und frei verfügbares Wohnungs- und Teileigentum unter Zuhilfenahme von Vergleichsobjekten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bzw. anderen Kaufpreissammlungen ist nach diesseitiger Auffassung wenig zweckmäßig, da die dort verfügbaren Angaben nur anonymisiert gemacht werden, so dass eine Relativierung anhand einer Wertematrix (vergleichendes Zielbaumverfahren) zwischen den Vergleichsobjekten und dem zu bewertenden Objekt nicht möglich ist und die tatsächliche Vergleichbarkeit der Objekte selbst und deren Preise mit hieraus herzuleitendem Wert für das betroffene Objekt fehlt.

Insoweit sind objektiv vergleichbare Objekte nicht in ausreichender Zahl vorhanden, so dass ein hierauf abgestellter Bewertungsansatz fehlt.



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 Holzmarktstraße 73 (Flurstücke 79, 396, 397 und 398) stellt hiernach eine mittlere Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2021 handelt es sich gleichfalls um eine mittlere Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2024 von 1.500,00 €/m<sup>2</sup> (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 1,2 aus - dieser Richtwert ist aufgrund der seit Herbst 2022 deutlichen Erhöhung der Bauzinsen nicht weiter anzuheben, nachdem der Grundstücksmarkt in dem hier betroffenen Segment stagniert und teilweise bereits nachgibt. Der 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 um 28,6 % und gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2022 nach Ermittlungen des zuständigen Gutachterausschusses um 40,0 % gefallen. Der zum 01.01.2024 ausgewiesene Richtwert in Höhe von 1.500,00 €/m<sup>2</sup> bei einer GFZ von 1,2 ist zum Bewertungsstichtag als insoweit angemessen und marktgerecht in Ansatz zu bringen.

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

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

Nach diesseitiger Auffassung ist bei einer Neubebauung des Grundstücks eine dem gegenwärtigen baulichen Bestand entsprechende Bebauung mit einer GFZ von mindestens rd. 3,2 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar.

Unter Berücksichtigung der realisierten bzw. realisierbaren Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 3,2 ist der Bodenrichtwert mit einem Umrechnungskoeffizienten von 1,4387 in Anlehnung an die Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Amtsblatt v. 19.03.2004, S. 1101) wie folgt anzupassen.

$$1.500,00 \text{ €/m}^2 \times 1,4387 : 0,6277 = 3.438,03 \text{ €/m}^2$$



Der Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks ergibt sich hiernach wie folgt:

$$3.380,00 \text{ m}^2 \times 3.438,03 \text{ €/m}^2 = 11.620.541,00 \text{ €}$$

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

Der anteilige Bodenwert für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 027 ergibt sich gemäß dem zugrunde gelegten Miteigentumsanteil (s.o.) mit:

$$11.620.541,00 \text{ €} \times 98,27/10.000 = 114.195,05 \text{ €}$$

rd. 114.000,00 €

### 3. Ertragswert

Der Ertragswert des Wohnungseigentums ergibt sich aus dem anteiligen Bodenwert sowie dem anteiligen Gebäudeertragswert.

Gemäß § 27 Abs. 2 Pkt. 1 ImmoWertV 21 stellt der Gebäudeertragswert den um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten und unter Ansatz einer Kapitalisierung der zur Restnutzung verfügbaren Gebäudeteile nachhaltig erzielbaren Reinertrag dar.

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

Anrechenbare Wohnfläche:  
 $77,31 \text{ m}^2 \times 11,00 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 10.204,92 \text{ €}$

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

Die Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten betragen hiernach ca. 16,0 % des Jahresrohertrages (entsprechend ca. 1,76 €/m<sup>2</sup> Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:		10.204,92 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>1.632,79 €</u>
Reinertrag:		8.572,13 €

Gemäß Veröffentlichung des IVD-Bundesverbandes von Januar 2023 wird für Eigentumswohnungen ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 % bis 4,5 % empfohlen (der Liegenschaftszinssatz langfristig vermieteter Eigentumswohnungen ist hiernach ca. 25 % bis 50 % höher festzusetzen).

Gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg ergeben sich die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen bei einer Größe von durchschnittlich ca. 90,00 m Wfl. zum Stichtag 01.10.2023 in einer mittleren Spanne auf der Basis eines ortsüblichen und objekttypischen durchschnittlichen Mietniveaus von 1,00 % bis 3,50 %, wobei die Liegenschaftszinssätze üblicherweise bei einem höheren Mietniveau im oberen und bei einem geringeren Mietniveau in einem unteren Spannenbereich liegen.



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

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

Insoweit ist für das betroffene Wohnungseigentum bei hier nach GAA-Modell vorgegebener wirtschaftlicher Restnutzungsdauer von 40 Jahren bei normalem Bauzustand, der zugrunde gelegten moderaten Miethöhe bei bestehendem Mietverhältnis auf gegenüber dem tatsächlichen Ertrag geminderter Miethöhe auf ortsüblichem Mietniveau und hier vorliegender Größe der Wohnung von ca. 77,31 m<sup>2</sup> Wfl. als 2½-Zimmerwohnung mit separater Wohn- bzw. Essküche, 2 Fluren, Abstellkammer und innenliegendem Dusch-Badezimmer mit Quer- bzw. Übereckbelüftungsmöglichkeit und Orientierung der Räume nach Nord-Westen und Süd-Westen u.a. mit Blick auf die Jannowitzbrücke und die Spree und barrierefreier Zugänglichkeit u.a. aufgrund der Verfügbarkeit von Aufzugsanlagen bei hier vorliegender Lage des Wohnungseigentums Nr. 027 im 4. Obergeschoss eines 18½-geschossigen Wohnhochhauses aus dem Jahre 1971 mit insgesamt 136 Wohnungen bzw. 8 Wohnungen bereits auf der hier betroffenen Etage u.a. auch aufgrund des insgesamt bereits zeitgerechten Ausbaustandards und des zufriedenstellenden energetischen Zustands des Gebäudes sowie insbesondere aufgrund der absoluten Citylage im fußläufigen Nahbereich u.a. zum Alexanderplatz in einer lt. Straßenverzeichnis zum Mietspiegel nur mittleren Wohnlage u.a. aufgrund der erheblichen Verkehrslärmbelastung auch in Ansehung der gegenwärtigen Marktlage mit weiterhin bestehender Tendenz zur Sicherung von Kapital in festen Werten/Anlagen (assets) ein Liegenschaftszinssatz von ca. 1,5 % zugrunde zu legen.

Von dem ermittelten Reinertrag ist insoweit die Verzinsung des anteiligen Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 1,5 % des Bodenwertes in Abzug zu bringen:

Reinertrag:		8.572,13 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
114.195,05 € x 1,5 %	./.	<u>1.712,93 €</u>
		6.859,20 €

Bei Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren und dem Fertigstellungszeitpunkt des Gebäudes im Jahre 1971 beträgt die wirtschaftliche Nutzungsdauer noch 27 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. 53 Jahre und das hier zugrunde gelegte fiktive Gebäudealter im Rahmen des Bewertungsmodells nach ImmoWertV 21 bzw. Bewertungsmodell des GAA rd. 40 Jahre - das fiktive Baujahr ist 1984.

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



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

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung für vergleichbare Objekte mit rd. 84,0 % Reinertragsanteil am Rohertrag (auf Basis der Nettokaltmiete) ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 1,5 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren mit 29,92.

6.859,20 € x 29,92	=	205.227,26 €
	rd.	205.000,00 €

Der Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 027 lässt sich wie folgt aufstellen:

anteiliger Gebäudeertragswert:		205.000,00 €
anteiliger Bodenwert:		<u>114.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Wohnungseigentums:		319.000,00 €
abzgl. Mindererträge:	rd. ./.	0,00 €
abzgl. Wertminderung wegen Mod./Inst.-Aufwand:	rd. ./.	<u>0,00 €</u>
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 027		319.000,00 €

#### 4. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des Wohnungseigentums ist hier der vorläufige unbeeinflusste Ertragswert als Basis zugrunde zu legen und ggf. durch Zu- oder Abschläge als Regulative zur tatsächlichen Marktlage auf einen marktgerechten Preis einzustellen.

Eine spezielle Werterhöhung/-minderung für objektspezifische Eigenschaften (z.B. evtl. Instandsetzungskosten etc.) wird im Rahmen der Verkehrs- bzw. Marktwertermittlung nach Berücksichtigung eines allgemeinen Marktanpassungs-Zu- oder Abschlages für das (wert-)unbeeinflusste Objekt in Ansatz gebracht - für den Ertragswert ist dieser bereits (anders als z.B. bei einem Sachwert) in der fiktiv angesetzten marktüblichen und nachhaltig realisierbaren Nettokaltmiete sowie in dem aus dem Verhältnis des Verkaufserlöses und dem Reinertrag vergleichbarer Objekte abgeleiteten Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

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

Der Wert in Höhe von 319.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 4.125,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz von ca. 77,31 m<sup>2</sup> anrechenbarer Wohnfläche sowie dem 31,3-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 10.204,92 €/a.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise vermieteter Eigentumswohnungen bei Erst- und Weiterverkäufen umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus der Baujahre ab 1950 in mittlerer Lage im Stadtgebiet „City“ im Jahre 2022 in einer Preisspanne von 2.412,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 5.963,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. im Mittel bei 4.158,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei insgesamt 44 Transaktionen.





Gemäß Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise vermieteter Eigentumswohnungen bei Erst- und Weiterverkäufen umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre von 1971 bis 1990 in mittlerer Lage im Stadtgebiet „City“ im Jahre 2022 in einer Preisspanne von 4.249,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 5.739,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. im Mittel bei 4.912,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei insgesamt 14 Transaktionen.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise vermieteter Eigentumswohnungen bei Erst- und Weiterverkäufen umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in Plattenbauten des ehemaligen komplexen Wohnungsbaus der Baujahre von 1960 bis 1990 in mittlerer Lage im Stadtgebiet „City“ im Jahre 2022 in einer Preisspanne von 2.000,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 4.437,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. im Mittel bei 3.125,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei insgesamt 44 Transaktionen.

Für entsprechende aber frei verfügbarer respektive bezugsfreier Wohnungen lagen die Kaufpreise im Jahre 2022 in einer Preisspanne von 2.366,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 6.066,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. im Mittel bei 4.039,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei insgesamt 101 Transaktionen.

Das durchschnittliche Preisniveau für Eigentumswohnungen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Mitte liegt gemäß Immobilienmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses im Jahre 2022 in einer Spanne von 4.638,00 €/m<sup>2</sup> bis 10.447,00 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. bei 7.446,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Gemäß Bezirksreport Mitte 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 3.200,00 €/m<sup>2</sup> bis 4.200,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. i.M. mit 3.700,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und für entsprechende Eigentumswohnungen in guter bis sehr guter Wohnlage in einer Spanne von 4.400,00 €/m<sup>2</sup> bis 6.000,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. i.M. mit 5.200,00 €/m<sup>2</sup> Wfl., wobei hierfür von dem Verkauf bezugsfreier Wohnungen ohne PKW-Stellplatz mit einer Größe zwischen 60 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup> (i.M. 90 m<sup>2</sup>), 3 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenem Ausbaustandard, bei Neubauten und umfassende Modernisierung gehoben, und normalem Bauzustand mit Lage im 1. bis 3. Obergeschoss ausgegangen wird - der Kaufpreisschwerpunkt (ohne Baujahresklassifizierung und ohne Neubau/Erstbezug, Baujahresklassen bis 2020) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Mitte bei 4.300,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und in guter bis sehr guter Wohnlage bei 5.900,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei gleichbleibender Marktentwicklung in einfacher und mittlerer Wohnlage sowie in guter bis sehr guter Wohnlage zwischen 10/2022 und 10/2023.

Unter Berücksichtigung der nach 2021 bis Herbst 2022 weiter gestiegenen Preisentwicklung und hiernach leicht gefallenem bzw. nunmehr gleichbleibenden bzw. wieder leicht steigenden Immobilienpreise für vergleichbare Objekte insbesondere in besseren Lagen trotz Dämpfung der Preisentwicklung nach Einführung der sogen. Mietpreisbremse Mitte des Jahres 2015 mit hierdurch beschränkter Renditefähigkeit des Investments auch bei Neuvermietung nach Eigennutzung bzw. Bezugsfreiheit (bei hier allerdings bestehender überpreisiger Vermietung) ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das Wohnungseigentum u.a. auch in Ansehung der noch andauernden Finanz- bzw. Eurokrise mit hierdurch weiterhin sehr günstigem Zinsniveau auch bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten zu weiterhin vergleichsweise günstigen Zinsen trotz des zuletzt angehobenen Zinsniveaus (u.a. auch in Ansehung der seit März 2016 geltenden Wohnimmobilienkreditrichtlinie) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit tendenziell weiterhin vorliegender Kapitalflucht in feste Werte (assets) bzw. weiterhin vermeintlich fehlenden stabilen sonstigen rentierlichen Anlagemöglichkeiten angemessen.



Der resultierende Wert liegt ca. 71,0 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 0,8 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise vermieteter Eigentumswohnungen bei Erst- und Weiterverkäufen umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus der Baujahre ab 1950 in mittlerer Wohnlage im Stadtgebiet „City“ im Jahre 2022 gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2022/2023.

Der resultierende Wert liegt gleichfalls ca. 2,9 % unter dem unteren Rahmenwert der Kaufpreise vermieteter Eigentumswohnungen bei Erst- und Weiterverkäufen umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten Wohnungsbaus der Baujahre von 1971 bis 1990 in mittlerer Wohnlage im Stadtgebiet „City“ im Jahre 2022 gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2022/2023.

Der resultierende Wert liegt gleichfalls ca. 32,0 % über dem Mittelwert bzw. ca. 7,0 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise vermieteter Eigentumswohnungen bei Erst- und Weiterverkäufen umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in Plattenbauten des ehemaligen komplexen Wohnungsbaus der Baujahre von 1960 bis 1990 in mittlerer Wohnlage im Stadtgebiet „City“ im Jahre 2022 gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2022/2023.

Der resultierende Wert liegt für entsprechende allerdings frei verfügbarer respektive bezugsfreie Wohnungen ca. 2,1 % über dem Mittelwert bzw. ca. 32,0 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise im Jahre 2022 gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2022/2023.

Der Wert liegt außerdem ca. 11,1 % unter dem unteren Rahmenwert der Kaufpreise im Jahr 2022 für Eigentumswohnungen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Mitte gemäß Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses.

Der Wert liegt gleichfalls ca. 11,5 % über dem Mittelwert bzw. ca. 1,8 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise im Jahre 01.10.2022 bis 01.10.2023 für bezugsfreies Wohnungseigentum der Baujahresklasse 1950 bis 1978 in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 6,3 % unter dem unteren Rahmenwert der Kaufpreise für entsprechendes Wohnungseigentum in guter bis sehr guter Wohnlage sowie ca. 4,1 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswohnungen in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 30,1 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswohnungen in guter bis sehr guter Wohnlage im Bezirk Mitte gemäß Veröffentlichung des IVD (Bezirksreport Mitte 2023/2024).

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) sind für den vorläufigen Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Wohnungseigentums aufgrund hier fehlender objektspezifischer Merkmale keine weiteren Anpassungen erforderlich.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 027 auf dem Grundstück Holzmarktstraße 73 (Flurstücke 79, 396, 397 und 398) in 10179 Berlin-Mitte (Ortsteil und Bezirk Mitte) zum Bewertungsstichtag 21. Februar 2024 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

320.000,00 €

=====

(i.W. dreihundertzwanzigttausend Euro)



### **Nachrichtlich:**

#### **Belastung des Wohnungseigentums durch die in Abt. II Nrn. 3, 4, 8 und 10 verzeichneten beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten auf dem Grundstück**

Die in Abt. II des Grundbuches unter lfd. Nrn. 3, 4, 8 und 10 zulasten des Grundstücks ausgewiesenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten als Telekommunikationsanlagenrecht, Fernwärmeanlagen- und -leitungsrecht sowie Wasserwirtschaftsanlagenrecht für den jeweiligen Versorgungsträger stellen nach diesseitiger Auffassung jeweils keinen selbständigen Wert dar, da die mit dem jeweiligen Recht zugunsten des betreffenden Versorgungsträgers jeweils gesicherte Anlage u.a. auch das auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude mitversorgen dürften und bauliche Erweiterungen auf dem hier betroffenen Grundstück mit durch das Recht bewirkten Einschränkungen u.a. für das hier betroffene Wohnungseigentum nicht zu erwarten sind.

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

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

#### **Belastung des Wohnungseigentums durch die in Abt. II Nrn. 5, 6 und 7 verzeichneten Grunddienstbarkeiten auf dem Grundstück**

Die in Abt. II des Grundbuches unter lfd. Nrn. 5, 6 und 7 zulasten des Grundstücks ausgewiesenen Grunddienstbarkeiten als jeweiliges Wegerecht über das hier betroffene Grundstück zugunsten anliegender Nachbargrundstücke stellen nach diesseitiger Auffassung jeweils keinen selbständigen Wert dar, da die mit dem jeweiligen Recht zugunsten der betreffenden Nachbargrundstücke belasteten Flächen als Durchwegungen und Zufahrten auch durch die Bewohner und deren Besucher, Lieferanten etc. der in dem Wohnhochhaus belegenen 136 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten und als Feuerwehraufstellflächen genutzt werden und insoweit individuell nicht nutzbar sind.

Bauliche Erweiterungen des auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden Wohnhochhauses mit durch das jeweilige Recht bewirkten Einschränkungen u.a. für das hier betroffene Wohnungseigentum sind nicht zu erwarten.

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

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

#### **Belastung des Wohnungseigentums durch das in Abt. II Nr. 11 verzeichnete Nießbrauchrecht bzgl. des hier betroffenen Wohnungseigentums**

Das betroffene Wohnungseigentum ist gemäß Abt. II lfd. Nr. 11 des Wohnungsgrundbuchs mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit als Nießbrauchrecht gemäß § 1030 BGB auf der Grundlage der Bewilligung vom 08.12.2020 nebst Änderung vom 22.04.2021 (UR-Nrn. 887/2020 und 245/2021, Notarin Jutta Siempelkamp in Berlin) zugunsten von 4 Personen als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB belastet.

Zur Löschung des Rechts genügt der Nachweis des Todes der Berechtigten.



Das Geburtsdatum der Berechtigten des Nießbrauchsrechts ergibt sich lt. Bewilligung bzw. vorliegender Urkunde vom 08.12.2020 (UR-Nr. 887/2020 der Notarin Jutta Siempelkamp in Berlin) zu

- |   |             |
|---|-------------|
| a) als weibliche Person [anonymisiert (§ 38 ZVG)] mit dem 23.04.1980<br>Alter 44 Jahre - Lebenserwartung noch | 40,01 Jahre |
| b) als weibliche Person [anonymisiert (§ 38 ZVG)] mit dem 21.04.2005<br>Alter 19 Jahre - Lebenserwartung noch | 64,55 Jahre |
| c) als weibliche Person [anonymisiert (§ 38 ZVG)] mit dem 21.04.2008<br>Alter 16 Jahre - Lebenserwartung noch | 67,52 Jahre |
| d) als männliche Person [anonymisiert (§ 38 ZVG)] mit dem 19.05.2016<br>Alter 07 Jahre - Lebenserwartung noch | 71,64 Jahre |

Nach der am 25.07.2023 veröffentlichten amtlichen Allgemeinen Sterbetafel 2020/2022 des Statistischen Bundesamtes ist die am längsten lebende Person der Nießbrauchberechtigten die unter d) geführte männliche Person mit einer Lebenserwartung von noch 71,64 Jahren bei einem zum Bewertungsstichtag vollendeten Alter von rd. 7 Jahren.

Bei dem Recht handelt es sich um ein lebenslängliches unentgeltliches Nießbrauchrecht zugunsten der Berechtigten als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB mit der Maßgabe dass das Recht im Falle des Todes eines von ihnen dem/den anderen alleine und ungeschmälert zusteht. Im Rahmen der vorliegenden Bewertung ist Maßstab der Dauer der Belastung des Grundstücks durch das Nießbrauchrecht die Lebenserwartung der unter d) ausgewiesenen männlichen Person von rd. 70¾ Jahren.

Für den Inhalt des Nießbrauchsrechts gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Insoweit hat die Unterhaltung des Wohnungseigentums durch die Nießbrauchberechtigten gemäß gesetzlicher Regelung (§§ 1041, 1047 etc.) zu erfolgen. Der Valutastand der in Abt. III Nr. 4 des Wohnungsgrundbuchs verzeichneten Nominalgrundschuld in Höhe von 80.100,00 € aus dem Jahre 2003 ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass der Valutastand nach rd. 20 Jahren bis auf mindesten rd. 30.000,00 € getilgt ist und im Zuge der letzten Prolongation bei zugrunde gelegter 10-jähriger Bindung mit einem Zinssatz von 2,5 % zu verzinsen ist.

Der Valutastand der in Abt. III Nr. 6 des Wohnungsgrundbuchs verzeichneten Nominalgrundschuld in Höhe von 200.000,00 € mit Eintragungsdatum vom 18.05.2021 (zeitgleich mit dem Nießbrauchrecht) soll noch in voller Höhe der Nominalgrundschuld bestehen. In Ansehung der seinerzeit noch bestehenden Niedrigzinsphase wird durch den Unterzeichneten ein banküblicher Zinssatz von seinerzeit rd. 1,5 % zugrunde gelegt.

Die tatsächlich vereinbarte Annuität ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden. Im Rahmen des Nießbrauchsrechts wird von der Belastung durch zu leistenden Hypothekenzinsen o.ä. ausgegangen.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes des Wohnungseigentums unter Berücksichtigung der Belastung durch das Nießbrauchrecht sind gemäß Nr. 4.4.2 WertR 06 (ImmoWertV A bisher noch Entwurf) der jährlich nachhaltig erzielbare Jahresrohertrag des vermieteten Wohnungseigentums bei hier vorliegendem Standard und der angemessene marktgerechte Liegenschaftszinssatz für das insoweit unbelastete Wohnungseigentum zum Bewertungsstichtag zugrunde zu legen.

Der Ertragswert des mit einem Nießbrauchrecht belasteten Wohnungseigentums gemäß Abt. II Nr. 11 ergibt sich auf der Grundlage der nachfolgend benannten Parameter:



– Verkehrswert bzgl. des Nießbrauchsrechts unbelasteten Wohnungseigentums (s.o.)	320.000,00 €
– jährlich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete für das Wohnungseigentum (s.o.)	10.204,92 €
– angemessener/marktgerechter Liegenschaftszinssatz für das Wohnungseigentum	1,5 %
– das vollendete Alter des Nießbrauchberechtigten gemäß Abt. II Nr. 11 d) beträgt zum Bewertungsstichtag	7 Jahre
– die durchschnittliche Lebenserwartung des Berechtigten beträgt gemäß amtlicher Sterbetafel 2020/2022	71,64 Jahre
– die Restnutzungsdauer des Gebäudes beträgt gemäß GAA-Modell	40 Jahre
– der Berechtigte trägt sämtliche Bewirtschaftungskosten gemäß geltender Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015 nach § 19 ImmoWertV analog GAA-Modell bzw. Anlage 3 zur ImmoWertV 21 mit Kostenpositionen mit aktuellem Stand vom 01.01.2023 nach Modell des Gutachterausschusses	

Der Ertragswert des mit dem Nießbrauchrecht belasteten Grundstücks ergibt sich aus den Vorteilen und den Nachteilen für den jeweiligen Grundstückseigentümer wie folgt:

Verkehrswert des bzgl. des Nießbrauchsrechts unbelasteten Wohnungseigentums (s.o.)	320.000,00 €
--	--------------

jährlicher Vorteil aus

– Übernahme von Kosten und Lasten (hier: Bewirtschaftungskosten gemäß GAA-Modell (abweichend von § 32 bzw. Anlage 3 ImmoWertV21)	= 1.629,59 €/a
--	----------------

Aufwendungen (für Lasten gemäß § 1047 BGB), die bereits vor Eintragung des Nießbrauchsrechts bestanden - hier: Kapitaldienst für ein Annuitäten-Darlehn mit zum Bewertungsstichtag valutierender Grundschuld in Höhe von vermtl. rd. 30.000,00 € bei einem Zinssatz von vermutlich 2,5 %	= 750,00 €/a
--	--------------

Aufwendungen (für Lasten gemäß § 1047 BGB), die zeitgleich mit der Eintragung des Nießbrauchsrechts erforderlich geworden sind - hier: Kapitaldienst für ein Annuitäten-Darlehn mit zum Bewertungsstichtag valutierender Grundschuld in Höhe von vermutlich rd. 200.000,00 € bei einem Zinssatz von vermtl. 1,5 %	= 3.000,00 €/a
---	----------------

jährlicher Nachteil aus

– entgangene nachhaltig erzielbare Jahres-Nettokaltmiete über die Dauer des Nießbrauchsrechts von tatsächlich nur 40 Jahren Restnutzungsdauer des Gebäudes bei allerdings 70¾ Jahren Lebenserwartung des Berechtigten bei derzeit und zukünftig bestehenden Mietverhältnissen und aktueller Nettokaltmiete in Höhe von 77,31 m <sup>2</sup> x 11,00 €/m <sup>2</sup> x 12 Monate = 10.204,92 €	= - 10.204,92 €/a
--	-------------------



Tragung sonstiger Kosten und Lasten (hier Bewirtschaftungskosten u.a. Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 ImmoWertV 21 bzw. GAA-Modell)	= -	<u>0,00 €/a</u>
Summe	-	5.425,33 €/a

Der Leibrentenbarwertfaktor einer sofort beginnenden und lebenslänglich monatlich vorschüssig zahlbaren Leibrente des Berechtigten gemäß Abt. II Nr.1 d) beträgt zum Bewertungsstichtag 21.02.2024 bei rd. 7 Jahren vollendetem Alter des Berechtigten sowie 1,5 % Verzinsung auf der Basis der zum Bewertungsstichtag aktuellen Sterbetafel 2020/2022 des Statistischen Bundesamtes 37,8412.

Tatsächlich ist die Nutzung des hier betroffenen Wohnungseigentums aber nicht an das Leben des Berechtigten gebunden, sondern wird durch die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes selbst von lediglich noch 40 Jahren nach Bewertungsmodell des GAA beschränkt. Hieraus ergibt sich der Kapitalisator bzw. Barwertfaktor zur Ermittlung des Barwerts des Rechts mit 29,92

- 5.425,33 €/a x 29,92	= -	162.325,87 €
	rd.-	162.000,00 €

Belastung durch das Nießbrauchrecht	./.	<u>162.000,00 €</u>
		158.000,00 €

Ertragswert des mit dem Nießbrauchrecht gemäß Abt. II Nr.11 belasteten Wohnungseigentums:	rd.	158.000,00 €
---	-----	--------------

Unter Berücksichtigung der Belastung des Wohnungseigentums mit einem Nießbrauchrecht gemäß Abt. II Nr. 11 ist von dem vorläufigen Wert des Wohnungseigentums zur weiteren Marktanpassung aufgrund dieser Belastung mit hierdurch erheblich schlechterer Marktgängigkeit des Grundstücks ein Abschlag von rd. 25 % der Belastung durch das Nießbrauchrecht in Abzug zu bringen (marktüblich 20 % bis 50 % u.a. in: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kleiber 8. Auflage 2017), da grundsätzlich ein Risiko für den jeweiligen Grundstückseigentümer hinsichtlich einer deutlich längeren Restnutzungsdauer des Gebäudes bis zur Lebenserwartung des Berechtigten einerseits und eines evtl. deutlich längeren Lebens des Berechtigten selbst besteht und während der Dauer des Nießbrauchs keine Verfügbarkeit des Wohnungseigentums bzw. kein Ertrag aus dem Wohnungseigentum zu ziehen ist:

(vorläufiger) unbeeinflusster Verkehrswert aus dem ungeminderten Ertragswert des mit dem Nießbrauchrecht belasteten Wohnungseigentums		158.000,00 €
---	--	--------------

Marktanpassung aufgrund objektspezifischer Merkmale (z.B. Instandsetzungsaufwand o.ä. sowie Mindererträge - hier bereits im Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks/Wohnungseigentums berücksichtigt):	./.	<u>0,00 €</u>
		158.000,00 €

abzgl. Marktanpassung aufgrund schlechterer Marktgängigkeit wegen des Nießbrauchsrechts	rd.	./.	<u>41.000,00 €</u>
162.000,00 € x 25 % = 40.500,00 €			117.000,00 €



Verkehrswert des mit dem Nießbrauchrecht gem. Abt. II  
Nr.11 belasteten Wohnungseigentums: rd. 117.000,00 €

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 027 auf dem Grundstück Holzmarktstraße 73 (Flurstücke 79, 396, 397 und 398) in 10179 Berlin-Mitte (Ortsteil und Bezirk Mitte) zum Bewertungsstichtag 21. Februar 2024 gemäß § 194 BauGB unter Berücksichtigung des Nießbrauchrechts gemäß Abt. II Nr.11 des Wohnungsgrundbuchs auf rd.:

117.000,00 €  
=====  
(i.W. einhundert-siebzehntausend Euro)

#### D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingriffswerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bl-BodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten, nachdem das Grundstück weiträumig im Zuge der Siedlungsbebauung im Quartier und insbesondere der Errichtung des hier betroffenen 18½-geschossigen Punkthochhauses im Kontext mit 3 entsprechenden Hochhäusern (Holzmarktstr. 69, 73 und 75) sowie einem ähnlichen Hochhaus (Schillingstraße 30) weitgehend von den ca. 3,50 hohen Auffüllschichten freigelegt worden war.

Lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Mitte vom 25.01.2024 ist das betroffene Grundstück unter der Nr. 15879 im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin erfasst - der Eintrag resultiert daraus, dass es sich bei dem Grundstück um eine sogen. Verdachtsfläche handelt, weil es sich um einen historischen Gewerbe- bzw. Industriestandort im Bereich der 3 Grundstücke Holzmarktstr. 69, 73 und 75 handelt. Gemäß Katasterauszug waren auf dem Grundstück ansässig:

- |   |               |                    |                                     |
|---|---------------|--------------------|-------------------------------------|
| - | 1915 bis 1945 | Papierwarenfabrik  | ehemalige Blumenstraße 80           |
| - | 1932 bis 1945 | Blumenfabrik       | ehemalige Alexanderstraße 23 (51)   |
| - | 1933 bis 1945 | Chemische Fabrik   | ehemalige Blumenstraße 5            |
| - | 1939 bis 1945 | Schlosserei        | ehemalige Wallnerttheaterstr. 30    |
| - | 1942 bis 1945 | Postkartenverlag   | ehemalige Alexanderstraße 22        |
| - | 1934 bis 1942 | Möbelfabrik        | ehemalige Wallnerttheaterstr. 30    |
| - | 1915 bis 1933 | Pharmalabor        | ehemalige Blumenstraße 4-5          |
| - | 1922 bis 1933 | Maschinenfabrik    | ehemalige Blumenstraße 4-5          |
| - | 1915 bis 1932 | Buchdruckerei      | ehemalige Alexanderstraße 22        |
| - | 1915 bis 1932 | Oelfabrik          | ehemalige Alexanderstraße 22        |
| - | 1904 bis 1923 | Gasglühlichtfabrik | ehemalige Blumenstraße 80           |
| - | 1914 bis 1922 | Chemische Fabrik   | ehemalige Wallnerttheaterstr. 26-27 |
| - | 1897 bis 1906 | Luxuspapierfabrik  | ehemalige Wallnerttheaterstr. 25    |
| - | 1897 bis 1906 | Lederwarenfabrik   | ehemalige Wallnerttheaterstr. 25    |
| - | 1895 bis 1904 | Akkumulatorenfabr. | ehemalige Blumenstraße 80           |



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

Nach Sachlage liegt allerdings kein Handlungsbedarf vor, nachdem der Branchenstandort bereits seit Jahrzehnten bekannt und eine aktuelle Bodensanierung nicht vorgenommen worden ist, obwohl die Verdachtsfläche auch den zeitnah umfassend erneuerten großflächigen Kinderspielplatz auf dem Flurstück 395 umfasst und auch unmittelbar an den erneuerten Kinderspielplatz auf den Flurstücken 583 und 590 auf dem Grundstück Ifflandstraße 5, 6 und 7 angrenzt bzw. hierzu völlig offen ist. Insoweit ist davon auszugehen, dass der Pfad Boden/Mensch offenbar keine Gefährdung darstellt.

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

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

WEG-Verwaltung ist die Fa. ecowo GmbH, Heerstraße 24/26 in 14052 Berlin - Telefon: 030 / 827 81- 369.

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

Angaben zur Höhe des Wohngeldes oder der Erhaltungsrücklage etc. konnten auf diesseitige Anforderung bereits am 07.02.2024 weder seitens des Wohnungseigentümers noch seitens der Nießbrauchberechtigten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens beigebracht werden.

Seitens der zuständigen WEG-Verwaltung wurde die aktuelle Höhe des Wohngeldes mit 408,00 €/Monat entsprechend 5,28 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz von 77,31 m<sup>2</sup> angegeben.

Für das hier betroffene Wohnungseigentum besteht nach Angabe der WEG-Verwaltung lediglich ein marginaler Wohngeldrückstand. Angaben über ggf. bestehende weitere Wohngeldrückstände für das Grundstück konnten seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden.

Die Höhe der Erhaltungsrücklage beträgt nach vorliegenden Unterlagen aktuell 485.941,90 €.

Eine Beschlusssammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens der WEG-Verwaltung nicht seit dem diesbzgl. gesetzlichen Erfordernis, sondern lediglich hinsichtlich der Versammlungsprotokolle der Eigentümerversammlungen vom 10.05.2022, 09.05.2022, 08.02.2023 und 12.10.2023 zur Verfügung gestellt werden.

Instandhaltungsmaßnahmen wurden hiernach in dieser Zeit eingeleitet bzw. durchgeführt und erforderliche Maßnahmen hierbei aus der Instand- bzw. Erhaltungsrücklage finanziert.





Sonderumlagen wurden nach Sachlage in dieser Zeit nicht erforderlich. Inwieweit in der Vergangenheit Sonderumlagen für erforderliche Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich wurden, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

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

Zu c)

Die Namen der Mieter ergeben sich aus dem dem Gutachten anliegenden Schreiben an das Vollstreckungsgericht - im vorliegenden Gutachten sind die Namen anonymisiert (§ 38 ZVG).

Das Wohnungseigentum Nr. 027 ist nach Angabe der Mieter seit rd. 17 Jahren (seit April 2007) an sie vermietet. Es handelt sich lt. Angabe um ein ungekündigtes und unbefristetes Mietverhältnis - diesbzgl. Angaben liegen nach diesseitiger Anforderung seitens des Wohnungseigentümers bzw. der Nießbrauchberechtigten nicht vor.

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 ein Wohnhochhaus als sogen. Plattenbau des seinerzeit sogen. komplexen Wohnungsbaus der DDR aus dem Jahre 1971.

Inwieweit in den 1990er Jahren ggf. öffentliche Mittel für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Anspruch genommen worden sind, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden - Anhaltspunkte hierfür liegen nicht vor. Aber auch bei einer diesbzgl. in Anspruch genommenen Förderung wäre eine Bindungsdauer nach nunmehr mehr als 27 Jahren bereits abgelaufen, so dass die in dem Gebäude belegenen Wohnflächen preisfrei nach BGB vermietbar sind.

Zu e)

Ein Gewerbebetrieb wird in dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 027 nicht geführt. Auf dem hier betroffenen Grundstück befinden sich im Erdgeschoss des Gebäudes 2 Ladeneinheiten als Teileigentume, die vermtl. derzeit allerdings nicht betrieben werden und offenbar leerstehen.

Zu f)

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind bzgl. der Küchenausstattungen mit U-förmiger Einbau-Arbeitszeile nebst Einbaugeräten und zugestellten separaten Küchengeräten als sogen. Amerikanischer Kühlschrank und Waschmaschine sowie einem Esstisch mit Bestuhlung vorhanden.

Eine bauseitige Küchenausstattung war dem Vernehmen nach bei Einzug der Mieter nicht vorhanden.

Zu g)

Ein Energieausweis bzw. ein Energiepass für das Gebäude im Sinne der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) bzw. im Sinne des am 01.11.2020 in Kraft getretenen neu eingeführten Energieeinsparungsgesetzes (GEG) ist für das Gebäude mit Datum vom 19.03.2018 vorhanden: der Endenergieverbrauchskennwert liegt hiernach bei 100,1 kWh/m<sup>2</sup>a - dieser Wert liegt bereits deutlich unter dem Durchschnitt der Vergleichswerte des Gebäudebestandes für den Endenergiebedarf bzw. bereits im unteren Rahmen respektive vergleichsweise günstigen Be-



reich der Vergleichswerte für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus 25-40 kWh/ m<sup>2</sup>a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m<sup>2</sup>a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/m<sup>2</sup>a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m<sup>2</sup>a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/m<sup>2</sup>a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 200 kWh/ m<sup>2</sup>a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m<sup>2</sup>a bis >250 kWh/ m<sup>2</sup>a).

Zu h)

Bei der auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude aus dem Jahre 1971 handelt es sich um ein freistehendes 18½-geschossiges Wohnhochhaus mit Flachdach ohne Unterkellerung als Solitär bzw. seinerzeit städtebauliche Dominante im Kontext mit seinerzeit 3 weiteren baugleich errichteten Hochhäusern des seriell gefertigten Gebäudetyps WHH GT 18 in seinerzeit DDR-typischer Stahlbeton-Großtafelbauweise mit 18 Vollgeschossen und über dem 17.OG belegenen Technikgeschoss u.a. mit Trockenraum sowie einer Gesamtlänge von ca. 35,01 m. und einer Breite von ca. 18,72 m.

Die Gebäudehöhe beträgt bis über das 17. Obergeschoss ca. 54,01 m und bis über das Technikgeschoss ca. 58,175 m.

Insgesamt weist der Gebäudetyp 136 Wohnungen auf, wobei Wohnungen nur in den 17 Obergeschossen vorhanden sind. Tatsächlich weist das hier betroffene Gebäude allerdings insgesamt 138 Sondereigentume auf - 2 Sondereigentume befinden sich als Ladeneinheiten im Erdgeschoss.

Auf dem Grundstück befinden sich außerdem ca. 52 ungedeckte PKW-Stellplätze, die als Gemeinschaftseigentum erhalten sind und nach Sachlage durch die zuständige WEG-Verwaltung vermietet werden.

Die im Erdgeschoss mit einer beschränkten Anzahl verfügbaren Abstellverschlänge sind den betreffenden Wohnungen als Teil des Sondereigentums zugeschrieben.

Bei dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 027 handelt es sich um die im 4.OG an der Kopfseite des links vom Aufzugskern abgehenden Zentralflures postalisch rechts belegene 2½-Zimmerwohnung mit Wohnküche, 2 Fluren nebst Abstellkammer und innenliegendem Duschbadezimmer - eine Freisitzfläche ist nicht vorhanden.

Ein dinglich gesichertes oder ein schuldrechtlich vereinbartes Sondernutzungsrecht ist auch zugunsten des Wohnungseigentums Nr. 027 nicht vereinbart - ein separater Abstellraum außerhalb der hier betroffenen Wohnung bzw. des Wohnungseigentums Nr. 027 ggf. als Gemeinschaftseigentum ist auch seitens der WEG-Verwaltung dem hier betroffenen Wohnungseigentum nicht zugewiesen worden.

Der Ausbaustandard ist nach erst in den 1990er Jahren umfangsreich durchgeführten Mod.-/Inst.-Maßnahmen sowie der mieterseits in den 2000er Jahren zusätzlich innerhalb des Wohnungseigentums durchgeführten Modernisierungen zeitgerecht. Die Aufzugsanlagen wurden im Jahre 1992 neu eingebaut und dem Vernehmen nach zuletzt modernisiert.

Der energetische Zustand des Gebäudes ist u.a. aufgrund der im Zuge der Mod.-/Inst.-Maßnahmen angebauten Vorhangfassaden u.a. mit zusätzlich Dämmung sowie der Fernwärmeversorgung mit zentraler Warmwasserversorgung sowie der seinerzeit neu verbauten Isolierglasfenster zufriedenstellend.

Das auf dem Grundstück aufstehende Wohnhochhaus weist einen insgesamt zufriedenstellenden Unterhaltungszustand ohne wesentliche erkennbare akute Instandhaltungsrückstände auf. Allerdings weisen die Fassaden teilweise im Erdgeschoss Verfleckungen ggf. aufgrund von abgesäuerten bzw. abgewaschenen Graffitienschmierereien auf der Keramikplattierung auf. Teilweise liegen Verfleckungen bzw. deutliche Staubbindungen mit Ablaufahnen an den Fassadenplat-



ten der über dem Erdgeschoss aufgehenden Geschosse vor. Die Treppenhausdekorationen weisen mindestens im Hauseingangsbereich bzw. dem Aufzugsfoyer und den im Erdgeschoss anbindenden Fluren teilweise deutliche Gebrauchsspuren und partiell Putzablösungen auf.

Der Erhaltungszustand des hier Wohnungseigentums selbst ist bei ordnungsgemäßigem Gebrauch der Mietsache insgesamt zufriedenstellend.

Zu i)

Angaben zu behördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen konnten auf diesseitige Anfrage per Fax vom 24.01.2024 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens seitens des zuständigen Bezirksamtes Mitte (Amt für Planen und Genehmigen) nicht beigebracht werden.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach diesseitiger Einschätzung weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen, noch in einem Stadtumbaugebiet gemäß § 171 BauGB, einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB. Das Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB Nrn. 2 und 3 zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzverordnung/Erhaltungsverordnung) und bei städtebaulichen Umstrukturierungen - entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand vermtl. auch nicht vorgesehen.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich aber im Bereich eines Erhaltungsverordnungsgebietes gemäß § 172 BauGB Abs. 1, S. 1 Nr. 1 zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Gebietsname: Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt mit Festlegung gemäß GVBl. vom 07.11.2015 und in Kraft seit dem 08.11.2015) mit insofern diesbzgl. bestehenden Restriktionen.

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

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.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 (in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015) ist das Gebiet östlich der Alexanderstraße für Wohnbauflächen (W<sub>1</sub>) mit einer zulässigen GFZ über 1,5 vorgesehen. Auf der westlichen Seite der Alexanderstraße ist das Gebiet weiträumig als gemischte Baufläche (M<sub>2</sub>) vorgesehen.

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 06.12.2023 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

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



Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Mitte vom 14.02.2024 wird das Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Holzmarktstraße“ erschlossen - nach örtlicher Feststellung wird das Grundstück tatsächlich nicht von der „Holzmarktstraße“, sondern von der „Schillingstraße“ aus hinsichtlich der PKW-Stellplatzzufahrten sowie hinsichtlich der Hauszuwegung des Treppenhauseingangs erschlossen.

Zusätzliche Erschließungswege bestehen von der Alexanderstraße aus respektive der U-Bahnstation „Jannowitzbrücke“ über den PKW-Stellplatz auf dem Grundstück Holzmarktstraße 75.

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

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

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

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

Angaben über evtl. bestehende Baulasteintragungen zulasten des hier betroffenen Grundstücks konnten nach diesseitige Anforderung bereits am 24.01.2024 bis zur redaktionellen Fertigstellung des vorliegenden Gutachtens seitens des zuständigen Bezirksamtes Mitte (Fachbereich für Bau- und Wohnungsaufsicht) nicht beigebracht werden.

Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch die zuständige Behörde insoweit gleichfalls nicht beigebracht werden. Ein diesbzgl. Verzeichnis wird nach Sachlage nicht geführt.

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

Zu j)

Verdacht auf Hausschwamm (vermtl. „Echtem Hausschwamm“) besteht nicht.

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

Berlin-Charlottenburg, den 15. April 2024

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -

