

## Gutachten Nr. 10215

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB des

### Wohnungseigentums Nr. 3

im Dachgeschoss postalisch Mitte als 3-Zimmerwohnung nebst Balkon mit Zugang über die Hauseingangsdiele mit Treppenhaus

auf dem Grundstück

**Silvesterweg 9**

in

**13467 Berlin-Hermsdorf (Bezirk Reinickendorf)**

-Wohnungsgrundbuch von Hermsdorf - Blatt 8935-



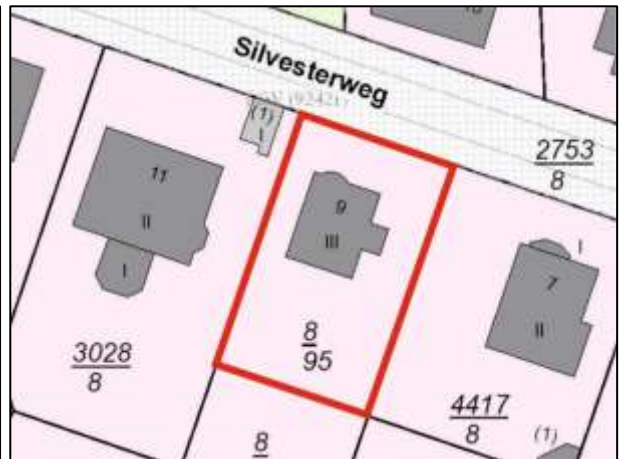
Silvesterweg 9 mit Blick von Nord-Osten



straßenseitiger Giebel des Wohngebäudes



Giebelseite und Eingangsfront (rechts im Bild)



Flurkarte (Grundstück Silvesterweg 9)

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

**Amtsgericht Wedding**  
**30 K 54/21**

**Verkehrswert:**

**233.000,00 €**

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

**Bewertungsstichtag:**

**22.02.2022**

**Ausfertigung PDF-Datei**



## Inhaltsverzeichnis

=====

<b>Kurzzusammenfassung</b> .....	<b>2</b>
A. Gutachtenauftrag .....	4
B. Grunddaten.....	5
1. Grundbuchangaben.....	5
2. Grundstücksdaten .....	5
3. Lagedeterminanten .....	10
4. Gebäudedaten (technisch) .....	12
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	26
6. Objektbeurteilung .....	34
C. Bewertung .....	36
1. Bewertungsgrundlagen .....	36
2. Bodenwert.....	37
3. Ertragswert.....	38
4. Verkehrs-/Marktwert.....	40
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen .....	43
E. Fotoseiten.....	47
F. Anlagen .....	A1

## 13 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern

## KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. 3 im Dachgeschoss des auf dem Grundstück Silvesterweg 9 (Flurstück 8/95) aufstehenden Wohngebäudes als ca. 73,42 m<sup>2</sup> große 3-Zimmerwohnung nebst Balkonterrasse mit Küche, Flur und Badezimmer und einem Miteigentumsanteil an dem Grundstück von 30.738/100.000.

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäude handelt es sich um ein im Jahre 1910 gemäß Baugenehmigung Nr. 103 vom 27.10.1909 als Einfamilienhaus errichtetes 1½-geschossiges Gebäude mit vollständiger Unterkellerung als hoch über Terrain aufgehendes Untergeschoss (Souterrain) mit ehemals als Portierwohnung ausgewiesener Bedienstetenräumlichkeit nebst separatem Zugang und im Übrigen im Hochparterre und im Dachgeschoss belegener Wohnung bei einem als Rohdachboden erhalten Spitzboden. Das Gebäude wurde ohne in der Bauakte aufzufindende Baugenehmigung bzw. Umnutzungsgenehmigung in ein Mehrfamilienhaus mit zunächst 3 Wohnungen und nach einem Spitzbodenausbau zu Wohnzwecken vermtl. bereits in den 1980er Jahren und diesbzgl. nachträglicher Genehmigung in den 1990er Jahren als 4-Familienhaus umgenutzt und das Grundstück nebst aufstehender Bebauung mit Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 9 vom 02.04.1997 nebst Nachtrag vom 31.05.1999 sowie Teilungserklärung vom 18.07.1997 bzw. 27.07.1999 mit Eintragung in das Grundbuch am 16.08.1999 in Sondereigentume aufgeteilt. Sondernutzungsrechte zugunsten einzelner Wohnungseigentume wurden nicht vereinbart - die Grundstücksfreiflächen sind insoweit frei nutzbar. Ein dinglich oder schuldrechtlich vereinbartes Sondernutzungsrecht zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 3 besteht nicht.

- **Grundstück:**

Das Grundstück Silvesterweg 9 (Flurstück 8/95) in 13467 Berlin-Hermsdorf (Bezirk Reinickendorf) weist 739 m<sup>2</sup> Größe auf und liegt an einer ruhigen Quartierstraße in guter Wohnlage innerhalb eines Einfamilienhaus- und Villenquartiers mit guter technischer und sozialer Infrastruktur sowie guter Versorgungslage.

- **Belastungen:**

Belastungen als Dienstbarkeiten o.ä. in Abt. II des Grundbuchs für das hier betroffene Sondereigentum und belastende oder/und begünstigen Baulasteintragungen für das Grundstück bestehen nach Sachlage nicht. Ein Eintrag im Bodenbelastungskataster ist nicht verzeichnet.

- **Ausstattung:**

Das Gebäude weist eine Gas-Zentralheizung mit Heizkessel aus dem Jahre 1989 nebst zentraler Warmwasserversorgung auf. Es ist insgesamt ein vergleichsweise einfacher Ausbaustandard vermtl. überwiegend noch aus den 1970er bis 1990er Jahren und teilweise noch aus dem ursprünglichen Bestand vorhanden. Partiiell wurden dem Vernehmen nach u.a. Fliesenarbeiten noch im Jahre 2010 vorgenommen. Das Gebäude weist durchweg Holz-Kastenfenster und Holz-Einfachfenster sowie Holzverbundfenster aus dem ursprünglichen bzw. einem älteren Bestand auf - lediglich im Spitzboden sind in den 1990er Jahren liegende Holz-Isolierglasfenster eingebaut worden.

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 3 weist weitgehend einen Echtholz- oder Laminatboden in Buchenholz-Landhausdielendekor und im Badezimmer keramische Fliesung auf bzw. auf der Balkon-terrasse Zementestrichboden auf. Die Sanitärausstattung ist einfach; die Küchen-Einbauarbeitszeile dürfte in den 1990er Jahren eingestellt worden und insoweit bereits abgeschrieben sein. Die Elektroinstallationen sind gleichfalls nur einfach. Ein barrierefreier Zugang ist zu keiner der im Gebäude belegenen Nutzungseinheiten vorhanden.

Der Zustand der Gebäudehülle mit einschaligem Mauerwerk und veralteten Fenstern sowie die Heizwärme- und Warmwasserversorgung sind energetisch nachteilig.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Die Wohnfläche des Wohnungseigentums Nr. 3 umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der mit Bauschein Nr. 103 vom 27.10.1909 genehmigten Bauvorlagen ca. 73,42 m<sup>2</sup>.

Eine Flächenausweisung in der Teilungserklärung liegt nicht vor. Seiten der Eigentümergemeinschaft des hier betroffenen Sondereigentums konnten diesbzgl. Angaben auf diesseitige Anforderung nicht gemacht werden.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Das betroffene Wohnungseigentum Nr. 3 wird nach diesseitiger Einschätzung durch die auf dem Grundstück wohnansässige Miteigentümerin des hier betroffenen Sondereigentums und der weiteren auf dem Grundstück belegenen Sondereigentume selbst bzw. ihre Familie mit Kindern und einer Freundin einer Tochter eigengenutzt, so dass im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft die freie Verfügbarkeit des Wohnungseigentums Nr. 3 zugrunde gelegt wird.

- **Erhaltungszustand:**

Insgesamt handelt es sich um eine nur nachlässig gepflegte Grundstücksanlage mit aufstehendem Wohngebäude; der Ausbau ist in Ansehung des Baujahres 1910 und der hiernach offenbar nur sukzessive vorgenommenen Mod.-/Inst.-Maßnahmen bis zuletzt im Wesentlichen vor mehr als 20 Jahren vermtl. im Rahmen der Aufteilung des Grundstücks in Sondereigentume insgesamt noch zeitgerecht, aber einfach. Aufgrund des vorliegenden Instandhaltungsrückstaus ist ein anteiliger Abschlag für den Instandsetzungsaufwand am Gemeinschaftseigentum zzgl. eines Abschlags für Instandsetzungsmaßnahmen an dem hier betroffenen Sondereigentum selbst in Höhe von insgesamt rd. 75.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt.

**Verkehrswert am 22.02.2022 nach § 194 BauGB:**  
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

**233.000,00 €**



## A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**  
Amtsgericht Wedding, Abt. 30, Brunnenplatz 1 in 13357 Berlin  
Beschluss vom 18.01.2022 mit Verfügung vom 19.01.2022 sowie Posteingang am 21.01.2022
- **Bewertungsobjekt:**  
Wohnungseigentum Nr. 3 auf dem Grundstück Silvesterweg 9 in 13467 Berlin-Hermsdorf (Bezirk Reinickendorf)  
[das betreffende Wohnungseigentum Nr. 3 befindet sich im Dachgeschoss postalisch Mitte mit Zugang über das Treppenhaus bzw. über die Hauseingangsdiele im Hochparterre mit Windfang und gedeckter Hauseingangstreppe im rechten Bauwich des ursprünglichen Einfamilienhauses]
- **Bewertungsgrund:**  
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft mit dem Geschäftszeichen 30 K 54/21
- **Wertermittlungstichtag:**  
22. Februar 2022 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**  
22. Februar 2022 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**  
Dienstag, der 22.02.2022  
anwesend:
  - eine Vertreterin der Miteigentümerin und Besitzerin des Wohnungseigentums Nr. 3 im Dachgeschoss des ehemaligen Einfamilienhauses auf dem Grundstück Silvesterweg 9 gemäß Abt. I Nr. 3.2 des Grundbuchs und Antragsgegnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft (anonymisiert, § 38 ZVG)
  - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Das Wohnungseigentum Nr. 3 konnte anlässlich des Ortstermins durch die Vertreterin der Miteigentümerin und Besitzerin des Sondereigentums zugänglich gemacht werden - ebenso konnten seitens der Vertreterin die allgemeinen Gebäudebereiche u.a. mit den technischen Räumen des Unter- bzw. Kellergeschosses und weitere Sondereigentume mit Ausnahme des im Spitzboden belegenen Wohnungseigentums Nr. 4 sowie die Freiflächen des Grundstücks in Augenschein genommen werden, so dass durch den Unterzeichneten ausreichende Feststellungen über den Ausbau- und Erhaltungszustand des Anwesens, des Wohngebäudes und des hier betroffenen Wohnungseigentums getroffen werden konnten.

Innenraumfotos konnten anlässlich des Ortstermins nicht aufgenommen werden, nachdem bereits im Vorfeld des Ortstermins durch die Miteigentümerin und Besitzerin des Sondereigentums mit Datum vom 21.02.2022 das Aufnehmen von Innenraumfotos des Wohngebäudes untersagt worden waren.

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:**  
Hermsdorf, Blatt 8935  
(Amtsgericht Mitte)
- **Gemarkung:**  
Hermsdorf
- **Flur, Flurstücke:**  
1, 8/95 (739 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**  
739 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**  
Gebäude- und Freifläche Silvesterweg 9 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- **Miteigentumsanteil am Grundstück:**  
30.738/100.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung einschließlich Balkon, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3  
  
[Ein Sondernutzungsrecht zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums besteht nicht]
- **Eigentümer:**
  - 3.1 anonymisiert (§ 38 ZVG)
  - 3.2 anonymisiert (§ 38 ZVG)
  - 3.3 anonymisiert (§ 38 ZVG)
  - 3.4 anonymisiert (§ 38 ZVG)
  - 3.5 anonymisiert (§ 38 ZVG)
  - in Erbengemeinschaft -
- **Lasten und Beschränkungen:**  
Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft mit Eintragungsdatum vom 13.10.2021

(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 rechteckig. Die Straßenfrontlänge beträgt nach vorliegendem Lageplan des vereidigten Landmessers B. Franz vom 19.10.1909 ca. 21,15 m. Die Tiefe des Grundstücks ergibt sich nach Realteilung des ursprünglich mit 1.049,81 m<sup>2</sup> (nach späterer Mes-

sung ggf. 1047 m<sup>2</sup>) deutlich größeren Grundstücks gemäß Teilungsplan vom 14.03./04.04.1973 des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Helmut Zoll als Trennstück 1 im Jahre 1973 mit ca. 34,94 sowohl entlang der nord-westlichen als auch entlang der hierzu parallel verlaufenden süd-östlichen Grundstücksgrenze jeweils rechtwinklig zum Straßenraum - die rückwärtige bzw. süd-westliche Grundstücksgrenze weist eine Länge entsprechend der nord-östlichen Straßenfront von ca. 21,15 m auf (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 1,7 - Die Straßenfrontlänge und der Zuschnitt des Reihengrundstücks sowie der bauliche Ausnutzungsgrad mit hier vorliegender freistehender Wohnhausbebauung als ursprüngliches Einfamilienhaus im Charakter einer kleinen Villa sind zufriedenstellend.

- **Bauwich:**

Das auf dem Grundstück aufstehende freistehende Gebäude weist im rechten Bauwich einen Grenzabstand auf den Gebäudestamm von ca. 4,00 m und im Bereich des bis über das Hochparterre aufgehenden gedeckten Hauseingangstreppen-Vorbaus einen Grenzabstand von ca. 2,75 m auf. Der Grenzabstand im linken Bauwich beträgt auf den Gebäudestamm ca. 8,05 m und im Bereich des 1-geschossigen Veranda-Vorbaus einen Grenzabstand von ca. 5,37 m.

Die Vorgartentiefe beträgt auf den Gebäudestamm ca. 6,80 m und im Bereich der bis über das Hochparterre auskoffernden Auslucht als sogen. Standerker ca. 6,00 m. Die Tiefe des rückwärtigen Gartens beträgt zwischen süd-westlicher Grundstücksgrenze und dem Gebäudestamm ca. 16,44 m.

Grenzbebauungen sind weder auf dem hier betroffenen Grundstück noch auf den angrenzenden Nachbargrundstücken zu dem hier betroffenen Grundstück vorhanden (siehe anliegende Flurkarte).

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks ist insgesamt plan.

- **Untergrund:**

Das Grundstück weist einen lagetypischen Untergrund mit zufriedenstellenden Gründungsverhältnissen auf - im Bereich des betroffenen Grundstücks befindet sich alluvialer Flugsand 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 Feinsand sowohl im Ober- als auch im Unterboden.

Für das Grundstück besteht keine Gefahr von Schichtenwassereinfluss und auch keine Grundwassergefährdung - gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: 2009), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks zwischen 7,00 m und 10,00 m.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Reinickendorf vom 21.02. 2022 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster (BBK) erfasst; Hinweise oder Informationen hinsichtlich einer Boden- oder Grundwasserverunreinigung, die ihre Quelle auf dem hier betroffenen Grundstück haben, liegen insoweit nicht vor.

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

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

Bei dem Gebiet mit dem hier betroffenen Grundstück handelt es sich nach Sachlage um voll erschlossenes Bauland als allgemeines Wohngebiet mit offener Bebauung bzw. Bebaubarkeit mit einer Baustufe II/2 bzw. 2 Vollgeschossen mit einer Bebauungstiefe bis zu max. 20 m und einer GFZ von 0,4 bzw. einer GRZ von 0,2 gemäß Baunutzungsplan vom 28.12.1960 (Abl. 1961, S. 742), der in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21.11.1958 (BO 58, BVBl. S. 1087, 1104) und den Straßen- und Fluchtlinien aus einem förmlich festgestellten Fluchtlinienplan (ACO) als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB fortgilt.

Darüber hinaus liegt das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans aus dem Jahre 1971, der die Regelungen des BO 58 zur Berechnung des Nutzungsmaßes auf die Regelungen der BauNVO 1968 umstellt.

Eine neuere verbindliche Bauleitplanung 2. Ordnung liegt bisher nicht vor - ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan ist nicht bisher gefasst worden.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 ist das Gebiet mit dem hier betroffenen Grundstück weiträumig als Wohnbaufläche W<sub>4</sub> mit einer zulässigen GFZ bis 0,4 ausgewiesen.

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

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

Das hier betroffene Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1-3 BauGB. Das betroffene Grundstück (Flurstück 8/95) ist keiner Gestaltungssatzung unterworfen. Ein städtebaulicher Vertrag besteht für das hier betroffene Flurstück nach diesseitigem Kenntnistand gleichfalls nicht.

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

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

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß amtlicher Denkmalliste mit Stand vom 26.11.2021 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

Allerdings befindet sich gemäß aktueller Denkmalliste auf dem nord-westlich angrenzenden Nachbargrundstück Silvesterweg 11 (Flurstück 3028/8) ein ausgewiesenes Baudenkmal wie folgt:



- Silvesterweg 11 (Landhaus & Einfriedung von 1912 -1913) - Denkmalliste Nr. 09012378

Ein weiteres ausgewiesenes Baudenkmal befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft neben dem zunächst benannten Baudenkmal im Kreuzungsbereich zum Waldseeweg auf dem Grundstück Waldseeweg 18 (Flurstück 3027/8) wie folgt:

- Waldseeweg 18, Silvesterweg 13 (Wohnhaus von 1908) - Denkmalliste Nr. 09012438

Insofern bestehen ggf. diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes für das auf dem hier betroffenen Grundstück Silvesterweg 9 aufstehende Gebäude - allerdings dürften nach diesseitiger Auffassung Restriktionen in Ansehung der vermtl. in den 1980er Jahren vollzogenen Ausbaumaßnahmen im Spitzbodenbereich des hier betroffenen Gebäudes mit Einbau etlicher liegender Fenster u.a. in der nord-westlichen zu dem benachbarten Baudenkmal orientierten Dachfläche in den 1990er Jahren ohne Rücksichtnahme auf den Gebäudebestand nicht zu befürchten sein.

Die Geschossfläche (GF) für das Grundstück beträgt ca. 362,33 m<sup>2</sup> gemäß diesseitiger Ermittlung anhand der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 103 vom 27.10.1909 nebst Nachtrag vom 11.06.1910 (mit Anrechnung des Untergeschosses und Dachgeschosses jeweils als Vollgeschoss ohne Spitzboden als Nicht-Vollgeschoss) gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (GVBl. S. 495) zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 17.06.2016 (GVBl. S. 361) - in Kraft getreten am 01.01.2017- mit einer GFZ von 0,490 bzw. rd. 0,5 (ohne Berücksichtigung einer GF für den wohnraumgleich ausgebauten Spitzboden mit lichter Höhe unter dem First von  $\geq 1,50$  m mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum bzw. Spitzboden belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF für das Kellergeschoss mit einem Faktor von 0,3 für die über dem 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 für Ertragsobjekte als Wohn- und Geschäftshäuser mit bis zu 80 % gewerblichem Ertragsanteil) und einer bebauten Fläche von ca. 127,93 m<sup>2</sup> ohne befestigte Freiflächen etc. mit einer GRZ von 0,173 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 739 m<sup>2</sup>.

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß GAA-Modell bzw. bisheriger Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) beträgt abweichend von der ImmoWertV 21 unter Berücksichtigung auch der Nicht-vollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss bzw. Spitzboden mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier sind ein diesbzgl. nutzbarer Dachraum als Spitzboden und ein entsprechend nutzbares Kellergeschoss als Souterrain vorhanden):

$127,93 \text{ m}^2 + 106,47 \text{ m}^2 + (106,47 \text{ m}^2 \times 0,75) + (127,93 \text{ m}^2 \times 0,30) = 352,63 \text{ m}^2$  für Erd- und Dachgeschoss sowie anteilige Dachraumbene im Spitzboden und anteilige KG- bzw. Souterrainebene mit einer wGFZ von 0,477 bzw. rd. 0,5 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,173 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz von 739,00 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

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

Der Gutachterausschuss legt den Bodenrichtwerten eine typische Bebauungsdichte (GFZ) zugrunde - er weicht damit teilweise vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach dem 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, Schuppen, Garagen o.ä. sowie Zuwegungen etc. nicht berücksichtigt.

- **Erschließungszustand:**

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

Das hier betroffene Grundstück ist vermtl. bereits knapp vor dem 1. Weltkrieg an die Schmutzwasserkanalisation sowie die Regenwasserkanalisation (Trennkanalisation) angeschlossen worden.

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2017 (Umweltatlas) weist der Straßenraum des Silvesterwegs vor dem hier betroffenen Grundstück ein Trennkanalisationssystem mit Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserkanalisation auf.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Reinickendorf vom 07.02.2022 fallen Erschließungskostenbeiträge für das hier betroffene Grundstück nach derzeitiger Rechtslage „voraussichtlich“ nicht mehr an - offene Beitragsforderungen ruhen nicht als öffentliche Last auf dem hier betroffenen Grundstück.

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

- **Baulasten:**

Lt. vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Reinickendorf (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 01.02.2022 ist für das betroffene Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden, da ein entsprechendes Verzeichnis dem Vernehmen nach nicht geführt wird.

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

### 3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Silvesterweg 9 (Flurstück 8/95) befindet sich in nördlicher Randlage der Metropole vergleichsweise zentral im Ortsteil Hermsdorf bzw. am nördlichen Rand des Berliner Stadtbezirks Reinickendorf in nur ca. 1.000 m Entfernung zu dem nördlich angrenzenden Ortsteil Frohnau, in ca. 1.200 m Entfernung zu dem westlich bzw. süd-westlich angrenzenden Ortsteil Tegel, in ca. 900 m zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Waidmannslust und in ca. 1.300 m Entfernung zu dem östlich angrenzenden Ortsteil Lübars durchweg im Bezirk Reinickendorf (jeweils Luftlinie).

Das Objekt befindet sich außerdem in ca. 900 m Entfernung zur nördlichen Stadtgrenze im Bereich der nord-östlich an die Metropole angrenzenden Gemeinde Glienicke/Nordbahn im Landkreises Oberhavel im Bundesland Brandenburg.

Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Zentrums am Zoo beträgt rd. 13,0 km südlich des Bewertungsobjektes und im Bereich des Alexanderplatzes gleichfalls rd. 13,0 km süd-östlich des Bewertungsobjektes (jeweils Luftlinie).

Das Reihengrundstück Silvesterweg 9 (Flurstück 8/95) befindet sich auf der süd-westlichen Seite des Silvesterwegs im Abschnitt zwischen Waldseeweg in ca. 50 m Entfernung nord-westlich und der Auguste-Viktoria-Straße in ca. 90 m Entfernung süd-östlich des hier betroffenen Grundstücks.

Bei dem das Grundstück anbindenden Silvesterweg handelt es sich um eine untergeordnete Quartierstraße mit Frequentierung allenfalls durch Anliegerverkehr innerhalb einer weiträumigen 30 km/h-Zone zwischen dem Ortsteilzentrum von Hermsdorf im Bereich der S-Bahntrasse in ca. 350 m Entfernung westlich und der Berliner Straße (B96) in ca. 120 m Entfernung östlich des Grundstücks.

Der Silvesterweg weist gegenläufigen Richtungsverkehr auf. Die Breite des Fahrdamms ist für gegenläufigen Kraftfahrzeugverkehr knapp, obwohl für den ruhenden Verkehr ein Parken der Fahrzeuge bereits halbversetzt auf den Bürgersteigen vorgesehen und geboten ist. Bei beidseitig auf gleicher Höhe geparkten Fahrzeugen ist dennoch entgegenkommendem Verkehr ggf. im Bereich von Grundstücksausfahrten oder einmündenden Straßen auszuweichen, da ansonsten die Breite des Fahrdamms nicht ausreicht.

Das Stellplatzaufkommen für Kraftfahrzeuge im Straßenraum ist trotz der vergleichsweise geringen Wohndichte und der teilweise auf den Grundstücken selbst vorhandenen gedeckten und ungedeckten PKW-Stellplätze bzw. der teilweise vorhandenen Garagen knapp.

Der Silvesterweg weist einen asphaltierten Fahrdamm vermtl. auf Kopf- oder Kleinsteinpflasterung auf. Die Rinnsteine bzw. Gossen sind noch mit Kleinsteinpflasterung befestigt - Straßengullys sind allerdings nicht vorhanden.

Bürgersteige sind beidseitig im Straßenraum mit Bordschwellen abgesetzt. Hinter einem schmalen weitgehend verkarsteten Grünstreifen mit beidseitig im Straßenraum hoch aufgehendem Straßenbaumbestand ist der Fußweg mit Betonwegeplattierung auf der dem hier betroffenen Grundstück gegenüberliegenden Straßenseite bzw. mit Kleinsteinpflasterung vor dem hier betroffenen Grundstück befestigt.

Straßenraumbeleuchtung ist ausreichend vorhanden - es sind Gaslaternen mit Aufsatzleuchten aus den 1920er Jahren bzw. den 1950er Jahren (BAMAG U 7) vorhanden.

Die Lage ist insgesamt überwiegend ruhig. Lärmimmissionen ergeben sich vermtl. allenfalls temporär bei entsprechenden Witterungslagen von der in ca. 120 m Entfernung verlaufenden Bundesstraße B96 (Berliner Straße) mit dort erheblichem Verkehrsaufkommen u.a. mit LKW-

und Linienbusverkehr und dem in ca. 220 m Entfernung nördlich des Grundstücks verlaufenden Hermsdorfer Damm als Autobahnzubringer u.a. mit Linienbusverkehr sowie als temporäres Hintergrundgeräusch auch von der in ca. 350 m Entfernung westlich verlaufenden S-Bahntrasse mit regelmäßigem Schienenverkehr.

Störungen aufgrund der im weiteren Nahbereich ehemals verlaufenden An- und Abflugstrecken des Flughafens Tegel mit Flugverkehr in vergleichsweise geringer Höhe sind seit Inbetriebnahme des Flughafens BER und Schließung des Flughafens Berlin-Tegel im November 2020 nicht mehr zu verzeichnen.

Die bauliche Umgebung stellt sich als überwiegend homogenes Einfamilien- und Zweifamilienhausquartier mit 1½- bis 2½-geschossigen Gebäuden überwiegend als sogen. Würfelbauten bzw. vereinzelt eingestreuten kleineren Mehrfamilienhäusern mit bis zu 3 Geschossen gleichfalls aus der Zeit um die Jahrhundertwende bis in die 1920er und 1930er Jahre dar. Vereinzelt sind Einfamilienhaus-Neubauten u.a. als Einfamilien-Reihenhäuser bzw. 1½-geschossige Gebäude mit Baujahr ab den 1960er Jahren vorhanden.

Insgesamt ist das bauliche Umfeld aber geprägt als bürgerliches Ein- und Zweifamilienhausquartier z.T. mit villenartigem Charakter einzelner Gebäude - nach Geoportal Berlin „Status/Dynamik-Index Soziale Stadtentwicklung 2019 (LOR)“ befindet sich das Bewertungsobjekt in einem Gebiet bzw. Planungsraum mit einem hohen Status und stabiler Dynamik, wobei der Ausweisung in den Status-Index-Karten nach diesseitiger Auffassung nur eine beschränkte Tauglichkeit und Aussagekraft beizumessen ist.

Nach dem Straßen- bzw. Wohnlageverzeichnis zum Berliner Mietspiegel handelt es sich bei der Lage des hier betroffenen Grundstücks auf der süd-westlichen Seite des Silvesterwegs um eine gute Wohnlage.

Eine Anbindung an wichtige Stadtmagistralen besteht u.a. mit der Berliner Straße (B96) in ca. 140 m Entfernung bzw. deren Verlängerung als Oranienbagger Damm sowie dem Hermsdorfer Damm in ca. 240 m Entfernung u.a. als Zubringer der Bundesautobahn A111 mit Anschlussstelle „Waidmannslust Damm“ in ca. 3,5 km Entfernung.

Die fußläufige Entfernung zum Bahnhofplatz bzw. dem Max-Beckmann-Platz mit anbindender Heinsestraße als örtliche Haupteinkaufsstraße beträgt lediglich ca. 400 m bis 450 m.

Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich u.a. auf den vorgenannten Magistralen (mit Ausnahme der Heinsestraße) mit verschiedenen Buslinien ab ca. 150 m bis 250 m fußläufiger Entfernung bzw. am Bahnhofplatz mit Endhaltestellen verschiedener Buslinien unmittelbar am S-Bahnhof „Hermsdorf“ in ca. 400 m Entfernung von dem Bewertungsobjekt.

Die nächsten U-Bahnstationen befinden sich in den Ortsteilen Wittenau und Tegel mit den gleichnamigen Stationen in jeweils rd. 3,5 km Entfernung (Luftlinie).

- **Soziale Infrastruktur:**

Eine kurz- und mittelfristige Versorgung mit einer größeren Anzahl an kleineren Geschäften und Dienstleistern u.a. zur täglichen Versorgung ist im Gehwegbereich insbesondere auf dem Hermsdorfer Damm und vereinzelt auch auf der Berliner Straße in dem hier betroffenen Bereich verfügbar.

Ein größeres Geschäftsaufkommen steht im Ortsteilzentrum von Hermsdorf auf der Heinsestraße als der örtlichen Hauptgeschäftsstraße zur kurz- und mittelfristigen Versorgung mit zunehmendem Angebot bis zum Fellbacher Platz mit hier regelmäßig stattfindendem Wochenmarkt bzw. im Bereich des S-Bahnhofs bis zum Hermsdorfer Damm als örtlichem Geschäftszentrum mit sehr gutem Nahversorgungsangebot sowie weiterem Angebot im Bereich des Oranienburger Damms bzw. der Oranienburger Straße auf Höhe des Zabel-Krüger-Damms bzw. des Waidmannslust Damms mit Einkaufszentrum „Nordmeile“ in ca. 1,5 km Entfernung zu Verfügung.

Zur mittel- und langfristigen Versorgung stehen Angebote gleichfalls ab ca. 3,5 km Entfernung auf der Gorkistraße als überregionale Einkaufszone (Fußgängerzone) im Bereich der anbindenden Berliner Straße im Ortsteil Tegel sowie im Bereich des Einkaufszentrums „Hallen am Borsigturm“ in ca. 4,5 km Entfernung bzw. im Bereich des Märkischen Viertels mit Shoppingcenter „Märkisches Zentrum“ in entsprechender Entfernung zur Verfügung.

Verschiedene Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie medizinische Versorgung mit ausreichendem Angebot befinden sich gleichfalls in dem hier betroffenen Gebiet u.a. mit verschiedenen Kliniken bereits im Nahbereich.

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

Der Bezirk Reinickendorf liegt in der Sozial- und Einkommensstruktur auf Platz 5 von 12 Berliner Verwaltungsbezirken, die Kaufkraft je Haushalt lag bei 3.251 €/Monat (Berlin: 3.181 €/Monat) und die Arbeitslosenquote lag nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit Stand vom 31.12.2020 bei 9,5 % (Berlin: 9,4 %); die Leerstandsquote im Jahre 2020 lag bei 1,1 % (Berlin: 1,6 %) und der Wanderungssaldo betrug + 1.813 Personen (Berlin: + 34.449 Personen). [Quelle: IBB-Wohnungsmarktbericht - Tabellenband 2020, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Stand 31.12.2020), Stat. Jahrbuch Berlin 2020 (Stand 31.12.2019, BBU Jahrespressekonferenz Berlin - Jahresstatistik (Stand 2019), Wohnungsmarktreport Berlin 2020 BerlinHyp & CBRE (Stand 2020), Bundesagentur für Arbeit - Arbeitsmarkt (Stand 09/2021) sowie IVD Berlin-Brandenburg und eigene Ermittlungen]

- **Naherholungsgebiete/Parks:**

Eine kleinere Grünanlage befindet sich unmittelbar gegenüber dem hier betroffenen Grundstück im Kreuzungsbereich des Silvesterwegs mit dem Waldseeweg. Der Waldseepark mit Waldsee und großem Spielplatz sowie anbindendem Cecilienplatz und -graben ist ab ca. 500 m fußläufiger Entfernung erreichbar.

Die Grün- bzw. Feuchtbiotop- und Landschaftsschutzgebiete im Bereich des Tegeler Fließes sind ab ca. 600 m bis 1.000 m Entfernung fußläufig bequem erreichbar - der Hermsdorfer See befindet sich in ca. 1.300 m Entfernung und das Landschaftsschutzgebiet „Berliner Forst Tegel“ befindet sich in rd. 1.100 m Entfernung (Luftlinie).

Die Stadtgrenze mit anbindenden ländlichen Gebieten des Landkreises Oberhavel u.a. im Bereich der Eichwerder Moorwiesen mit gutem Freizeitwert befindet sich ab rd. 1,4 km Entfernung.

#### 4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1910

erfolgte die Errichtung des auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden Wohngebäudes als 1½-geschossiges Einfamilienhaus mit hoch aufgehendem Kellergeschoss als Heizungs- und Hauswirtschaftskeller bzw. Souterrain u.a. mit hierin belegener Einliegerwohnung als sogen. Portierwohnung sowie zu Wohnzwecken ausgebautem Mansarddach nebst darüber belegtem Spitzboden als Rohdachboden gemäß Bauschein Nr. 103 vom 27.10.1909 und Nachtrag aufgrund baulicher Veränderungen des Grundrisszuschnitts im Dachgeschoss vom 11.06.1910.



Baubeginn war am 06.11.1909. Die Rohbauabnahme des Einfamilienhauses erfolgte am 21.01.1910 - die Anzeige zur Fertigstellung und Gebrauchsabnahme des Einfamilienhauses erfolgte am 08.06.1910 und die Gebrauchsabnahme selbst vermtl. unmittelbar zeitnahe hiernach (ein Gebrauchsabnahmeschein konnte in der Bauakte nicht vorgefunden werden).

1914

erfolgte die Herstellung der Be- und Entwässerungsanlage mit Anschluss an das Kommunale Ver- bzw. Entsorgungsnetz gemäß Bauschein Nr. 22 vom 07.08.1914 mit Abnahme am 22.08.1914 nachdem ursprünglich vermtl. noch Frischwasser aus einem Tiefbrunnen gezogen und die Abwässer in eine Sammelgrube eingeleitet und mit Vorklärung im Untergrund verrieselt wurden.

1962

erfolgte nachträglich die bauaufsichtliche Genehmigung zur Aufstellung eines Außenwand-Gasheizgerätes im Dachgeschoss des Wohnhauses gemäß Bauschein Nr. 386 vom 05.02.1962. Zeitgleich erfolgte im Kellergeschoss der Einbau eines Öl-Heizkessels mit einer Leistung von 40.0000 kcal/h und Gebrauchsabnahme des hierfür genutzten Rauchgaszugs am 28.09.1962 sowie nach Sachlage der Einbau eines kellergeschweißten Stahltank im Bereich des früheren Kohlenkellers unterhalb der zum linken Bauwich orientierten Veranda.

1973

erfolgte zum Antrag vom 20.08.1973 die Realteilung des Grundstücks in 2 Trennstücke mit Trennstück I als hier betroffenes Grundstück und dem dahinter belegenen Trennstück II mit Zugang von der Olafstraße aus mit Genehmigung des Bezirksamtes Reinickendorf vom 22.10.1973 nach Maßgabe des Teilungsplans vom 14.03./04.04.1973 des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Helmut Zoll (s.o.).

1977

erfolgte die nachträglicher Baugenehmigung Nr. 2016 vom 30.08.1977 zum Einbau einer bereits hergestellten Dusche im Kellergeschoss (Souterrain).

1980

erfolgte die Herstellung von 2 Fensterdurchbrüchen jeweils in den Wänden zum rechten Bauwich im Bereich eines Lagerkellers vermtl. mit ungenehmigtem Ausbau zu Wohnzwecken und zum linken Bauwich im Bereich der sogen. Stube gemäß Baugenehmigung Nr. 2347 vom 29.11.1978 mit Nachtrag vom 07.03.1980. Die Rohbauabnahme erfolgte nach Freigabe durch den Prüflingenieur am 18.02.1980.

1993

erfolgte die nachträglicher Baugenehmigung Nr. B 240 054/93 vom 30.06.1993 zum Einbau eines bereits hergestellten Ausbaus des Spitzbodens zu Wohnzwecken mit Einbau eines liegenden Fensters in der süd-östlichen und Einbau von 4 liegenden Fenstern und Erneuerung des Schornsteinfegerausstiegs unter dem First in der nord-westlichen Dachfläche des Einfamilienhauses bei Beibehaltung der vorhandenen stehenden Fenster in den Giebelseiten.

Der Ausbau zu Wohnzwecken mit Sperrtür zum Treppenhaus sowie Wohn-/Esszimmer nebst Küchen-nische, Schlafzimmer und Duschbadezimmer erfolgte offenbar bereits in den 1980er Jahren und war bauaufsichtlich nicht genehmigt - es handelte sich allerdings nicht um eine abgeschlossene Wohnung, weil die Erschließung über die im Hochparterre und im Dachgeschoss belegenen Wohnräume des Einfamilienhauses erfolgte.

Auf eine Rohbauabnahme wurde in Ansehung der bereits erfolgten Fertigstellung und der nur noch partiell durchgeführten Veränderungen verzichtet. Ein Schlussabnahmeprotokoll oder eine Schlussabnahmebescheinigung konnten in der Bauakte im Bauaktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht vorgefunden werden - offenbar wurde auch hierauf verzichtet.

1997

erfolgte auf Antrag vom 17.01.1997 auf Ausstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung die Bestätigung des Eingangs seitens des Bauaufsichtsamtes mit Post vom 06.03.1997 und die Ausreichung der Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 9 vom 02.04.1997 über die mit Nrn. 1 bis 4 bezeichneten Wohnungen und den mit Nr. 1 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Raum in dem bestehenden Gebäude auf dem Grundstück Silvesterweg 9 - die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde mit Datum vom 31.05.1999 bzgl. des Wohnungseigentums Nr. 2 (zugehörige Veranda) und des Wohnungseigentums Nr. 3 (zugehöriger Balkon) ergänzt.

Eine Umwidmung als Mehrfamilienhaus mit insoweit 4 abgeschlossenen Wohneinheiten ergibt sich aus der Bauakte nicht.

Tatsächlich handelt es sich nach vorliegender Bauakte um ein als Einfamilienhaus genehmigtes Gebäude mit allenfalls einer sogen. Portierwohnung im Souterrain des Gebäudes mit separatem Nebeneingang aus dem rechten Bauwich.

Die mit Schreiben des Bauaufsichtsamtes vom 13.06.2019 getroffene Einschätzung gegenüber dem Bezirksamt Reinickendorf, Abt. Bürgerdienste und Ordnungsangelegenheiten, Fachbereich Wohnen, wegen einer Anfrage bzgl. einer evtl. in Betracht kommenden Zweckentfremdung der im Souterrain belegenen Wohnung mit vermuteter Genehmigungsfähigkeit als selbständige Wohnung aufgrund eines vermeintlich sichergestellten Brand-, Schall- und Wärmeschutzes dürfte unzutreffend sein.

Mindestens hinsichtlich der nur 12 cm starken Mz-Mauerwerkswand zur neutralen Keller- bzw. Treppenhausdiele im Keller- bzw. Untergeschoss dürfte für die im Souterrain belegene ehemalige nominelle „Portierwohnung“ für einen Bediensteten des Einfamilienhaushalts in dem als Einfamilienhaus genehmigten Gebäude kein ausreichender Schallschutz und ggf. kein ausreichender Brandschutz vorliegen.

Auch für die weiteren als abgeschlossene Wohnungseigentume ausgewiesenen Wohnflächen im Hochparterre und im Dachgeschoss mit einer 5er Schlackenplatten- oder Rohrputzständerwand zwischen dem straßenseitigen Ständerkerzimmer und dem Windfang und der Diele als ausgewiesenes neutrales Treppenhaus dürfte weder ein ausreichender Schallschutz noch ein ausreichender Brandschutz vorliegen - die Raumdecke zu den im Dachgeschoss belegenen Wohnflächen als abgeschlossene Wohneinheit dürfte gleichfalls nicht den erforderlichen Brand- und Schallschutz an Wohnungsdecken erfüllen.

Ebenso weist die Wandscheidung des Badezimmers der im Hochparterre belegenen Wohnflächen zu dem neutralen Treppenabgang in das Untergeschoss mit separatem Hauseingang aus dem rechten Bauwich bzw. dem weiteren Treppenlauf zur Kellerdiele mit in den Planvorlagen ausgewiesener Wandstärke von 5 cm keinen ausreichenden Brand- und Schallschutz auf.

Bauliche Veränderungen bzgl. der Grundrisszuschnitte und eine Umnutzungsgenehmigung zur Herrichtung abgeschlossener Wohnungen ergeben sich aus der Bauakte nicht - eine entsprechende Baugenehmigung wurde nach Sachlage nicht erteilt.

Auch die in den Teilungsplänen eingezeichneten unbemaßten Wandscheidungen als Wohnungstrennwände zwischen dem nominellen Wohnungseigentum Nr. 2 im Hochparterre und der Treppenhausdiele weisen rein graphisch keine ausreichende Wandstärke als Wohnungstrennwand auf.

Entsprechendes trifft für das im Dachgeschoss belegene nominelle Wohnungseigentum Nr. 3 zu, wozu die Wohnungstrennwände zum Treppenhaus nach vorliegenden bauaufsichtlich mit Bauschein Nr. 103 vom 27.10.1909 genehmigten Geschossplänen mindestens zu dem straßenseitig an das Treppenhaus anbindenden Zimmer lediglich eine 5er Schlackenplatten- oder Rohrputz-Ständerwand aufweisen.

Auch der zur Gartenseite im Dachgeschoss orientierte Raumbereich mit an das Treppenhaus anbindendem Flur zu einer Küche und einem Badezimmer weist nach Sachlage lediglich eine unzureichende Wohnungstrennwand zum Treppenhaus als 5er Schlackenplatten- oder Rohrputz-Ständerwand auf.

Die im Spitzboden belegene Fläche weist unterhalb der Zangenlage des Kehlbalkendaches nach vorliegendem Gebäudeschnitt der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 103 vom 27.10.1909 lediglich eine lichte Höhe von 1,90 m bis max. 2,00 m auf und ist für einen Dachraumausbau zu Wohnzwecken unzureichend, auch wenn oberhalb der Zangenlage bis unter den First eine Gesamthöhe von ca. 3,50 m vorliegt. Inwieweit die Wandscheidungen der nachträglich zu Wohnzwecken ausgebauten Spitzbodenfläche zum Treppenhaus tatsächlich entsprechend der Ausweisung im Teilungsplan eine Stärke von 12,5 cm aufweisen, wenn die darunter im Dachgeschoss vorhandenen Treppenhauswände nach den genehmigten Geschossplänen lediglich 5 cm Stärke aufweisen, ist unklar. Allerdings dürften die mit 12,5 cm Stärke ausgewiesenen Wohnungstrennwände zum Treppenhaus (ggf. als CW 100 Profile mit 2 x 12,5 mm GK-Beplankung) weder für einen ausreichenden Schall- noch einen ausreichenden Brandschutz als Wohnungstrennwand geeignet sein. Die Geschossdecke zu der darunter im Dachgeschoss belegenen Wohnfläche dürfte gleichfalls diesbzgl. unzureichend sein.

Tatsächlich ist unklar, wieso für das als Einfamilienhaus mit Bauschein Nr. 103 vom 27.10.1909 bauaufsichtlich genehmigte Gebäude eine Abgeschlossenheitsbescheinigung für 4 Wohnungen durch das zuständige Bauaufsichtsamt erteilt und auf dieser Grundlage Wohnungseigentum gebildet worden ist.

Eine Umwidmung als Mehrfamilienhaus respektive als Wohngebäude mit 4 abgeschlossenen Wohnungen liegt nach Sachlage nicht vor - eine diesbzgl. Genehmigung wurde nach diesseitiger Feststellung seitens des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht erteilt.

Insoweit handelt es sich tatsächlich weiterhin um ein Einfamilienhaus mit abgetrenntem Wohnraumbereich für seinerzeit einen Dienstboten als sogen. Portierwohnung im Souterrain mit separatem Hauseingang aus dem rechten Bauwich.

1999

erfolgte die Bildung von Wohnungseigentum auf der Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 9 vom 02.04.1997 über die mit Nrn. 1 bis 4 bezeichneten Wohnungen und den mit Nr. 1 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Raum in dem bestehenden Gebäude auf dem Grundstück Silvesterweg 9 sowie deren Ergänzungsbescheinigung vom 31.05.1999 bzgl. des Wohnungseigentums Nr. 2 (zugehörige Veranda) und des Wohnungseigentums Nr. 3 (zugehöriger Balkon) sowie der Teilungserklärung vom 18.07.1997 und 27.07.1999 (UR-Nrn. 207/97 und 210/99 des Notars Dr. Hans-Joachim Keller in Frankfurt am Main) mit Eintragungsdatum in das Grundbuch vom 16.08.1999.

Eine bauordnungsrechtliche Absicherung der Abgeschlossenheit wurde mit der vorliegenden Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 9 vom 02.04.1997 nebst Nachtrag vom 31.05.1999 nicht erreicht.

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden freistehenden 1½-geschossigen Gebäude mit teilweise zu Wohnzwecken ausgebautem Untergeschoss, Hochparterre, Dachgeschoss und zu Wohnzwecken ausgebautem Spitzboden handelt es sich um ein ursprünglich als Einfamilienhaus mit Bauschein Nr. 103 vom 27.10.1909 genehmigtes Gebäude, das noch in den Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 2347 vom 29.11.1978 (Ansichten mit Einbau von 2 zusätzlichen Fenstern im Keller- bzw. Untergeschoss) als Einfamilienhaus ausgewiesen ist.

Aufgrund der Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 9 vom 02.04.1997 über die mit Nrn. 1 bis 4 bezeichneten Wohnungen nebst Ergänzungsbescheinigung vom 31.05.1999 und der Teilungserklärung vom 18.07.1997 und 27.07.1999 (UR-Nrn. 207/97 und 210/99 des Notars Dr. Hans-

Joachim Keller in Frankfurt am Main) handelt es sich nunmehr um ein Mehrfamilienhaus, in dem sich seit der Eintragung des diesbzgl. Bestandes in das Grundbuch am 16.08.1999 nominell 4 Wohnungseigentume befinden.

Bei dem hier betroffenen Bewertungsobjekt handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. 3 im Dachgeschoss postalisch Mitte mit Zugang aus dem Treppenhaus bzw. über die Hauseingangsdiele und den Hauseingang zum Windfang von der gedeckten Hauseingangstreppe aus vor der zum rechten Bauwich orientierten Gebäudefront als 3-Zimmerwohnung nebst Balkonterrasse oberhalb der Veranda sowie Küche, Flur und Badezimmer.

- **Organisation des Gebäudes:**

Das im Kellergeschoss bzw. Souterrain belegene Wohnungs- und Teileigentum Nr. 1 ist über einen separaten Nebeneingang aus dem rechten Bauwich mit Differenztreppe zum Untergeschoss und die hieran anbindende Diele zugänglich.

Das im Hochparterre belegene Wohnungseigentum Nr. 2 ist über einen separaten Nebeneingang aus dem rechten Bauwich mit Differenztreppe zum Hochparterre und abweichend vom Teilungsplan auch über die gedeckte Hauseingangstreppe vor der zum rechten Bauwich orientierten Gebäudefront mit anbindendem Windfang und dahinter belegener Treppenhausdiele zugänglich.

Das im Dachgeschoss belegene Wohnungseigentum Nr. 3 sowie das im Spitzboden belegene Wohnungseigentum Nr. 4 sind gleichfalls über die gedeckte Hauseingangstreppe vor der zum rechten Bauwich orientierten Gebäudefront mit anbindendem Windfang und die dahinter belegene Treppenhausdiele sowie das hierzu offene Treppenhaus mit aufgehender gegenläufiger Treppe jeweils mit Zwischengeschosspodest zum Dachgeschoss und Spitzboden zugänglich.

An der Gebäuderückseite befindet sich ein separater Kellerzugang zu einem Hauswirtschaftsraum mit außenliegender Differenztreppe mit 2 Steigungen.

Der postalisch rechts belegene Kellerraum mit Orientierung zum rechten Bauwich und rückwärtigen Garten ist als sogen. Kellerraum Teil des Wohnungs- und Teileigentums Nr. 1.

Die weiteren Räume im Kellergeschoss außerhalb des Wohnungs- und Teileigentums Nr. 1 einschließlich der Kellerdiele sowie der an der Rückseite der Kellerdiele anbindende Raum als Heizzentrale mit einem Tiefkellerbereich für den Heizkessel und die an den Heizungskeller anbindende Veranda-Unterkellerung als früherer Kohlen-Lagerraum bzw. späterer Öltanklageraum und der an der Gebäuderückseite belegene Hauswirtschaftsraum sind als Gemeinschaftseigentum erhalten.

Hausanschlüsse befinden sich teilweise im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums Nr. 1.

Die Freiflächen des Grundstücks sind gleichfalls als Gemeinschaftseigentum erhalten und von allen Eigentümern bzw. ggf. Mietern der auf dem Grundstück belegenen Wohnungseigentume nutzbar.

Eine nutzbare Garage o.ä. sowie ungedeckte PKW-Stellplätze sind auf dem Grundstück nicht vorhanden - eine ausreichend breite Grundstückszufahrt ist in der straßenseitigen Einfriedung nicht vorhanden. Im Straßenraum vor der nur schmalen Toranlage neben der Schlupfpforte der Hauszuwegung ist eine Bordschwellenabsenkung bisher gleichfalls nicht vorhanden.

- **Lage/Organisation des Sondereigentums:**

Bei dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 3 handelt es sich um die im Dachgeschoss belegene 3-Zimmerwohnung mit Balkon bzw. Balkonterrasse oberhalb der Veranda im Hochparterre sowie Flur, Küche und Badezimmer.

Der Zugang erfolgt nach vorliegendem Teilungsplan und örtlicher Feststellung aus dem neutralen als Gemeinschaftseigentum ausgewiesenen Treppenhaus im Dachgeschoss Mitte mit Zugang über die Hauseingangsdiele im Hochparterre nebst anbindendem Windfang und Hauseingangstür sowie die davor belegene gedeckte Außentreppe.

Der im Teilungsplan ausgewiesene Grundrisszuschnitt weicht im Bereich des im Plan ausgewiesenen Esszimmers insoweit ab, als dass der Flur hier unmittelbar aus dem im Plan ausgewiesenen Wohnzimmer direkt zugänglich ist und mit L-förmigem Zuschnitt parallel zur Treppenhauswand bis auf die zum rechten Bauwich orientierte Außenwand durchläuft.

Das Wohnungseigentum weist insoweit keinen Eingangsflur auf, sondern führt aus dem Treppenhaus unmittelbar in das Wohnzimmer mit Fensterfront zur Straßenseite nach Nord-Osten und zum linken Bauwich nach Süd-Osten mit Fenstertür zur Balkonterrasse oberhalb der Veranda. An das Wohnzimmer bindet straßenseitig ein weiteres Zimmer als Schlafzimmer mit nach Nord-Osten zur Straße orientiertem Fenster an. Das zur Gebäuderückseite orientierte Esszimmer mit stehendem Fenster in der gartenseitigen Giebelseite nach Süd-Westen und Fenstertür in der zum linken Bauwich orientierten Gebäudefront nach Süd-Osten zur Balkonterrasse oberhalb der Veranda ist abweichend vom Teilungsplan aus dem L-förmig aus dem Wohnzimmer abgehenden Flur zugänglich.

An den Flur bindet eine zur Gartenseite nach Süd-Westen orientierte kleine Küche und dahinter ein gleichfalls zur Gartenseite orientiertes Badezimmer an.

Zu dem Wohnungseigentum Nr. 3 gehört kein separater Kellerraum - ebenso weisen die Gemeinschaftsflächen im Keller bzw. Souterrain keine separaten Abstellkeller für die Wohnungseigentume im Hochparterre, Dachgeschoss und Spitzboden auf.

Die lichte Raumhöhe der zu dem Wohnungseigentum Nr. 3 gehörenden Räume liegt nach vorliegendem nur teilbemaßtem, aber maßstäblichem Gebäudeschnitt der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 103 vom 27.10.1909 bei ca. 2,87 m (die Geschosshöhe zum Spitzboden ist in der Planvorlage mit 3,17 m ausgewiesen).

Dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 3 ist ein schuldrechtlich oder dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht nicht zugeschrieben.

- **Art der Konstruktion:**

Die Ausführung des Wohngebäudes erfolgte als konventioneller Mauerwerksbau auf gemauerten oder Stampfbeton-Streifenfundamenten mit Außenwandumfassungen in allen Geschossen aus 38,0 cm starkem Mz-Mauerwerk bzw. tragenden und aussteifenden Wänden im Kellergeschoss in 38er Wandstärke, im Hochparterre in 25er Wandstärke und im Dachgeschoss und Spitzboden in lediglich noch 12 cm Wandstärke aus Mz-Mauerwerk.

Die Treppenraumumfassungen sind nach vorliegenden Geschossplänen der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 103 vom 27.10.1909 im Kellergeschoss partiell in 38er Stärke und im Hochparterre im Bereich der aussteifenden Mittelwand in 25er Stärke bzw. im Dachgeschoss im Bereich der aussteifenden Mittelwand in 12er Stärke und im Wesentlichen als 5er Schlackenplatten- oder Rohrputzständerwände o.ä. ausgeführt. Im Hochparterre weist eine offenbar erst nachträglich eingebaute massive Wandscheidung zwischen dem Flur des Wohnungseigentums Nr. 2 zur abgehenden Kellertreppe und der Hauseingangsdiele mit Treppenaufgang in das Dachgeschoss ein gezogenes Glasbausteinfeld quasi als Innenfenster auf. Ein entsprechendes Glasbausteinfeld befindet sich in der offenbar partiell massiven Wandscheidung zwischen dem Flur zur Küche und dem Badezimmer innerhalb des Wohnungseigentums Nr. 3 im Dachgeschoss zu dem angrenzenden Treppenraum.

In dem erst nachträglich ausgebauten Spitzboden dürften die Wandumfassungen zum Treppenraum nach vorliegenden Planunterlagen zur BG Nr. B 24054/93 vom 30.06.1993 als 12,5 cm Starke Gipskarton-Ständerwände ausgeführt worden sein.



Leichte Wandscheidungen innerhalb der Geschosse sind im Kellergeschoss teilweise als 12er Mz-Mauerwerkswände bzw. als 5er Schlackenplatten- oder Rohrputzständerwände ausgeführt. In den über dem Kellergeschoss bzw. Souterrain belegenen Geschossen sind alle leichten Wandscheidungen als 5er Schlackenplatten- oder Rohrputzständerwände ausgeführt bzw. ggf. partiell durch GK-Wandscheidungen im Zuge von partiellen Grundrissänderungen ergänzt worden - in dem erst nachträglich zu Wohnzwecken ausgebauten Spitzboden sind nach Sachlage durchweg Gipskarton-Ständerwände als sogen. Trockenausbau vorhanden.

Die Kellersohle ist vermtl. mit Unterbeton in ca. 10 cm Stärke nebst Zementverbundestrich hergestellt.

Die Kellerdecke ist als Stahl-Hohlbetondielendecke (Stegzementdielendecke, System Raebel o.ä.) zwischen Stahlträgern nebst Lagerhölzern und Kesselschlackenschüttung auf Stakung sowie Holzdielen- bzw. Parkett- und Fliesenboden sowie unterseitigem Rohrputz oder einer GK-Unterdecke im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums Nr.1 als ehemalige sogen. Portierwohnung sowie der Kellerdiele und Gipskarton-Unterdecke im Bereich des nachträglich zu Wohnzwecken ausgebauten Kellerraums Nr. 1 ausgeführt. Die darüber belegene Decke des im Hochparterre erst nachträglich zu einem unbekannten Zeitpunkt im Bereich der vormals größeren Küche eingebauten Badezimmers weist vermtl. einen Nassbodenaufbau mit Bodeneinlauf und unter der Geschossdecke bzw. oberhalb der GK-Unterdecke verlaufende Abwasserrohre auf.

Die Haustechnikräume mit Heizzentrale, ehemaligem Kohlen- und Öltanklagerraum sowie dem Hauwirtschaftsraum weisen eine mit Rappputz versehene Stahl-Hohlbetondielendecke ohne weitere Bekleidung auf.

Die über dem Hochparterre eingebaute Geschossdecke ist als altbautypische Holzbalkeneinschubdecke nebst Stakung und Koksaschenschüttung oder Lehmstaken, Lagerhölzern und Holzdielung im ursprünglichen Bestand nebst vermtl. nachträglich aufgetragenen Hartfaserplatten mit Laminat- oder Echtholz-Fertigparkett und keramischem Fliesenboden ausgeführt. Über der Veranda ist vermtl. gleichfalls eine Holzbalkeneinschubdecke abweichend hier mit Nassbodenaufbau nebst unterseitigem Kalkputz und Zementestrich- bzw. keramischem Fliesenboden vorhanden.

Die über dem Dachgeschoss belegene Decke ist in der Zangenlage des Mansarddaches gleichfalls als altbautypische Holzbalkeneinschubdecke nebst Stakung und Koksaschenschüttung oder Lehmstaken, Lagerhölzern und Holzdielung im ursprünglichen Bestand als Rohdachboden ausgeführt bzw. nachfolgend ggf. mit einem Spanplattenboden und hierauf aufgetragtem Laminatboden o.ä. bzw. keramischer Fliesung in den technischen Räumen ausgestattet worden. Der Luftraum im Bereich des Spitzbodens reicht oberhalb der Kehlbalenlage in ca. 2,00 m Höhe bis unter den First in ca. 3,60 m lichter Raumhöhe.

Die außenliegenden Hauseingangstreppe sind massiv mit Rollschichtziegel-Tritt- und Setzstufen bzw. bzgl. der unterkellerten und gedeckten Hauseingangstreppe zum Hochparterre vermtl. als Winkelfalz-Steinwagentreppe ausgeführt. Die weiteren Außentreppe weisen vermtl. einen gemauerten oder Beton-Unterbau auf.

Die aus dem Hochparterre aufgehenden gegenläufigen mit Zwischengeschoss-Podest versehenen Treppenläufe sind als Holzgangentreppe mit eingestemmt Holz-Tritt- und Setzstufen ausgeführt und unterseitig mit Rohrputz abgespannt. Es sind Holzstabgeländer nebst Holzhandlauf vorhanden.

Der aus dem rechten Bauwich über eine aufgehende Außentreppe zugängliche Nebeneingang des Wohnhauses weist im Hauseingangsbereich eine massive Podestfläche mit aufgehender Differenzentreppe zu einem in das Wohnungseigentum Nr. 2 führenden Flur als Holzgangentreppe mit eingestemmt Holz-Tritt- und Setzstufen und Holzstabgeländer bzw. wandverwahrtem

Messing-Handlauf auf. Der von der Hauseingangspodestfläche in das Kellergeschoss abgehende Treppenlauf ist nach Sachlage massiv als Winkelfalzsteinwangentreppe mit aufgesattelten Mauerwerksstufen nebst Mosaikfliesenbekleidung auf den Tritt- und Setzstufen entsprechend der Hauseingangspodestfläche ausgeführt.

Eine im Heizungskeller zu einem Tiefkellerbereich als Standfläche für den Gas-Heizkessel bzw. den ursprünglich vorhandenen großvolumigen Kohle-Heizkessel der Schwerkraftheizung führende Differenzterrasse mit 3 Steigungen ist nach Sachlage massiv ausgeführt und weist Rollschichtziegel-Tritt- und Setzstufen entsprechend den Außentritten auf.

Der Dachstuhl des mehrteiligen Mansarddaches mit sogen. Zwerhdach zum linken Bauwich mit unter ca. 75° geneigter unterer Dachfläche im Bereich des Dachgeschosses und der unter ca. 45° ebenfalls symmetrisch geneigten oberen Dachfläche mit abgewalmten Giebelseiten im Bereich des gleichfalls zu Wohnzwecken ausgebauten Spitzbodens ist als Pfettendach mit doppelt stehendem Stuhl ohne Drempeel zimmermannsmäßig abgebunden.

Nach örtlichem Eindruck weist der Regelquerschnitt der Dachschalen eine Dachsteindeckung auf Lattung ggf. mit Hinterlüftung vermtl. aus der Phase des Spitzbodenausbaus nebst Delta-Unterspannbahn sowie mineralische Zwischensparrendämmung nebst Alukaschierung als Dampfsperre und Gipskartonbeplankung (GKF) im Bereich des Spitzbodens auf. Im Bereich des Dachgeschosses weist der Regelquerschnitt der Dachschalen im Bereich des ursprünglichen Dachraumausbaus ggf. auch bereits Zwischensparrendämmung bzw. nach Sachlage innenseitig Holzwoleleichtbauplatten nebst Kalkputz und dahinter vermtl. Dachpappen oder Ölpapier als Dampfsperre mit mineralischer Steinwolle o.ä. zwischen den Sparren noch aus dem ursprünglichen Bestand auf.

Das Gebäude weist vorgehängte Zinkblechrinnen nebst entsprechenden Fallrohren auf. Spenglerarbeiten sind durchweg aus Zinkblech gefertigt.

Die über Dach aufgehenden beiden Schornsteinköpfe weisen Sichtmauerwerk und Zinkblecheinfassungen mit entsprechenden Kappleisten auf. Im Spitzboden ist unter dem First im Bereich der nord-westlichen Dachfläche ein neuzeitlicher Schornsteinfegerausstieg vermtl. im Zuge des Spitzbodenausbaus eingebaut worden, an den einzelne Tritt-Roste aus feuerverzinktem Stahl zu den Schornsteinköpfen anbinden.

Ein gleichfalls in der nord-westlichen Dachfläche im Dachgeschoss verbautes stehendes Fenster in einer Kastengaube weist an den Backen und unterhalb der Dachsteindeckung gleichfalls Zinkblechbekleidung und an der Frontfläche abweichend Holzgewände mit Anstrich (weiß) auf.

Die Trauf- und Ortgangseiten weisen einen ca. 0,50 m weit vorstoßenden hölzernen Dachüberstand mit Holzschalung und Ortgang- bzw. Traufkastenblenden aus Holz mit Anstrich (weiß) auf. An der Hauseingangsfront zum rechten Bauwich sind Schneefanggitter vorhanden.

Abweichend von der Dachdeckung weist die Auslucht in der straßenseitigen Gebäudefront als unterkellerte Ständerker bis über das Hochparterre ein halbes Walmdach gleichfalls mit zimmermannsmäßigem Abbund als Kriechboden ohne Zugang mit ca. 45° Neigung und Biber-schwanzdeckung vermtl. entsprechend der früheren Deckung auch des Hauptdaches auf.

Die zum rechten Bauwich orientierte gedeckte Hauseingangstreppe weist ein aus der Steildachfläche im Dachgeschoss abgeschlepptes Vordach mit zimmermannsmäßiger Konstruktion und auf die Keller- bzw. Brüstungswand der Treppe aufgesattelte Vollholz-Stützen unter den darüber verlaufenden Pfetten des Vordachstuhls auf. Die Deckung der Schleppdachfläche entspricht der der darüber aufgehenden Deckung des Hauptdaches - auch hier sind eine vorgehängte Dachrinne und Schneefanggitter vorhanden.

Die Fassaden weisen oberhalb eines ca. 1,00 m hoch über Terrain aufgehenden Sichtmauerwerkssockels (rot) mineralischen Schleppputz mit Anstrich (altrosa) mit abgesetzten Glattputz-Fensterfaschen nebst Anstrich (weiß) auf.

Die Unterkellerung der zum rechten Bauwich orientierten gedeckten Hauseingangstreppe weist oberhalb des Sichtmauerwerkssockels mineralischen Glattputz mit Anstrich (weiß) auf.

Die zum linken Bauwich orientierte Veranda weist oberhalb des massiv ausgeführten und mit Schleppputz oberhalb des Sichtmauerwerkssockels entsprechend der Ausführung der weiteren Fassade leichte Wandumfassungen in zimmermannsmäßiger Konstruktion als Holzfachwerk mit Vollholzstützen zwischen den Fensterachsen auf einer mehrfach profilierten Holzrähm und Balken Kopf-Konsolen sowie ausgemauerten und glatt verputzten Brüstungsgefachen mit außenseitig in die Gefache aufkonfektionierten Holzstäben im Charakter einer Staketenzaun-Brüstung mit kräftigem hölzernem Ober- und Untergurt auf.

Die darüber belegene Dachdecke als Flachdach ist als Balkonterrasse nach Sachlage mit Nassbodenaufbau und hölzernem Dachkasten entsprechend den weiteren Holzbauteilen des Fachwerk-Vorbaus farblich abgesetzt (lichtblau oder graublau) - die Putzgefache der Brüstungen der Veranda weisen einen abweichenden Anstrich (weiß) auf.

Die Brüstung der Balkonterrasse oberhalb der Veranda weist Naturton-belassene Holzschwarzen auf Metall-Rechteckprofilen auf.

- **Art des Ausbaus:**

Unter anderem aufgrund der Zugänglichkeit des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 3 anlässlich des Ortstermins konnte der Ausbaustandard durch den Unterzeichneten wie folgt ermittelt werden:

**Wände:**

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

Die Treppenraumbereiche weisen glatt gefilzten Kalkputz nebst Tapetenbekleidung auf. Die Wände der neutralen Kellerräume weisen ebenfalls glatt gefilzten Kalkputz mit Tapetenbekleidung auf - unterhalb der zum Wohnungseigentum Nr. 2 aufgehenden Treppe ist ein Einbauschränk mit Holzlamellen-Frontfläche vorhanden.

Die neutralen Kellerbereiche mit dort belegenen Haustechnik- bzw. Hauswirtschaftsbereichen weisen ebenfalls verputzte Wandumfassungen allerdings hier ohne Tapetenbekleidungen auf. Der frühere Kohle- und späterer Heizöl-Lageraum weist ggf. noch einen Armitol-Anstrich auf. Nach Umstellung der Heizungsanlage auf Gas-Verfeuerung vermtl. im Jahre 1989 dürfte der Kellertank ausgebaut worden sein (diesbzgl. konnten Feststellungen nicht getroffen werden, da der Raum nicht zugänglich war).

Der zu dem Wohnungs- und Teileigentum Nr. 1 gehörende Kellerraum Nr. 1 in der süd-westlichen Gebäudeecke weist partiell gespachtelte und tapezierte Gipskarton-Vorsatzschalen an den Wandumfassungen bzw. im Übrigen mit Kalkputz versehenen Wandumfassungen auf.

Das Wohnungseigentum Nr. 3 im Dachgeschoss weist verputzte und tapezierte Wandumfassungen auf. Der Flur weist in der Wandscheidung zu Treppenhaus ein gestrecktes Glasbausteinfeld auf. In der Küche ist ein keramischer Fliesenspiegel mit Mittelmosaikfliesung (weiß) und im Badezimmer halbhoch keramische Dickbettfliesung (gelb) vermtl. noch aus den 1970er Jahren oder älter vorhanden.

**Böden:**

Der an die Hauseingangstür der gedeckten Hauseingangstreppe in das Hochparterre anbindende Windfang und die hieran anbindende Diele im Treppenraum mit aufgehendem Treppenlauf in das Dachgeschoss weisen rektangulär verlegte Keramikfliesung (blau, leicht gewölkt) dem Vernehmen nach aus dem Jahre 2010 vermtl. auf Faserplatten oder Spanplattenboden

auf. Der anbindende Treppenaufgang weist auf den Trittstufen PVC- oder ggf. Linoleumbelag auf. Die Zwischengeschosspodestflächen und die weiteren Treppenläufe zum Dachgeschoss bzw. zum Spitzboden weisen entsprechende Bekleidung auf der Holzdielung bzw. den Trittstufen auf.

Die von dem Nebeneingang aus dem rechten Bauwich zugängliche Podestfläche mit aufgehender Treppe zu der im Hochparterre belegenen Wohnung bzw. dem Treppenabgang zur Kellerdiele weist Rechteck-Mosaikfliesung (geschmacksneutral: weiß) auf. Auch der Treppenlauf zur Kellerdiele weist auf Tritt- und Setzstufen entsprechende Fliesenbekleidung sowie in der Laufzone sogen. Stufenmatten auf.

Der zur Hochparterre-Wohnung führende Treppenlauf weist abweichend lediglich sogen. Stufenmatten auf den Trittstufen in der Laufzone auf - am oberen Treppenaustritt weist der Stichflur vor dem Nebeneingang der anbindenden Wohnung Riffelblech-Bekleidung und der weitere Flur rektangulär verlegte großformatige keramische Fliesung (30 cm x 30 cm, blau) auf.

Die Kellerdiele weist einen Teppichbodenbelag auf. Die neutralen Haustechnik- und Hauswirtschaftsbereiche weisen Zementestrichboden ohne Bekleidung auf. Abweichend weist ggf. der frühere Kohle- und späterer Heizöl-Lageraum ggf. noch einen Armitol-Anstrich auf (diesbzgl. konnten Feststellungen nicht getroffen werden, da der Raum nicht zugänglich war).

Das Wohnungseigentum Nr. 3 weist weitgehend einen Fertigparkett- oder Laminatboden in Buchenholz-Landhausdielendekor u.a. auch in der Küche und dem Flur auf. Das Badezimmer weist Mosaikfliesenboden (weiß) auf. Die Balkonterrasse weist einen Zementestrichboden auf.

#### Decken:

Die neutralen Erschließungsflächen im Windfangbereich im Hochparterre und der anbindenden Diele mit in das Dachgeschoss aufgehender Treppe und im Bereich des Nebenflures aus der im Hochparterre belegenen Wohnung zu dem Nebeneingang des Gebäudes aus dem rechten Bauwich weisen altbautypische Rohrputzdecken mit glatt gefilzten Kalkputz u.a. mit Tapetenbekleidung auf. Auch die Kellerdiele weist gleichfalls eine verputzte Decke allerdings mit gefilztem Kalkputz auf Stegzementdielen auf. Haustechnik- und Hauswirtschaftsräume im Kellergeschoss weisen Stegzementdielendecken lediglich mit Rapputz auf.

Die Treppenlaufuntersichten innerhalb des Gebäudes sind nach örtlichem Eindruck mit Rohrputz o.ä. versehen.

Die Räume innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums weisen gleichfalls verputzte und glattgefilzte Kalkputzdecken als Rohrputzdecken z.T. mit Stuckbesatz als Rosetten bzw. Rauten-Medaillons auf.

In den weiteren Geschossen dürften weitgehend altbautypische Rohrputzdecken z.T. gleichfalls mit Stuckbesatz und ggf. partiell zusätzlich Gipskarton-Unterdecken vorhanden sein. Der Spitzboden weist nach Sachlage einen kompletten Trockenausbau auf.

#### Fenster:

Nach diesseitigem Eindruck weist das Gebäude weitgehend Holz-Kastenfenster sowie vereinzelt insbesondere im Souterrain und im Hochparterre auch Holz-Einfachfenster (Sanitärbereich) noch aus dem ursprünglichen Bestand sowie partiell auch Holz-Verbundfenster aus späteren Modernisierungsphasen bzw. zusätzlich eingebaute Kellerfenster als Holzverbundfenster u.a. in dem Wohnungs- und Teileigentums Nr. 1 zum linken Bauwich sowie in dem zum rechten Bauwich orientierten Kellerraum Nr. 1 auf.

Alle Kellerfenster liegen über Terrain und weisen außenliegende Stahlgitter auf. Einzelne Fenster im Hochparterre weisen gleichfalls außenliegende Vergitterung auf.

Im Hochparterre weisen die Fenster Rollladenanlagen mit Holzpanzern und ausstellbaren Rollladenschienen auch in der nach Nord-Osten zur Straße orientierten Front auf. Einzelne Fenster im Dachgeschoss weisen in den Giebelseiten nachträglich in die Fensterlaibungen eingebaute Rollladenanlagen vermtl. mit Kunststoffpanzern auf.

Der Veranda-Vorbau weist lediglich einfachverglaste Fenster als Hoch- und Seiten-Schiebefenster ohne Rollladenanlagen auf - allerdings weist die Fenstertür aus dem anbindenden Wohnraum zur Veranda einen außenliegenden Rollladen auf. Die Rollladenanlagen sind durchweg manuell zu bedienen.

Im Spitzboden sind liegende Fenster als Holz-Isolierglasfenster (Velux o.ä.) im Zuge der Revitalisierung der Ausbaumaßnahme in den 1990er Jahren eingebaut worden - unter dem First ist nach Sachlage ein handelsüblicher Schornsteinfegerausstieg mit thermisch getrennten Kunststoffprofilen und Acryl-Verglasung vorhanden.

Es sind Zinkblechbekleidungen auf den Sohlbänken und unbekleidete Sohlbänke aus Mauerwerk mit Zementputz vorhanden. Lateibänke sind nach Sachlage weitgehend aus Holz noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten bzw. teilweise auch als Werzalit-Lateibänke ersetzt bzw. neu eingebaut worden.

In dem hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 3 weisen die Wohnräume Holz-Kastenfenster bzw. Holz-Kastenfenstertüren zu der an das Wohnzimmer und das Esszimmer anbindenden Balkonterrasse oberhalb der Veranda auf. Die Küche weist ein Holzverbundfenster und das Badezimmer ein Holz-Kastenfenster auf.

Ein straßenseitiges Fenster im Schlafzimmer und ein gartenseitiges Fenster im Esszimmer des Wohnungseigentums Nr. 3 weisen in die Laibungen eingebaute Rollladenanlagen mit Kunststoffpanzern auf.

#### Türen:

Die Hauseingangstüren mit Zugang über die Außentreppen aus dem rechten Bauwich sind als Holz-Mehrfüllungstüren mit kleinem gesprostem Ornament- bzw. Facette-Einfachglasausschnitt noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten - die zum Windfang im Hochparterre führende Eingangstür weist über dem Facetteglasausschnitt ein außenseitiges Stahlgitter auf. Die hintere zum Keller führende Hauseingangstür weist innenseitig Flachstahlriegel und eine Kette als Einbruchsschutz auf. Es sind Holzzargen vorhanden.

Die Kelleraußentür zum Hauswirtschaftskeller ist gleichfalls als Holz-Mehrfüllungstür mit kleinteilig gesprostem Ornament-Einfachglasausschnitt noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

Die Eingangstüren der Wohnungseigentume weisen Holz-Mehrfüllungstüren gleichfalls noch aus dem ursprünglichen Bestand in Holzfuttern und -bekleidungen auf. Die Türen weisen Zylinderschlösser und historische bzw. historisierende Beschläge auf. Teilweise sind in den Wohnungen auch  $\frac{3}{4}$ -hohe Mehrfüllungstüren zu Sanitär- bzw. Nebenbereichen sowie einfache Holzplattentüren in Holzzargen vorhanden. Einzelne Türflügel fehlen auch, so dass lediglich Durchgangszargen bzw. verbliebene Holzfutter und -bekleidungen vorhanden sind.

Der Nebeneingang von der Differenzterasse aus in die Hochparterrewohnung weist eine einfache Holzplattentür in Holzzarge auf.

Die im Kellergeschoss belegene Heizzentrale weist eine alte Stahlblechtür in Stahlzarge und der frühere Kohlenkeller bzw. spätere Öltanklagerraum eine Stahlblechluke ggf. in Fh-Ausführung auf.

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 3 weist eine Zugangstür aus dem Treppenhaus in das Wohnzimmer als Holz-Mehrfüllungstür in Holzfuttern und -bekleidungen und aus dem Wohnzimmer in die anbindenden Räume bzw. den Flur einfachere Holzplattentüren in Stahlzar-



gen auf. Zum Badezimmer ist eine  $\frac{3}{4}$ -hohe Holz-Mehrfüllungstür mit Holzfuttern und -bekleidungen noch aus dem ursprünglichen Bestand vorhanden.

#### Elektroinstallationen:

Die Elektroinstallationen in dem Gebäude sind nach diesseitiger Auffassung durchweg einfach und entsprechen nicht einem zeitgerechten Standard.

In der straßenseitigen Einfriedung ist eine einfache Klingelanlage mit 4 Klingeltastern ohne Gegensprecheinrichtung vorhanden. In dem Pfeiler ist darunter lediglich 1 Briefeinwurfschlitze respektive nur 1 Briefkasten für alle Nutzungseinheiten vorhanden.

Die Pforte in der straßenseitigen Einfriedung kann vermtl. über einen elektrischen Türöffner betätigt werden - an der Innenseite des Mauerwerkspfeilers mit dem noch funktionsfähigen Briefkasten ist ein elektr. Türöffner-Knopf montiert.

An der straßenseitigen Gebäudefront ist an der Ecke zur Hauszuwegung eine wandverwahrte Kandelaberleuchte vermtl. mit Steuerung über Schalter vorhanden. Eine an der vorderen Stirnseite der Hauseingangstreppenüberdachung verwahrte Hausnummernleuchte wird vermtl. über Fotozelle bzw. Dämmerungsschalter gesteuert.

Eine weitere Außenleuchte in allerdings einfacher Ausführung ist an der Fassade im Bereich der süd-östlichen Gebäudeecke montiert. An der rückwärtigen Fassade hängen lose verschiedene Mantelkabel zwischen dem Dachgeschoss bzw. dem Spitzboden und dem Kellergeschoss und durchstoßen teilweise die Außenwandumfassung. Auch an der Giebelseite des Zwerchgiebels zum linken Bauwich oberhalb der Balkonterrasse über der Veranda sind partiell Aufputz-Kabelkanäle für Elektroinstallationen verwahrt. Auch an der straßenseitigen Front durchstoßen Mantelkabel ebenso die Außenwand und sind auf der Fassade aus dem Spitzboden bis in das Kellergeschoss geführt. An weiteren Fassaden verlaufen partiell zusätzlich horizontale Elektroleitungen ggf. als Telefonkabel o.ä.

Innerhalb des Gebäudes sind die Elektroinstallationen gleichfalls einfach. Leitungen und Stecker bzw. Lichtschalter etc. sind unter Putz montiert. Teilweise sind auch Kabelkanal-Installationen zu den Sicherungstableaus mit alten Sicherungsautomaten und Schmelzsicherungen bzw. auch neuzeitlichen Sicherungsautomaten vorhanden.

In einzeln vorhandenen Gipskarton-Unterdecken sind sogen. Niederspannungs-Downlight-Strahler ggf. mit Vorschalttransformatoren vorhanden.

Die Beleuchtung der neutralen Erschließungsbereiche wird ggf. über Zeitschaltautomaten gesteuert. Ggf. wird die Beleuchtung aber auch lediglich über Lichtschalter gesteuert.

In den neutralen Kellerbereichen wird Licht über Lichtschalter ein- und ausgeschaltet. Es sind ältere Feuchtrauminstallationen als Aufputz-Installationen vorhanden. Im Bereich des Hauswirtschaftskellers ist die Schwachstromanlage mit Antennenkabel- bzw. Telekommunikations-Anschluss vorhanden.

In dem zu dem Wohnungs- und Teileigentum Nr. 1 gehörenden separaten Kellerraum Nr. 1 sind insgesamt 5 Stromzähler als Wechselstromzähler vorhanden, von denen bereits 2 Zähler als elektronische Zähler ausgelegt sind. Vorsicherungen sind als einfache Schmelzsicherungen installiert. Die jeweilige Verteilung für die Nutzungseinheiten mit Sicherungstableaus und Schmelzsicherungen oder Sicherungsautomaten dürfte in den jeweiligen Nutzungseinheiten bzw. im neutralen Erschließungsbereich verbaut sein.

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 3 weist überwiegend Unterputz-Installationen mit einer vergleichsweise geringen Anzahl an Steckdosen, Lichtschaltern und Decken- bzw. Wandstrom-Auslässen auf.

Ein Telefon- bzw. Breitbandkabelanschluss bzw. ein DSL-Anschluss ist nach Sachlage verfügbar.

Im Flur ist ein Sicherungstableau mit älteren Sicherungsautomaten und Anschluss an den Steigstrang über eine Kabelkanal-Installation vorhanden.

#### Heizungsanlage:

Das Gebäude weist eine Gas-Zentralheizung mit einem Kessel aus dem Jahre 1989 ggf. als Niedertemperatur-Heizkessel mit integriertem Warmwasserspeicher zur zentralen Warmwasserversorgung auf. Eine Warmwasserzirkulationsleitung dürfte vorhanden sein.

Die Heizungsanlage weist Vor- und Rücklaufleitungen als Stahlrohrleitungen mit Gussheizkörpern überwiegend vermtl. noch aus dem ursprünglichen Bestand sowie vereinzelt Stahlrippenheizkörpern noch aus den 1950er Jahren und vereinzelt bzw. im Spitzboden vermtl. durchgehend auch neuzeitlichen Plattenheizkörpern nebst Thermostatregelventilen und konventionellen Heizkostenverteiltern auf. Der Keller ist weitgehend beheizbar. Im Hauswirtschaftsraum ist ein Stahlrippenheizkörper aus älterem Bestand vorhanden. Heizrohrleitungen im Kellergeschoss sind mit Gipsbinden als Wärmedämmung versehen.

In der Heizzentrale weisen die Stahlrohrleitungen teilweise über Rotgussarmaturen angeflanschte Kupferrohrleitungen und insgesamt völlig veraltete Rohrinstallationen noch aus dem ursprünglichen Bestand auf. Nach zwischenzeitlich wieder aufgegebener Beheizung über einen Öl-Heizkessel und Umstellung auf Gas-Verfeuerung seit 1989 ist ggf. der Öltank in der Veranda-Unterkellerung verblieben und nach umfassender Reinigung zu demontieren bzw. abzufahren.

Ein Edelstahl-Einzugsrohr ist nach örtlichem Eindruck bisher nicht in den Rauchgaszug eingezogen worden - die Abgastemperatur ist offensichtlich noch hinreichend hoch. Die Energieeffizienz ist damit nicht mehr zeitgemäß und der Verbrauch absolut unwirtschaftlich.

In dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 3 sind durchgehend Vorwandinstallationen als Vor- und Rücklaufleitungen mit Gussheizkörpern noch aus dem ursprünglichen bzw. einem älteren Bestand nebst Thermostatregelventilen und Heizkostenverteiltern vorhanden.

#### Sanitärausstattungen:

Die Sanitärräume in dem Wohngebäude bzw. den hierin belegenen Nutzungseinheiten weisen einen stark heterogenen Ausbaustandard teilweise offensichtlich noch aus der Vor- oder unmittelbaren Nachkriegszeit mit partiell vor längerer Zeit ggf. in den 1970er bis in die 1990er Jahre erneuerten Sanitärobjekten auf.

Im Spitzboden dürfte der Ausbaustandard des Badezimmers noch aus der Phase des in den 1990er Jahren realisierten bzw. revitalisierten Spitzbodenausbaus im Zuge der nachträglich beantragten Baugenehmigung für den bereits vorhandenen Ausbau stammen.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind nach Sachlage in Wandschlitzten bzw. hinter GK-Vorsatzschalen verzogen und insoweit in den Nutzungseinheiten nicht sichtbar.

Im Kellergeschoss sind die Ver- und Entsorgungsleitungen weitgehend gleichfalls hinter Gipskarton-Vorsatzschalen oder oberhalb von GK-Unterdecken verzogen.

In der Heizzentrale bzw. dem anbindenden Hauswirtschaftsraum ist ein Stahl-Ausgussbecken nebst Kaltwasser-Zapfarmatur als Sandmannhahn bzw. Füllarmatur für die Heizungsanlage bzw. als Waschmaschinenanschluss vorhanden.

In dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 3 weist das Badezimmer ein bodenstehendes Porzellan-WC-Becken nebst tiefhängendem Kunststoff-Spülkasten, einen Porzellan-Waschtisch und eine vermtl. noch aus den 1930er Jahren oder dem ursprünglichen Bestand stammende tiefe und vergleichsweise lange emaillierte Stahl-Einbauliegewanne mit Schlauchbrause und Einhebel-Mischarmatur entsprechend dem Waschtisch auf.

Installationen der Frisch- und Abwasserleitungen sind auch hier nicht sichtbar in Wandschlitzten bzw. hinter Vorsatzschalen verzogen.

**Küchenausstattung:**

Die Küchenausstattungen der in dem Gebäude belegenen Nutzungseinheiten weisen nach diesseitigem Eindruck einen stark unterschiedlichen Standard auf und dürften durchweg aus einem älteren Bestand stammen, wobei die neueste Küchenausstattung vermtl. in dem in den 1990er Jahren ausgebauten bzw. revitalisierten Spitzbodenausbau vorhanden sein dürfte. Nach Sachlage sind die Küchenausstattungen durch die jeweiligen Nutzer eingestellt worden bzw. dürften aufgrund des Alters vollständig abgeschrieben sein.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind nach Sachlage in Wandschlitzten bzw. hinter GK-Vorsatzschalen verzogen und insoweit in den Nutzungseinheiten nicht sichtbar.

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 3 weist in der Küche eine Einbauarbeitszeile mit den üblichen Ausstattungen mit Unter- und Oberschränken sowie Spüle nebst Einhebel-Mischarmatur und den üblichen Elektrogeräten vermtl. noch aus den 1990er Jahren auf.

Die Küchenausstattung dürfte als Einbauausstattung wesentlicher Bestandteil des Wohnungseigentums bzw. mindestens Zubehör darstellen. Allerdings dürfte die Küchenausstattung aufgrund des Alters von vermtl. mehr als 20 Jahren bereits vollständig abgeschrieben sein.

- **Brutto-Rauminhalt:**

ohne Ansatz

- **Brutto-Grundfläche:**

Die anteilige Brutto-Grundfläche des Wohnungseigentums Nr. 3 beträgt entsprechend der Miteigentumsquote ca. 137,99 m<sup>2</sup> von insgesamt ca. 448,91 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche des Gebäudes auf dem Grundstück bei einem MEA von 30.738/100.000 nach diesseitiger überschlägiger Ermittlung anhand der vorliegenden Geschosspläne der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 103 vom 27.10.1909 bzw. der Aufteilungspläne zur AB Nr. 9 vom 02.04.1997 nebst Nachtrag vom 31.05.1999 (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die Freiflächen des Grundstücks weisen eine gärtnerisch angelegte, aber insgesamt deutlich vernachlässigte Gartenanlage weitgehend mit verkarstetem Waldboden und sogen. Spontanvegetation bzw. niedrigem Bodendeckerbewuchs und losen Sträuchern sowie einigen hochstämmigen Bäumen entsprechend den angrenzenden Nachbargrundstücken sowie mit abgemauerten Hochborden abgesetzte Pflanzbeete insbesondere im rechten Bauwich und unmittelbar hinter dem Gebäude u.a. mit kleinen Steinbeeten nebst Bodendeckern und Buschbesatz sowie Efeu- oder Heckenhintergrünung der Maschendrahteneinfriedung zum rechten Nachbargrundstück auf.

Im Vorgartenbereich und im linken Bauwich sind partiell Rasenflächen und zu den Grundstücksgrenzen hin z.T. dichtes Buschwerk vorhanden. An den Fassaden des Gebäudes gehen mit noch geringer Höhe Efeuranken auf.

An der straßenseitigen Grundstücksfront ist ein etwa kniehocher Sichtmauerwerkssockel mit entsprechenden Pfeilern an den seitlichen Grundstücksecken und jeweils seitlich der Schlupfpforte bzw. der Doppelflügeltoranlage der für eine PKW-Einfahrt zu engen Grundstückszufahrt vorhanden. Auf den Sichtmauerwerkssockel ist ein Stahlgitterzaun mit Ober- und Untergurt aufgesattelt und weitgehend mit Efeubewuchs belegt. Im Vorgartenbereich dahinter geht teilweise winterhartes Buschwerk auf. Die Schlupfpforte der Hauszuwegung weist ein offensichtlich historisches Stahlgittertor in Jugendstil-Dekor auf. Die angrenzende Doppelflügeltoranlage ist der Schlupfpforte als Stahlgittertor in nur einfacher Weise nachempfunden.

Die seitlichen und die rückwärtige Grundstücksgrenze weisen einfache Maschendraht-Einfriedungen auf, die in einzelnen Bereichen mit Schilfmattenhinterlegung als Sichtschutz versehen worden sind.

Zuwegungen auf dem Grundstück sind mit Kleinsteinpflasterung und Betonwegeplattierung befestigt. Im Vorgartenbereich weist die Hauszuwegung unmittelbar hinter der Schlupfporte 2 Differenzschwellen zu dem höher anstehenden Terrain im Vorgartenbereich und im Anschluss hieran zur außenliegenden Hauseingangstreppe zum Hochparterre eine leicht aufsteigende Rampe mit Betonwegeplattierung auf. Der Antritt der aufgehenden gedeckten Hauseingangstreppe ist allerdings ungewöhnlich hoch und stellt insbesondere beim Heruntergehen eine gefährliche Stolperstelle dar. Auch die seitliche Differenztreppe zum Treppenantritt weist am Austritt eine extrem hohe Setzstufe auf und stellt damit eine Unfallgefährdung dar.

Die weitere Zuwegung im rechten Bauwich weist Kleinsteinpflasterung und hieran anbindend hinter dem Nebeneingang mit anbindender Kellertreppe Betonwegeplattierung auf, die sich auch bis unmittelbar hinter das Gebäude zieht und sich im Bereich seitlich der Kelleraußentreppe zu einer Terrassenfläche erweitert, die allerdings mit einem völlig verbrauchten Wellblechschuppen belegt ist.

Im rückwärtigen Garten ist in der süd-westlichen Grundstücksecke eine in Eigenleistung errichtete und bereits stark verbrauchte Vogelvoliere o.ä. als Holzkonstruktion mit Pultdachdeckung aus Asbestzement-Wellplatten und Acryl-Platten o.ä. vorhanden.

In der süd-östlichen Grundstücksecke ist ein handelsüblicher Frame-Pool mit Kunststoff-Folienauskleidung der Rohrkonstruktion nebst Pool-Set Zubehör als Filterpumpe mit einer Grundfläche von vermtl. ca. 4,88 m x 2,44 m x 1,22 m nebst Abdeckplane vorhanden, wobei der Pool bereits deutlich vernachlässigt wirkt.

Ebenso sind ein kleiner handelsüblicher Kunststoff-Komposter und eine offensichtlich in Eigenleistung errichtete kleine Hundehütte vorhanden.

## 5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Das Gebäude weist nach vorliegenden Teilungsplänen insgesamt 4 Sondereigentume als Wohnungseigentume auf, von denen das Wohnungseigentums Nr. 1 offenbar in der Vergangenheit temporär gewerblich als Praxis o.ä. genutzt worden war, so dass es hierfür ein Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch gibt.

Dem Wohnungs- und Teileigentum Nr. 1 ist als einziges Sondereigentum ein separater Kellerraum zugeschrieben bzw. Teil des Sondereigentums.

Die Erschließungsflächen des Windfangs und der anbindenden Diele im Hochparterre mit aufgehender Treppe sowie die über den Nebeneingang aus dem rechten Bauwich zugängliche Treppe zum Hochparterre und in das Kellergeschoss mit Diele und anbindender Heizzentrale nebst ehemaligem Kohle - bzw. Öltanklagerraum und dem Hauswirtschaftsraum mit anbindender Kelleraußentür sind als Gemeinschaftseigentum ausgewiesen. Ebenso sind die Freiflächen des Grundstücks als Gemeinschaftsflächen durch alle Miteigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft bzw. deren Mieter etc. nutzbar. Gedeckte oder ungedeckte PKW-Stellplätze befinden sich nicht auf dem Grundstück.

Bei dem hier betroffenen Bewertungsobjekt handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. 3 im Dachgeschoss des Gebäudes mit 3-seitiger Ausrichtung respektive Orientierung zur Straße nach Nord-Osten, zum linken Bauwich nach Süd-Osten und zum Garten nach Süd-Westen als 3-Zimmerwohnung nebst Balkonterrasse mit Küche, Flur und Badezimmer. Weitere Räume u.a. als Kellerabstellraum o.ä. sind dem Wohnungseigentum nicht zugeschrieben.

An den aus dem rechten Bauwich zugänglichen Nebeneingang des Gebäudes mit anbindender Treppe zum Hochparterre und dem Untergeschoss binden insoweit nach vorliegenden Teilungsplänen 2 Sonder- bzw. Wohnungseigentume an. Die weiteren Wohnungseigentume sind über die gedeckte Hauseingangstreppe zum Hochparterre und die an die Diele im Hochparterre anbindende Treppe zugänglich.

Tatsächlich ist abweichend von dem vorliegenden Hochparterre-Teilungsplan das Wohnungseigentum Nr. 2 gleichfalls aus der Hauseingangsdiele mit aufgehender Treppe in das Dachgeschoss und den Spitzboden zugänglich.

- **Nutzfläche:**

Die Wohnfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 3 beträgt nach diesseitiger überschlüssiger Ermittlung anhand der vorliegenden Geschosspläne der Bauvorlagen zum Bau-schein Nr. 103 vom 27.10.1909 bzw. der Aufteilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheini-gung Nr. 9 vom 02.04.1997 nebst Nachtrag vom 31.05.1999 ca. 73,42 m<sup>2</sup> incl. des mit 2,31 m<sup>2</sup> respektive 1/4 der Grundfläche berücksichtigten Flächenansatzes der Balkonterrasse nach Wohnflächenverordnung gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin.

Die Teilungserklärung sowie die Eigentümergemeinschaft der auf dem Grundstück belegenen Sondereigentume bzw. eine diesbzgl. ggf. zuständige WEG-Verwaltung machen zur jeweiligen Größe der Sondereigentume keine Angaben.

Seitens der Verfahrensbeteiligten konnten nach diesseitiger Anforderung diesbzgl. Angaben nicht beigebracht werden.

- **Miet-Erträge:**

Das Wohnungseigentum Nr. 3 incl. Balkonterrasse wird durch die Familie der Miteigentümerin des hier betroffenen Sondereigentums gemäß Abt. I Nr. 3.2 des Grundbuchs und der weiteren auf dem Grundstück belegenen Sondereigentume eigengenutzt. Eine Vermietung liegt nach Sachlage bzw. diesseitigem Kenntnisstand nicht vor - diesbzgl. Angaben konnten auf diesseitige Anforderung seitens der Verfahrensbeteiligten nicht beigebracht werden.

Ebenso liegen Angaben über eine ggf. erzielte Miete für das Sondereigentum oder ein zu leis-tenden Nutzungsentgelt zugunsten der Miteigentümer des hier betroffenen Sondereigentums nicht vor.

Diesseitig wird für die Verkehrswertermittlung im Rahmen des hier anhängigen Versteigerungs-verfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft in Ansehung der bestehenden Eigennutzung durch eine Miteigentümerin des Objektes die freie Verfügbarkeit des hier betroffenen Wohnungseigen-tums Nr. 3 incl. Balkonterrasse als kurzfristig bezugsfrei zugrunde gelegt.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Berliner Mietspiegel 2021 ergeben sich die ortsüblichen Miethöhen als Nettokaltmieten für Wohnungen mit Baujahr bzw. Bezugsfertigstellung bis Ende des Jahres 1918 in guter Wohn-lage mit Zentralheizung und Badezimmer in der Wohnung sowie Größen

- bis unter 40 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 6,61 €/m<sup>2</sup> bis 14,39 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. mit 11,57 €/m<sup>2</sup>
- von 40 m<sup>2</sup> bis unter 60 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 6,06 €/m<sup>2</sup> bis 11,09 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. mit 8,13 €/m<sup>2</sup>
- von 60 m<sup>2</sup> bis unter 90 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 5,68 €/m<sup>2</sup> bis 11,04 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. mit 7,57 €/m<sup>2</sup>
- über 90 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 5,54 €/m<sup>2</sup> bis 10,60 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. mit 7,41 €/m<sup>2</sup>

Gemäß Bezirksreport Reinickendorf 2021/2022 des IVD Berlin-Brandenburg ergibt sich die typi-sche Mietpreisspanne (Marktmiete) für Geschossbauwohnungen der Baujahresklasse von 1900 bis 1949 in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Stichtag 01.10.2021 in einer Spanne von 8,75



€/m<sup>2</sup> Wfl. bis 10,75 €/m<sup>2</sup> Wfl. und in guter Wohnlage in einer Spanne von 10,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 13,00 €/m<sup>2</sup> Wfl., wobei hierfür von Weitervermietung bezugsfreier Wohnungen mit Größen zwischen 60 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup> bzw. i.M. 90 m<sup>2</sup> bei 2 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen gehoben), normalem Bauzustand (d.h. laufend instandgehalten und überwiegend modernisiert), Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Nettokaltmietvereinbarung ohne Betriebs- und Heizkosten und ohne Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes ausgegangen wird - die Schwerpunktmiete (ohne Baujahresklassifizierung) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Reinickendorf bei 9,75 €/m<sup>2</sup> Wfl. und in guter Wohnlage bei 11,25 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei zuletzt steigender Tendenz.

Gemäß WohnmarktReport von Mai 2020 (16. Auflage) der Berlin Hyp AG (Berlin Hannoversche Hypothekenbank AG) in Zusammenarbeit mit der Fa. CBRE GmbH als Teil der CBRE Group Inc. (ehemals Maklerhaus CB Richard Ellis) beträgt der Mittelwert der Angebotsmieten für Wohnungen aller Marktsegmente im Postleitzahlbereich 13467 (Hermsdorf) 10,44 €/m<sup>2</sup> Wfl. (Spanne von 7,15 €/m<sup>2</sup> bis 15,62 €/m<sup>2</sup> bei Ansatz von 80,00 m<sup>2</sup> Wfl.)

Im WohnmarktReport von Januar 2021 (17. Auflage) ist eine kleinräumige Miet- und Wohnkostenanalyse aufgrund des zuletzt geltenden „Mietendeckels“ nicht mehr ausgewiesen worden.

Eine Mietpreisbindung aufgrund öffentlicher Förderung o.ä. besteht nach Sachlage nicht - insofern ist das betreffende Wohnungseigentum preisfrei vermietbar nach BGB.

Diesseitig wird die als marktüblich realisierbar zugrunde gelegte Miethöhe für das hier betroffene Wohnungseigentum in einem als Einfamilienhaus bauaufsichtlich genehmigten und errichteten Altbau aus dem Jahre 1910 mit nunmehr darin lt. Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst zugehörigen Teilungsplänen ausgewiesenen 4 Wohnungen mit Lage in einem Dachgeschoss und Orientierung der Fensterfronten zu drei Gebäudeseiten mit hierdurch sehr guter Querbelüftungsmöglichkeit bzw. der guten Besonnung insbesondere der Gartenfront nach Süd-Westen und der Balkonterrasse trotz des hochstämmigen Baumbestandes und des Fehlens der barrierefreien Zugänglichkeit mit Differenztreppen im Außen- und Innenbereich bei hier vorliegendem zweckmäßigem Grundrisszuschnitt als 3-Zimmerwohnung nebst Balkonterrasse mit Küche, Flur und Badezimmer sowie einer Größe von ca. 73,42 m<sup>2</sup> allerdings ohne separat nutzbaren Kellerabstellraum o.ä. auch in Ansehung des vergleichsweise einfachen Ausbaus und energetischer Nachteile hinsichtlich der Heizwärme- und Warmwasserversorgung, der Fenster und der Außenhülle des Gebäudes trotz der guten Wohnlage in einem Einfamilienhaus- und Villenquartier nahe dem wirtschaftlichen Zentrum des Ortsteils nahe von Hauptverkehrsstraßen mit guter technischer und sozialer Infrastruktur in Ansehung der gegenwärtigen Marktlage etc. auch unter Berücksichtigung 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 nach zuletzt vorgenommener Verlängerung um weitere 5 Jahre bis zum 10.05.2023 um lediglich 15 % innerhalb von 3 Jahren bei bestehender Vermietung sowie der seit dem 01.06.2015 nach Rechtsverordnung in ganz Berlin in Kraft getretenen sogen. Mietpreisbremse etc. auch bei Neuvermietung von zuletzt leerstehendem oder eigengenutztem Wohnraum ohne Durchführung einer umfassenden bis in die Substanz reichenden Modernisierung mit Kosten von mindestens ca. 30 % für den Neubau von vergleichbaren Wohnungen mit maximal rd. 10 % über der Ortsüblichkeit bei hier zugrunde gelegter Bezugsfreiheit mit rd. 12,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. (Nettokaltmiete) in Ansatz gebracht.

- **fikt. Rohertrag:**  
anrechenbare Wohnfläche  
73,42 m<sup>2</sup> Wfl. x 12,00 €/m<sup>2</sup>/Wfl.= 881,04 €/Monat

- **Bewirtschaftungskosten:**

Angaben über die Höhe des Wohngeldes konnten auf diesseitige Anforderung weder seitens der wohnansässigen Besitzerin des hier betroffenen Wohnungseigentums noch seitens der Verfahrensbeteiligten oder einer ggf. bestellten WEG-Verwaltung beigebracht werden.

Angaben über ggf. bestehende Wohngeldrückstände für das hier betroffene Sondereigentum oder die weiteren Wohnungseigentume auf dem Grundstück liegen dem Unterzeichneten gleichfalls nicht vor.

Ebenso konnten Angaben über eine ggf. gebildete Instandhaltungs- bzw. Erhaltungsrücklage für das Grundstück nicht beigebracht werden und liegen dem Unterzeichneten nicht vor.

Inwieweit ggf. eine WEG-Verwaltung bestellt worden ist, konnte auf diesseitige Anforderung gleichfalls seitens der Eigentümergemeinschaft des Grundstücks und der Sondereigentume bzw. der Verfahrensbeteiligten nicht mitgeteilt werden.

Nach diesseitiger Einschätzung ist eine WEG-Verwaltung nicht bestellt und Wohngelder werden vermtl. nicht erhoben. Eine Instandhaltungs- bzw. Erhaltungsrücklage wird insoweit auch nicht erhoben - tatsächlich sind Instandsetzungen an dem auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäude sowie hinsichtlich der Grundstücksfreiflächen in den vergangenen Jahren offensichtlich weitgehend ausgeblieben.

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

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

Wohnungseigentum Nr. 3

Verwaltungskosten

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

Instandhaltungskosten

$$11,70 \text{ €/m}^2 \times 73,42 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} = 859,01 \text{ €/a}$$

Mietausfallwagnis

$$10.572,48 \text{ €} \times 2 \% = \frac{211,45 \text{ €/a}}{1.427,46 \text{ €/a}}$$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten beträgt für das Wohnungseigentum Nr. 3 entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 13,5 % vom fiktiven Rohertrag bei 12,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und Ansatz von ca. 73,42 m<sup>2</sup> Wfl. entsprechend rd. 1,62 €/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



- Eine Bordschwellenabsenkung im Straßenraum vor der Grundstücksauffahrt mit Doppelflügel-Toranlage fehlt.
- Die Tordurchfahrt der Doppelflügel-Toranlage ist für eine Durchfahrt von üblichen Personenkraftwagen zu schmal.
- Die straßenseitige Einfriedung weist in den Gitterzaungefachen und an den Torflügeln Korrosionsansätze bzw. einen verbrauchten Anstrich auf.
- Die Mauerwerkspfeiler der straßenseitigen Einfriedung weisen Lysierung der Mörtelfugen und Kalkauslaugungen auf.
- Der Briefkasten im linken Pfeiler der Hauszuwegungspforte ist provisorisch zugeklebt und völlig unbrauchbar - der im rechten Pfeiler verbaute Briefkasten ist verschmiert und unsachgerecht eingeputzt bzw. verfugt.
- Die Klingelanlage im Pfeiler ist ausgesprochen einfach und weist keine Gegensprecheinrichtung bei nominell 4 Wohneinheiten auf. Die Verkabelung wirkt provisorisch.
- Die Mörtelfugen der Differenzterasse in der Hauszuwegung sind ausgewaschen.
- Die Plattierung der Hauszuwegung weist verkantete liegende Betonwegeplatten auf.
- Die Fassaden weisen teilweise Verfleckungen und sich ablösenden Anstrich bzw. ggf. partiell auch Putzablösungen im Spritzwasserbereich oberhalb des dicht vor die Fassade abgestellten Wellblechschuppens im linken Bauwich des Wohngebäudes auf. An der rückwärtigen Stirnseite des Verandasockels und teilweise oberhalb des Sockels am Gebäudestamm wurde der letzte Fassadenanstrich (altrosa) ausgelassen. Die Holzbauteile insbesondere im Dachbereich und im Bereich der gedeckten Hauseingangstreppe weisen teilweise einen erheblich verbrauchten Anstrich auf.
- Insbesondere auf der straßenseitigen und der rückwärtigen Giebelseite sind lose hängende Elektrokabel verzogen - auch an der Fassade zum linken Bauwich zeigen sich ggf. Telefonleitungen und oberhalb der Veranda eine in den Dachbereich verlegte Kabelkanalinstallation.
- Die Außenanstriche der Fenster sind verbraucht.
- Die Außenanstriche der Holzrollläden sind teilweise stark verbraucht, so dass der Anstrich abblättert.
- Die gedeckte Hauseingangstreppe zum Hochparterre weist extrem hohe Antrittsstufen sowohl aus dem Bereich der Hauszuwegung als auch aus dem Bereich der Durchwegung vor der nord-westlichen Grundstücksgrenze auf. Die Stufen stellen jeweils eine Unfallgefährdung dar. Die aufgehende Treppe ist stark veralgelt und stellt insbesondere bei nassem Wetter eine Rutschgefahr dar. Entsprechendes gilt für die Differenzterasse des aus dem rechten Bauwich zugänglichen Nebeneingangs und die Kelleraußentreppe.
- Der über dem Keller aufgehende Sockel unterhalb der gedeckten Hauseingangstreppe zum Hochparterre weist Anstrichablösungen am Glattputz und Rissbildungen auf.
- Die zum rechten Bauwich orientierten Regenfallrohre entwässern z.T. frei in das Gelände.
- Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch weitgehend stark vernachlässigt.
- Ein Wellblechschuppen in einem völlig verbrauchten desolaten Zustand sowie eine Vogelvoliere und eine Hundehütte sind unbrauchbar und abzufahren.
- Die Funktionsfähigkeit eines offenbar vernachlässigten handelsüblichen Mobil-Schwimmbekens ist unklar und das Becken ggf. zu demontieren und gleichfalls abzufahren.
- Auf dem Grundstück befindet sich verschiedener Sperrmüll etc., der gleichfalls abzufahren ist.
- Die Kelleraußentür ist im Bereich der Differenzterasse gleichfalls mit Sperrmüll belegt, so dass der Keller hierüber nicht zugänglich ist.
- Der Außenanstrich der Hauseingangstüren und insbesondere der Kelleraußentür ist verbraucht.

- Die Heizungsanlage mit einem Gas-Heizkessel aus dem Jahre 1989 und der Anlagentechnik mit Verrohrung teilweise noch aus dem ursprünglichen Bestand und weitgehend noch alten Gussheizkörpern vermtl. mindestens teilweise noch aus dem ursprünglichen Bestand ist umfassend zu erneuern. Der energetische Zustand ist insbesondere aufgrund des noch aus dem Jahre 1989 stammenden Gas-Heizkessel mit allenfalls vorhandener Auslegung als Niedertemperatur-Heizkessel ohne Brennwerttechnik nachteilig. Ein vermtl. im ursprünglichen Kohlelagerraum unterhalb der Veranda verbliebener Öltank ist zu reinigen und abzufahren.
- Die Treppenhausdekorationen in den neutralen Erschließungsbereichen weisen deutliche Gebrauchsspuren auf, so dass Schönheitsreparaturen geboten sind.
- Im Heizungskeller weist die Tiefkellergrube für den Heizkessel eine unzureichende Umwehrung mit zu großen Öffnungen der Brüstungsfelder auf.
- In dem separaten Kellerraum Nr. 1 befinden sich sämtliche Stromzähler der in dem Gebäude belegenen Nutzungseinheiten und der Elektro-Steigestrang für die über dem Kellergeschoss belegenen Nutzungseinheiten und die neutralen Erschließungsbereiche. Zusätzlich sind durch den Kellerraum etliche Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen hinter Vorsatzschalen bzw. oberhalb der Gipskarton-Unterdecke verzogen und mit erheblichen Fließgeräuschen verbunden. Eine Gartensprengwasserleitung zu einem Außenzapfventil nebst Gartensprengwasserzähler befindet sich gleichfalls in dem Kellerraum.
- Nach Sachlage dürften die Nutzungseinheiten in dem Gebäude aufgrund der ursprünglichen Auslegung als Einfamilienhaus mit bauaufsichtlich auch als Einfamilienhaus erteilter Genehmigung gemäß Bauschein Nr. 103 vom 27.10.1909 auch vergleichsweise hellhörig sein, da Wohnungstrennwände und Geschosdecken nach Sachlage für ein Einfamilienhaus ohne diesbzgl. Anforderungen ausgeführt worden sind und eine Nutzungsänderung als Mehrfamilienhaus mit diesbzgl. erforderlichen Umbaumaßnahmen offensichtlich bauaufsichtlich nicht genehmigt worden sind - in der Bauakte sind entsprechende Bauvorlagen und Genehmigungen nicht verzeichnet.

Weitere nennenswerte Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums nicht festgestellt werden. Eine evtl. Beschlussammlung der Wohnungseigentümergeinschaft des Grundstücks konnte auf diesseitige Anforderung seitens der Eigentümergeinschaft bzw. der Verfahrensbeteiligten in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft nicht beigebracht werden, so dass ggf. avisierte Instandsetzungen weiterer Mängel nicht benannt worden sind.

Hinsichtlich des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 3 konnten Mängel anlässlich des Besichtigungstermins wie folgt festgestellt werden:

- Der Standard der Zugangstür als Wohnungseingangstür ist unzureichend.
- Der Sanitärobjekt-Standard dürfte noch aus einem erheblich älteren Bestand stammen und ist zu revitalisieren.
- Bei einem Nutzerwechsel sind in dem hier betroffenen Wohnungseigentum umfassende Schönheitsreparaturen und ggf. partiell Bodenbelagsarbeiten erforderlich.

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.

Aufgrund einer nach Sachlage für das Grundstück durch die Eigentümergeinschaft nicht gebildeten und insoweit nicht verfügbaren Erhaltungsrücklage dürften die Kosten umfassender In-

standsetzungsmaßnahmen an dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude und den Grundstücksfreiflächen durch eine Sonderumlage akut zu leisten sein.

Gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2021/2022 ergibt sich für die Instandsetzung und Modernisierung bei einer Bauzustandsnote „normal“ mit im Wesentlichen durchschnittlichem baulichem Unterhaltungszustand, normalen (durchschnittlichen) Verschleißerscheinungen, geringem oder mittlerem Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, einem Zustand i.d.R. ohne durchgreifende Instandsetzung oder Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung ein Kostenaufwand zwischen ca. 250,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und ca. 1.000,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.

Bei einer zugrunde zu legenden Bauzustandsnote von „ausreichend“ mit teils mangelhaftem, unterdurchschnittlichem baulichen Unterhaltungszustand, stärkeren Verschleißerscheinungen, erheblichem bis hohem Reparaturrückstau, größerem Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand an der Bausubstanz mit einem Zustand i.d.R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung weitgehend ohne bzw. nur minimaler Instandsetzung und Modernisierung fällt nach Markterhebungen des IVD Berlin-Brandenburg gemäß Immobilienpreisservice 2020/2021 ein Kostenaufwand zwischen ca. 750,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und ca. 1.500,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. an.

Bei einer zugrunde zu legenden Bauzustandsnote von „schlecht“ mit ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater baulicher Unterhaltung, sehr hohen Verschleißerscheinungen, umfangreichem bis sehr hohem Reparaturrückstau, erforderlichem umfassendem Instandsetzungsaufwand der Bausubstanz, einem Zustand i.d.R. bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung fällt nach Markterhebungen des IVD Berlin-Brandenburg gemäß Immobilienpreisservice 2020/2021 ein Kostenaufwand zwischen ca. 1.250,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und ca. 2.500,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. an - es handelt sich hiernach um Gebäude, für die ein Abriss „wahrscheinlich/möglich/denkbar“ ist.

Diesseitig wird insofern in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „normal“ (s.o.) ein im Mittel des unteren und oberen Rahmenwertes zwischen 250,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und 1.000,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. liegender Kostenansatz der durch den IVD ausgewiesenen Kosten mit einem resultierenden Mod.-/Inst.-Aufwand für das betroffene Objekt in Höhe von insgesamt rd. 220.000,00 € als Wertminderung respektive rd. 65.000,00 € für das hier betroffene Wohnungseigentum bei Ansatz des Miteigentumsanteils von 30.738/100.00 aufgrund erforderlicher Instandsetzungsmaßnahmen (ohne energetisch wirksame Modernisierungen) aufgrund des nach diesseitigem Eindruck bestehenden Instandhaltungsrückstaus zugrunde gelegt.

Für das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 3 selbst ist in Ansehung des Instandsetzungs- und partiellen Modernisierungsaufwands ohne Durchführung gebotener energetischer Verbesserungen u.a. der Fenster ein Kostenaufwand in Höhe von rd. 10.000,00 € wertmindern vom Verkehrswert in Abzug zu bringen.

In der Summe ergibt sich aufgrund des Instandhaltungsrückstaus für das hier betroffene Wohnungseigentums Nr. 3 ein wertmindernd in Ansatz zu bringender Kostenaufwand in Höhe von rd. 75.000,00 €.

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

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



§ 24 WertV wies zu Baumängeln und Bauschäden (Instandsetzungsrückstau) darauf hin, dass sie nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten (Schadensbeseitigungskosten) zu berücksichtigen sind - § 14 Abs. 3 ImmoWertV 10 schreibt lediglich ihre Berücksichtigung durch marktgerechte Abschläge oder in anderer geeigneter Weise vor, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht - gemäß § 8 ImmoWertV 21 sind diesbzgl. marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

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

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

Diesseitig wird für das betroffene Objekt der zugrunde zu legende Instandsetzungsaufwand ohne Berücksichtigung gebotener sonstiger Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erst im Rahmen der speziellen Marktanpassung aufgrund objektspezifischer Merkmale in Abzug gebracht.

Ein Energieausweis ist vermtl. nicht vorhanden bzw. konnte seitens der Wohnungseigentümergeinschaft des Grundstücks bzw. der Verfahrensbeteiligten auf diesseitige Anforderung nicht zur Verfügung gestellt werden.

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

Eine Beschlussammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens der Wohnungseigentümergeinschaft des Grundstücks oder einer ggf. bestellten WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung nicht zur Verfügung gestellt werden.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass eine Beschlussammlung nicht vorliegt und Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft allenfalls sporadisch oder in Vollmacht durch die auf dem Grundstück selbst wohnansässige Miteigentümerin der auf dem Grundstück belegenen Sondereigentume getroffen werden.

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Durch den Unterzeichneten wird eine wirtschaftlich Restnutzungsdauer für Altbauten mit einem Baujahr bis 1918 und Zwischenkriegsbauten von 1919 bis 1948 bei vorliegendem Baualter von ca. 112 Jahren (Baujahr: 1910) und einer Gesamtnutzungsdauer gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) von 80 Jahren bei hier vorliegendem Standard mit Normalausstattung sowie „normalem“ Bauzustand mit 40 Jahren zugrunde gelegt.

In dem Ansatz sind die zuletzt in den Jahren 1970er bis 1990er durchgeführten Mod.-/Inst.-Maßnahmen u.a. mit Spitzbodenausbau und der noch um 2010 partiell durchgeführten Mod.-/Inst.-Maßnahmen bereits berücksichtigt.

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer bei hier vorliegendem Baujahr 1910 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer ist bereits erschöpft.

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

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Das Wohnungseigentum Nr. 3 ist nach diesseitiger Einschätzung durch die Familie der Miteigentümerin des Wohnungseigentums Nr. 3 gemäß Abt. I Nr. 3.2 des Grundbuchs bzw. durch die Besitzerin und Miteigentümerin selbst eigengenutzt.

Eine Vermietung liegt nach Sachlage nicht vor - diesbzgl. Angaben konnten auf diesseitige Anforderung weder seitens der auf dem Grundstück wohnansässigen Miteigentümerin des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 3 noch seitens der weiteren Miteigentümer des Wohnungseigentums Nr. 3 bzw. der Verfahrensbeteiligten in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren auf diesseitige Anforderung beigebracht werden.

Diesseitig wird für die Verkehrswertermittlung im Rahmen des hier anhängigen Versteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft von der kurzfristig freien Verfügbarkeit des insoweit bezugsfreien Wohnungseigentums Nr. 3 ausgegangen.

- **Verwaltung:**

Inwieweit ggf. eine WEG-Verwaltung für die auf dem Grundstück belegenen Sondereigentume bestellt worden ist, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden. Eine diesbzgl. angeforderter Auskunft konnte seitens der Wohnungseigentümergeinschaft des Grundstücks bzw. der Eigentümer des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 3 nicht beigebracht werden.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass die Verwaltung des Grundstücks respektive der auf dem Grundstück belegenen Sondereigentume durch die auf dem Grundstück selbst wohnansässigen Miteigentümerin des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 3 und Miteigentümerin der weiteren auf dem Grundstück belegenen Sondereigentume vorgenommen wird - inwieweit eine offizielle Verwalterbestellung ggf. als WEG-Verwalter seitens der Wohnungseigentümergeinschaft des Grundstücks erfolgt ist, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

## 6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Insgesamt handelt es sich bei dem auf dem Grundstück aufstehenden ursprünglich als Einfamilienhaus bauaufsichtlich mit Bauschein Nr. 103 vom 27.10.1909 genehmigten Gebäude lt. Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 9 vom 02.04.1997 nebst Nachtrag vom 31.05.1999 um ein Mehrfamilienhaus mit 4 abgeschlossenen Wohnungen.

Eine Baugenehmigung für den Umbau als Mehrfamilienhaus und eine Umwidmung des ursprünglichen Bestandes als Einfamilienhaus konnten allerdings durch den Unterzeichneten in der Bauakte nicht vorgefunden werden, so dass diesseitig davon ausgegangen wird, dass eine entsprechende Genehmigung nicht erteilt worden ist.

Tatsächlich ist das Gebäude in seiner Konzeption nicht als Mehrfamilienhaus ausgelegt, auch wenn eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt worden und das Grundstück in Wohnungseigentume aufgeteilt worden ist. Tatsächlich sind partiell ohne bauaufsichtliche Genehmigung bauliche Veränderungen vorgenommen worden, die ggf. zu einer Verbesserung der Qualität von Wohnungstrennwänden und der Raumdecken geführt haben - Nachweise hierfür liegen allerdings nicht vor.

Das Wohngebäude weist einen insgesamt einfachen Ausbaustandard überwiegend aus den 1970er Jahren bis in die 1990er Jahre und vereinzelt noch aus der Vor- und Nachkriegszeit bzw. vereinzelt auch dem Vernehmen nach aus dem Jahre 2010 auf.

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 3 befindet sich als 3-Zimmerwohnung nebst Balkonterrasse sowie Küche, Flur und Badezimmer mit einer Größe von ca. 73,42 m<sup>2</sup> Wfl. im Dachgeschoss postalisch Mitte in dem 1½-geschossigen vollunterkellerten Gebäude mit ausgebaut-

tem Dachgeschoss und Spitzboden mit Zugang über die gedeckte Hauseingangstreppe im rechten Bauwich mit anbindendem Windfang und Treppenhausdiele im Hochparterre mit anbindendem Treppenaufgang.

In dem Gebäude befinden sich Treppenhauszugänge mit gedeckter Hauseingangstreppe vor der zum rechten Bauwich orientierten Fassade in das Hochparterre mit hier anbindendem Wohnungseigentum Nr. 2 und Treppenaufgang zu den Wohnungseigentumen Nr. 3 im Dachgeschoss und Nr. 4 im Spitzboden sowie Nebeneingang mit außenliegender Differenztreppe und anbindender Innentreppe gleichfalls zum Wohnungseigentum Nr. 2 im Hochparterre und Treppenabgang in eine neutrale Kellerdiele mit anbindendem Wohnungs- und Teileigentums Nr. 1 sowie separatem Kellerraum Nr. 1 und Heizzentrale als Durchgangsraum zu dem ehemaligen Kohlenkeller bzw. späteren Öltanklagerraum und einem gleichfalls über eine Kelleraußentreppe zugänglichen Hauswirtschaftsraum.

Nachteilig für das Wohnungseigentum Nr. 3 sind das Fehlen eines separaten Abstellkellerraums o.ä. sowie das Fehlen eines barrierefreien Zugangs.

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 3 weist entsprechend den weiteren Wohnungseigentumen keine dinglich gesicherten oder schuldrechtlichen Sondernutzungsrechte auf.

Das mit 739 m<sup>2</sup> vergleichsweise große Grundstück an einer untergeordneten Quartierstraße in einem Einfamilienhaus- und Villenquartier ist allgemein durch die Eigentümer bzw. Nutzer der auf dem Grundstück belegenen Sondereigentume zugänglich und nutzbar bzw. nicht mit Sondernutzungsrechten zugunsten einzelner Wohnungseigentume belegt.

Es handelt sich um eine gute Wohnlage in dezentrale Stadtlage in allerdings zentraler Ortsteil-lage in Hermsdorf mit guter technischer und sozialer Infrastruktur sowie guter Nahversorgung für den täglichen und mittelfristigen Bedarf.

- **Unterhaltung:**

Das auf dem Grundstück aufstehende Gebäude weist einen allenfalls ausreichenden Unterhaltungszustand mit bereits beachtlichem Instandhaltungsrückstand auf, so dass das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes und des Grundstücks beeinträchtigt ist.

Eine Erhaltungsrücklage wurde vermtl. durch die Wohnungseigentümergeinschaft bisher nicht gebildet. Ein WEG-Verwalter ist nach diesseitiger Einschätzung nicht bestellt - eine Beschlussammlung konnte seitens der Wohnungseigentümergeinschaft auf diesseitige Anforderung gleichfalls nicht beigebracht werden.

Das hier in Rede stehende Wohnungseigentum selbst weist einen insgesamt noch zufriedenstellenden Erhaltungszustand bei ordnungsgemäßem Gebrauch auf. Die Sanitärraum-Ausstattung ist vergleichsweise einfach. Im Zuge eines Nutzerwechsels sind turnusmäßig durchzuführende Schönheitsreparaturen und Bodenbelagsarbeiten geboten.

- **Verwertbarkeit:**

Aufgrund der bestehenden bzw. zugrunde gelegten Eigennutzung des hier betroffenen Wohnungseigentums durch die Miteigentümerin des Objektes gemäß Abt. I Nr. 3.2 als Besitzerin und ihre Familie bzw. Kinder und eine Freundin der Tochter ist die freie Verfügbarkeit für einen Ersteher in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Eigennutzung kurzfristig realisierbar, so dass nachfolgend für einen Ersteher der ideelle Wert der Immobilie im Vordergrund stehen dürfte.

Trotz des insoweit vorliegenden ideellen Wertes des Wohnungseigentums ist in Ansehung der Vermietbarkeit des Objektes auch eine dauerhafte Nutzung als Ertragsobjekt in Betracht zu ziehen (Kapitalanlage) und die Bewertung nach dem Ertragswertverfahren auf der Basis eines ortsüblichen und nachhaltig marktfähigen Mietertrages sowie eines aus marktüblichen Verkaufserlösen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes vorzunehmen und anhand von Vergleichswerten aus dem zuletzt veröffentlichten Immobilienmarktbericht 2020/2021 des Gutachterauss-

schusses in Berlin für das Jahr 2020 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen.

## C. BEWERTUNG

### 1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV 21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 22. Februar 2022 festgestellt.

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

- Geschossgrundrisse KG (Souterrain), EG (Hochparterre), OG (Dachgeschoss) und Gebäudeschnitt i.M. 1:100 der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 103 vom 27.10.1909
- Geschossgrundrisse KG (Souterrain), EG (Hochparterre), OG (Dachgeschoss) und Spitzboden sowie Gebäudeschnitt i.M. 1:100 der Aufteilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 9 vom 02.04.1997 nebst Nachtrag vom 31.05.1999
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

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

Bei dem zuständigen Bezirksamt wurden evtl. Baulasten sowie evtl. zu entrichtende Erschließungsbeiträge nachgefragt.

Seitens der Eigentümer des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 3 bzw. der Verfahrensbeteiligten in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft oder der Wohnungseigentümergeinschaft des Grundstücks konnten Angaben zum Grundstück oder den Sondereigentumen auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden.

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

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurden die Daten des letzten Berichtes über die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin und die Festsetzungen des gültigen Bodenrichtwertatlas herangezogen bzw. die Ergebnisliste der Bodenrichtwertberatungen des zuständigen Gutachterausschusses mit Stand vom 04.04.2022 zugrunde gelegt.

In Auswertung aller vorliegenden bzw. eingesehenen Unterlagen sowie der Inaugenscheinnahme des Anwesens mit dem hier betroffenen Wohnungs- und Teileigentum ist die Bewertung nach dem Ertragswertverfahren auf der Basis ortsüblicher und nachhaltig marktfähiger Mieterträge sowie eines aus marktüblichen Verkaufserlösen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes vorzunehmen.

Aus dem Sachwertverfahren ist auch unter Berücksichtigung der zur Eigennutzung freien Verfügbarkeit eines Wohnungseigentums vergleichbarer Art, Größe und Nutzungsmöglichkeit mit sich hieraus ableitendem ideellem Wert im hier vorliegenden Fall kein schlüssiger Marktwert herzuleiten.

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

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

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

## 2. Bodenwert

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

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

Das Grundstück Silvesterweg 9 (Flurstück 8/95) stellt hiernach eine gute Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2021 handelt es sich gleichfalls um eine gute Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2021 von 610,00 €/m<sup>2</sup> (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 0,4 aus - dieser Richtwert ist aufgrund der weiteren Marktentwicklung um rd. 19,7 % anzuheben und mit rd. 730,00 €/m<sup>2</sup> zum 01.01.2022 respektive zum Bewertungsstichtag, dem 22.02.2022, gemäß Ergebnisliste der Bodenrichtwertberatungen des zuständigen Gutachterausschusses mit Stand vom 04.04.2022 als angemessen und marktgerecht anzuhalten.

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 Bebauung gemäß geltendem Baurecht als freistehendes Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen und Dachausbau mit einer GFZ von rd. 0,4 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar.

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





Der Bodenwert des Grundstücks ergibt sich hiernach wie folgt:

$$\begin{array}{rcl} 739,00 \text{ m}^2 \times 730,00 \text{ €/m}^2 & = & 539.470,00 \text{ €} \\ & \text{rd.} & 539.000,00 \text{ €} \end{array}$$

In diesem Wert ist die lagetypische Erschließung berücksichtigt - Erschließungskostenbeiträge sind nachfolgend für das hier betroffene Grundstück nicht mehr zu erwarten (s.o.).

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

$$\begin{array}{rcl} 539.470,00 \text{ €} \times 30.738/100.000 & = & 165.822,28 \text{ €} \\ & \text{rd.} & 166.000,00 \text{ €} \end{array}$$

### 3. Ertragswert

Der Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 3 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 Nr. 3 ergibt sich bei einem marktgerechten Ertragsansatz (s.o.) für den hier vorliegenden Standard wie folgt:

Anrechenbare Wohnfläche:

$$73,42 \text{ m}^2 \times 12,00 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 10.572,48 \text{ €}$$

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. 13,5 % des Jahresrohertrages (entsprechend ca. 1,62 €/m<sup>2</sup> Wfl./Monat).

$$\begin{array}{rcl} \text{Jahresrohertrag:} & & 10.572,48 \text{ €} \\ \text{abzgl. Bewirtschaftungskosten:} & ./ & \underline{1.427,28 \text{ €}} \\ \text{Reinertrag:} & & 9.145,20 \text{ €} \end{array}$$

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

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

cherweise 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 Dachgeschosse, Penthousewohnungen etc.) liegen die Liegenschaftszinssätze hiernach z.T. deutlich niedriger - deutlich abweichende, individuelle Objekteigenschaften, wie Einzellagen bzw. ein unter- bzw. überdurchschnittliches Mietniveau können zu einem Über-/Unterschreiten der ausgewiesenen Zinsspanne führen.

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

Insoweit ist für das betroffene Wohnungseigentum bei hier nach GAA-Modell vorgegebener wirtschaftlicher Restnutzungsdauer von 40 Jahren bei normalem Bauzustand, der zugrunde gelegten moderaten Miethöhe mit durchschnittlichem Mietansatz bei Neuvermietung unter Berücksichtigung der Mietpreisbremse (Miete max. 10 % über Ortsüblichkeit) sowie des zweckmäßigen Grundrisszuschnitts mit 3 Zimmern nebst Balkonterrasse und 73,42 m<sup>2</sup> Wfl. in einem ehemals als Einfamilienhaus errichteten 1½-geschossigen Altbau aus dem Jahre 1910 mit Vollständiger Unterkellerung und Dachgeschossausbau sowie nachträglich vorgenommenem Ausbau des Spitzbodens zu Wohnzwecken mit Lage des Wohnungseigentums im Dachgeschoss des Gebäudes postalisch Mitte mit Zugang über ein neutrales Treppenhaus sowie Ausrichtung der Räume zu 3 Gebäudeseiten u.a. zu der nach Süd-Westen orientierten Gartenseite und Verfügbarkeit einer Balkonterrasse allerdings ohne zugehörigem separatem Kellerabstellraum o.ä. und fehlender barrierefreier Zugänglichkeit sowie vergleichsweise einfachem Ausbaustandard und energetischen Nachteilen des Gebäudes bzw. der Gebäudeausrüstung trotz der guten Wohnlage in einem gewachsenen Einfamilienhaus- und Villenquartier mit guter technischer und sozialer Infrastruktur auch unter Berücksichtigung 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 nach zuletzt vorgenommener Verlängerung um weitere 5 Jahre bis zum 10.05.2023 um lediglich 15 % innerhalb von 3 Jahren bei bestehender Vermietung sowie der seit dem 01.06.2015 nach Rechtsverordnung in ganz Berlin in Kraft getretenen sogen. Mietpreisbremse etc. auch bei Neuvermietung von zuletzt leerstehendem oder eigengenutztem Wohnraum ohne Durchführung einer umfassenden bis in die Substanz reichenden Modernisierung mit Kosten von mindestens ca. 30 % für den Neubau von vergleichbaren Wohnungen mit maximal rd. 10 % über der Ortsüblichkeit bei hier zugrunde gelegter Bezugsfreiheit insbesondere aufgrund der gegenwärtig vorliegenden Marktlage mit weiterhin bestehender Tendenz zur Sicherung von Kapital in festen Werten/Anlagen (assets) ein Liegenschaftszinssatz von ca. 2,25 % zugrunde zu legen.

Von dem ermittelten Reinertrag ist insoweit die Verzinsung des anteiligen Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 2,25 % des Bodenwertes in Abzug zu bringen:

Reinertrag:	9.145,20 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:	
166.000,00 € x 2,25 %	./. 3.735,00 €
	5.410,20 €

Bei Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren und dem Fertigstellungszeitpunkt des Gebäudes im Jahre 1910 ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer bereits erschöpft - unter Berücksichtigung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen



vermtl. überwiegend in den 1970er bis 1990er Jahren sowie des Spitzbodenausbaus in den 1990er Jahren und in Ansehung des vorliegenden Erhaltungszustands kann die wirtschaftliche Restnutzungsdauer trotz vorliegender Mängel und Schäden gemäß Sachwert- und Ertragswertmodell des Gutachterausschusses bei normalem Bauzustand nach Durchführung erforderlicher Instandsetzungen noch mit rd. 40 Jahren in Ansatz gebracht werden.

Das tatsächliche Gebäudealter beträgt insoweit 112 Jahre und das hier zugrunde gelegte fiktive Gebäudealter im Rahmen des Bewertungsmodells nach ImmoWertV 21 bzw. Bewertungsmodell des GAA rd. 40 Jahre - das fiktive Baujahr ist 1982.

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

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung für vergleichbare Objekte mit rd. 86,5 % Reinertragsanteil am Rohertrag (auf Basis der Nettokaltmiete) ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 2,25 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren mit 26,19.

5.410,20 € x 26,19	=	141.693,13 €
	rd.	142.000,00 €

Der Ertragswert des Wohnungseigentums lässt sich wie folgt aufstellen:

anteiliger Gebäudeertragswert:		142.000,00 €
zzgl. anteiliger Bodenwert:		<u>166.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 3:		308.000,00 €
abzgl. Minderwert wegen Instandsetzungsaufwand	rd.	./.
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 3:		<u>75.000,00 €</u> 233.000,00 €

#### 4. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des Wohnungseigentums Nr. 3 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 308.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 4.195,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz von ca. 73,42 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie dem 29,1-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 10.572,48 €/a.

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht Berlin 2020/2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2020 bei Erst- und Weiterverkäufen bezugsfreier umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in Altbauten (Geschosswohnungsbau) der Baujahre bis 1919 im Stadtgebiet „Nord“ in einer Preisspanne von 3.003,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 5.567,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. im Mittel bei ca. 4.356,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.

Bei Erst- und Weiterverkäufen von in Wohnungseigentum umgewandelter Eigenheime lagen die Kaufpreise im Jahre 2020 gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht Berlin 2020/2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin im gesamten Stadtgebiet bei einem Baujahr bis 1919 in einer Preisspanne von 1.579,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 6.337,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. im Mittel bei ca. 3.784,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.

Das durchschnittliche Preisniveau für Eigentumswohnungen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Reinickendorf liegt gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2020/2021 des zuständigen Gutachterausschusses im Jahre 2020 in einer Spanne von 1.919,00 €/m<sup>2</sup> bis 5.170,00 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. bei 3.403,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Gemäß Bezirksreport Reinickendorf 2021/2022 des IVD Berlin-Brandenburg ergibt sich der Preis für Eigentumswohnungen in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Baujahresklasse 1900-1949 in einer Spanne von 2.800,00 €/m<sup>2</sup> bis 3.900,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. i.M. mit 3.350,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. in guter Wohnlage in einer Spanne von 3.200,00 €/m<sup>2</sup> bis 4.300,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. i.M. mit 3.750,00 €/m<sup>2</sup> Wfl., wobei hierfür von dem Weiterverkauf 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 (d.h. laufend instandgehalten und überwiegend modernisiert) ausgegangen wird - der Kaufpreisschwerpunkt (ohne Baujahresklassifizierung und ohne Neubau/Erstbezug) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Reinickendorf bei 3.300,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. in guter Wohnlage im Bezirk Reinickendorf bei 3.800,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei steigender Tendenz.

Unter Berücksichtigung der nach 2020 weiter gestiegenen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte insbesondere in besseren Lagen trotz Dämpfung der Preisentwicklung nach Einführung der sogen. Mietpreisbremse Mitte des Jahres 2015 mit hierdurch beschränkter Renditefähigkeit des Investments insbesondere bei Neuvermietung auch nach zuletzt bestehender Eigennutzung und Bezugsfreiheit ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das Wohnungseigentum Nr. 2 u.a. auch in Ansehung der gegenwärtig noch andauernden Finanz- bzw. Eurokrise mit hierdurch sehr günstigem Zinsniveau auch bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten (u.a. auch in Ansehung der seit März 2016 geltenden Wohnimmobilienkreditrichtlinie) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit tendenziell vorliegender Kapitalflucht in feste Werte (assets) bzw. vermeintlich fehlenden stabilen sonstigen Anlagemöglichkeiten angemessen.

Der Wert liegt ca. 39,7 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 3,7 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise im Jahre 2020 bei Weiterverkäufen bezugsfreier umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in Altbauten (Geschossbauten) der Baujahre bis 1919 im Stadtgebiet „Nord“ bei Ansatz von 73,42 m<sup>2</sup> Wohnfläche gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin.

Der Wert liegt gleichfalls ca. 10,9 % über dem Mittelwert bzw. ca. 33,8 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise im Jahre 2020 bei Weiterverkäufen von in Wohnungseigentum umgewandelten Eigenheimen der Baujahre bis 1919 im gesamten Stadtgebiet bei Ansatz von 73,42 m<sup>2</sup> Wohnfläche gemäß Immobilienmarkt-bericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin.

Der Wert liegt gleichfalls ca. 23,3 % über dem Mittelwert bzw. ca. 18,9 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2020 für Eigentumswohnungen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Reinickendorf bei Ansatz von 73,42 m<sup>2</sup> Wohnfläche gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses.

Der Wert liegt ca. 7,6 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise für Wohnungseigentum der Baujahresklasse 1900-1949 in einfacher bis mittlerer Lage bei Ansatz von 73,42 m<sup>2</sup> Wohnfläche gemäß Veröffentlichung des IVD (Bezirksreport Reinickendorf 2021/2022).  
Der Wert liegt gleichfalls ca. 11,9 % über dem Mittelwert bzw. ca. 2,4 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise für Wohnungseigentum der Baujahresklasse 1900-1949 in guter Lage bei Ansatz von 73,42 m<sup>2</sup> Wohnfläche gemäß Veröffentlichung des IVD (Bezirksreport Reinickendorf 2021/2022).

Der Wert liegt gleichfalls ca. 27,1 % über dem Kaufpreisschwerpunkt bei Ansatz von 73,42 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einfacher bis mittlerer Wohnlage sowie ca. 10,4 % über dem Kaufpreisschwerpunkt in guter Lage im Bezirk Reinickendorf gemäß Veröffentlichung des IVD (Bezirksreport Reinickendorf 2021/2022).

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der objektspezifischen Merkmale (hier: Wertminderung wegen Instandsetzungsaufwand mit 75.000,00 €) um den diesbzgl. Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen (308.000,00 € ./ 75.000,00 € = 233.000,00 €).

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 3 auf dem Grundstück Silvesterweg 9 (Flurstück 8/95) in 13467 Berlin-Hermsdorf (Bezirk Reinickendorf) zum Bewertungsstichtag 22. Februar 2022 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

233.000,00 €  
=====

(i.W. zweihundertdreißigtausend Euro)

#### **Nachrichtlich:**

#### **Gesamtausgebot alle 4 auf dem Grundstück belegenen Sondereigentume**

Aufgrund der in den Parallelverfahren 30 K 52/21, 30 K 53/21, 30 K 54/21 und 30 K 55/21 auszubietenden Sondereigentume auf dem hier betroffenen Grundstück im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft bei durchweg gleichen Verfahrensbeteiligten bzw. identischen Eigentümern der jeweiligen Sondereigentume im Rahmen einer Erbengemeinschaft dürfte nach diesseitiger Auffassung in Ansehung der vermuteten besseren



Verwertungsmöglichkeit mit der Chance einer Zusammenführung aller Sondereigentume auf dem Grundstück zu einem ungeteilten Eigentum an dem Grundstück mit Wiederherstellung des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudes entsprechend dem ursprünglichen Bestand als Einfamilienhaus einem Gesamtausgebot der betroffenen Wohnungseigentume auf dem Grundstück der Vorzug zu geben sein.

Insbesondere in Ansehung der nach diesseitiger Auffassung zweifelhaften baurechtlichen Situation der Umwandlung des als Einfamilienhaus bauaufsichtlich mit Bauschein Nr. 103 vom 27.10.1909 genehmigten Gebäudes als Mehrfamilienwohnhaus dürften trotz der mit Datum vom 02.04.1997 erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 9 nebst Nachtrag vom 31.05.1999 sowie der Teilungserklärung vom 18.07.1997 und 27.07.1999 (s.o.) der bezogenen Grundbuchblätter von Hermsdorf Blätter 8933, 8934, 8935 und 8936 diesbzgl. Defizite zu heilen sein.

Der Gesamtverkehrswert ergibt sich insoweit aus der Summe der Einzelverkehrswerte wie folgt:

Wohnungs- und Teileigentum	Nr. 1	114.000,00 €
Wohnungseigentum	Nr. 2	244.000,00 €
Wohnungseigentum	Nr. 3	233.000,00 €
Wohnungseigentum	Nr. 4	<u>123.000,00 €</u>
Gesamtverkehrswert der Sondereigentume		714.000,00 €

## D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Reinickendorf vom 21.02.2022 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster (BBK) erfasst; Hinweise oder Informationen hinsichtlich einer Boden- oder Grundwasserverunreinigung, die ihre Quelle auf dem hier betroffenen Grundstück haben, liegen insoweit nicht vor.

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

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

Inwieweit ggf. eine WEG-Verwaltung für die auf dem Grundstück belegenen Sondereigentume bestellt worden ist, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden. Eine diesbzgl. angeforderter Auskunft konnte seitens der Wohnungseigentümergeinschaft des Grundstücks bzw. der Eigentümer des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 3 nicht beigebracht werden.

Der Nachweis einer Verwalterbestellung wurde seitens des Unterzeichneten mit Schreiben vom 07.02.2022 bei den Verfahrensbeteiligten angefordert, konnte allerdings bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens gleichfalls nicht beigebracht werden.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass die Verwaltung des Grundstücks respektive der auf dem Grundstück belegenen Sondereigentume durch die auf dem Grundstück selbst wohnansässigen Miteigentümerin des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 3 und Miteigentümerin der weiteren auf dem Grundstück belegenen Sondereigentume vorgenommen wird - inwieweit

eine offizielle Verwalterbestellung ggf. als WEG-Verwalter seitens der Wohnungseigentümergemeinschaft des Grundstücks erfolgt ist, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Die Höhe eines evtl. zu leistenden Wohn- oder Hausgeldes ist insoweit gleichfalls nicht bekannt geworden. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass diesbzgl. Zahlungen nicht vereinbart sind und dass eine sogen. Erhaltungsrücklage bisher nicht gebildet worden ist.

Eine Beschlusssammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens der Wohnungseigentümergemeinschaft des Grundstücks oder einer ggf. bestellten WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung nicht zur Verfügung gestellt werden.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass eine Beschlusssammlung nicht vorliegt und Beschlüsse der Wohnungseigentümergemeinschaft allenfalls sporadisch oder in Vollmacht durch die auf dem Grundstück selbst wohnansässige Miteigentümerin der auf dem Grundstück belegenen Sondereigentume getroffen werden.

Zu c)

Das Wohnungseigentum Nr. 3 ist nach diesseitiger Einschätzung durch die Familie der Miteigentümerin des Wohnungseigentums Nr. 3 gemäß Abt. I Nr. 3.2 des Grundbuchs bzw. durch die Besitzerin und Miteigentümerin selbst eigengenutzt.

Eine Vermietung liegt nach Sachlage nicht vor - diesbzgl. Angaben konnten auf diesseitige Anforderung weder seitens der auf dem Grundstück wohnansässigen Miteigentümerin des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 3 noch seitens der weiteren Miteigentümer des Wohnungseigentums Nr. 3 bzw. der Verfahrensbeteiligten in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren auf diesseitige Anforderung beigebracht werden.

Diesseitig wird für die Verkehrswertermittlung im Rahmen des hier anhängigen Versteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft von der kurzfristig freien Verfügbarkeit des insoweit bezugsfreien Wohnungseigentums Nr. 3 ausgegangen.

Zu d)

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

Es handelt sich um ein ursprünglich als Einfamilienhaus bauaufsichtlich genehmigtes und errichtetes Gebäude (s.o.), das nachfolgend in Wohnungseigentume mit 4 Sondereigentumen aufgeteilt wurde, so dass hiernach nominell 4 abgeschlossene Wohnungen vorhanden sind, für die eine Sozialbindung aufgrund einer öffentlichen Förderung für die Herstellung dieser Wohnungen nach Sachlage nicht besteht.

Zu e)

Ein Gewerbebetrieb wird in dem Wohnungseigentum Nr. 3 bzw. in dem weiteren Gebäude sowie auf dem Grundstück selbst nicht geführt.

Zu f)

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind bzgl. der Einbauküche vorhanden. Die vorhandene Küchenausstattung dürfte aufgrund des Alters bereits vollständig abgeschrieben sein.

Zu g)

Ein Energieausweis ist vermtl. nicht vorhanden bzw. konnte seitens der Wohnungseigentümergemeinschaft des Grundstücks bzw. der Verfahrensbeteiligten auf diesseitige Anforderung nicht zur Verfügung gestellt werden.

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

Zu h)

Eine schriftliche Anforderung über ggf. bestehende Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen beim Bezirksamt Reinickendorf bzw. dem zuständigen Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht vom 24.01.2022 konnte bis zur redaktionellen Fertigstellung des vorliegenden Gutachtens nicht beigebracht werden.

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

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass seitens des zuständigen Bauaufsichtsamtes respektive des Fachbereichs Bau- und Wohnungsaufsicht keine entsprechenden Beanstandungen oder Auflagen etc. vorliegen.

Zu i)

Verdacht auf (vermtl. Echten) Hausschwamm besteht nicht.

Zu j)

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

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

Das hier betroffene Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1-3 BauGB. Das betroffene Grundstück (Flurstück 8/95) ist keiner Gestaltungssatzung unterworfen. Ein städtebaulicher Vertrag besteht für das hier betroffene Flurstück nach diesseitigem Kenntnistand gleichfalls nicht.

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

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

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß amtlicher Denkmalliste mit Stand vom 26.11.2021 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

Allerdings befindet sich gemäß aktueller Denkmalliste auf dem nord-westlich angrenzenden Nachbargrundstück Silvesterweg 11 (Flurstück 3028/8) ein ausgewiesenes Baudenkmal wie folgt:

- Silvesterweg 11 (Landhaus & Einfriedung von 1912 -1913) - Denkmalliste Nr. 09012378

Ein weiteres ausgewiesenes Baudenkmal befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft neben dem zunächst benannten Baudenkmal im Kreuzungsbereich zum Waldseeweg auf dem Grundstück Waldseeweg 18 (Flurstück 3027/8) wie folgt:

- Waldseeweg 18, Silvesterweg 13 (Wohnhaus von 1908) - Denkmalliste Nr. 09012438

Insofern bestehen ggf. diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes für das auf dem hier betroffenen Grundstück Silvesterweg 9 aufstehende Gebäude - allerdings dürften nach diesseitiger Auffassung Restriktionen in Ansehung der vermtl. in den 1980er Jahren vollzogenen Ausbaumaßnahmen im Spitzbodenbereich des hier betroffenen Gebäudes mit Revitalisierung und Einbau etlicher liegender Fenster u.a. in der nord-westlichen zu dem benachbarten Baudenkmal orientierten Dachfläche ohne Rücksichtnahme auf den Gebäudebestand im Jahre 1993 nicht zu befürchten sein.

Zu k)

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Reinickendorf vom 07.02.2022 fallen Erschließungskostenbeiträge für das hier betroffene Grundstück nach derzeitiger Rechtslage „voraussichtlich“ nicht mehr an - offene Beitragsforderungen ruhen nicht als öffentliche Last auf dem hier betroffenen Grundstück.

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

Zu l)

Lt. vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Reinickendorf (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 01.02.2022 ist für das betroffene Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden, da ein entsprechendes Verzeichnis dem Vernehmen nach nicht geführt wird.

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

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

Berlin-Charlottenburg, den 03. Mai 2022

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -





## E. FOTOSEITEN



Blick in den Silvesterweg nach Süd-Osten mit Lage des Grundstücks Silvesterweg 9 auf der süd-westlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Blick über den Silvesterweg nach Süd-Osten mit Lage des auf dem Grundstück Silvesterweg 9 aufstehenden Wohngebäudes (Pfeil)





Blick über den Silvesterweg nach Süd-Osten mit Lage des auf dem Grundstück Silvesterweg 9 aufstehenden Wohngebäudes



straßenseitige Giebelseite des auf dem Grundstück Silvesterweg 9 aufstehenden Wohngebäudes



straßenseitige Front des Grundstück Silvesterweg 9 mit aufstehendem Wohngebäude



straßenseitige Front des Grundstück Silvesterweg 9 mit aufstehendem Wohngebäude





straßenseitige Giebelseite und zum linken Bauwich nach Süd-Osten orientierter Veranda-Vorbau des auf dem Grundstück Silvesterweg 9 aufstehenden Wohngebäudes



Blick über den Silvesterweg nach Süd-Westen mit Lage des auf dem Grundstück Silvesterweg 9 aufstehenden Wohngebäudes



Blick über den Silvesterweg nach Süd-Westen mit Lage des auf dem Grundstück Silvesterweg 9 aufstehenden Wohngebäudes (Pfeil)



Blick in den Silvesterweg nach Nord-Westen mit Lage des Grundstück Silvesterweg 9 auf der süd-westlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)





straßenseitige Front des Grundstücks Silvesterweg 9



straßenseitige Front des Grundstücks Silvesterweg 9 im Bereich der Doppelflügel-Toranlage zum rechten Bauwich des auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäudes





straßenseitige Front des Grundstücks Silvesterweg 9 im Bereich der Zugangspforte der Hauszuwegung mit im Hintergrund anbindender gedeckter Hauseingangstreppe zum Hochparterre



Hauszuwegung auf dem Grundstück Silvesterweg 9 mit anbindender gedeckter Hauseingangstreppe zum Hochparterre



straßenseitige Giebelseite des auf dem Grundstück Silvesterweg 9 aufstehenden Wohnhauses mit im Souterrain belegtem Wohnungs- und Teileigentum Nr. 1, im Hochparterre belegtem Wohnungseigentum Nr. 2, im Dachgeschoss belegtem Wohnungseigentum Nr. 3 und im Spitzboden belegtem Wohnungseigentum Nr. 4



Blick über die straßenseitige Einfriedung in den Vorgartenbereich vor der Giebelseite des Wohngebäudes bzw. vor der Souterrain-Einheit





Grundstücks-  
durchwegung  
im rechten  
Bauwich des  
Wohngebäu-  
des auf dem  
Grundstück Sil-  
vesterweg 9 mit  
anbindender  
gedeckter  
Hauseingangs-  
treppe zum  
Hochparterre



Grundstücks-  
durchwegung  
im rechten Bau-  
wich des Wohn-  
gebäudes auf  
dem Grund-  
stück Silvester-  
weg 9 mit an-  
bindender ge-  
deckter Haus-  
eingangstreppe  
zum Hochpar-  
terre links im  
Bild



gedeckte Haus-  
eingangstreppe  
zum Hochpar-  
terre mit extrem  
hohen Antritts-  
stufen als Un-  
fallgefahrenstel-  
le insbesondere  
beim Herunter-  
gehen auf der  
Treppe

gedeckte Haus-  
eingangstreppe  
zum Hochpar-  
terre mit Unter-  
kellerung im Be-  
reich des  
Duschbade-  
zimmer des im  
Souterrain be-  
legenen Son-  
dereigentums  
Nr. 1 mit kräfti-  
gen Rissbildun-  
gen im Putz







Grundstücksdurchwegung im rechten Bauwich des Wohngebäudes auf dem Grundstück Silvesterweg 9 mit links im Bild anbindender Differenzterrasse zum Nebeneingang mit anbindender Innentreppe zum Hochparterre und dem Untergeschoss und mit nachträglich eingebautem Fenster im Souterrain

Differenzterrasse zum Nebeneingang mit anbindender Innentreppe zum Hochparterre und dem Untergeschoss







Blick aus dem rechten Bauwich in den rückwärtigen Garten des Grundstück Silvesterweg 9



rückwärtiger Garten des Grundstücks Silvesterweg 9 mit in der süd-westlichen Grundstücksecke aufstehender Vogelvoliere o.ä.





Vogelvoliere mit Schuppen o.ä. in der süd-westlichen Ecke des rückwärtigen Gartens auf dem Grundstück Silvesterweg 9



handelsübliches Mobil-Schwimmbecken in der süd-östlichen Ecke des rückwärtigen Gartens auf dem Grundstück Silvesterweg 9



handelsübliches Mobil-Schwimmbecken in der süd-östlichen Ecke des rückwärtigen Gartens auf dem Grundstück Silvesterweg 9



offensichtlich in Eigenleistung errichtete Hundehütte vor der süd-östlichen Grundstücksgrenze des rückwärtigen Gartens auf dem Grundstück Silvesterweg 9





gartenseitige Giebelseite des auf dem Grundstück Silvesterweg 9 aufstehenden Wohnhauses mit im Hochparterre belegtem Wohnungseigentum Nr. 2, im Dachgeschoss belegtem Wohnungseigentum Nr. 3 und im Spitzboden belegtem Wohnungseigentum Nr. 4



hinter der rückwärtigen Giebelseite des Wohngebäudes belegene Zuwegung u.a. zur Kelleraußentreppe im Hintergrund links



gartenseitige Giebelseite des auf dem Grundstück Silvesterweg 9 aufstehenden Wohnhauses mit im Hochparterre belegenem Wohnungseigentum Nr. 2, im Dachgeschoss belegenem Wohnungseigentum Nr. 3 und im Spitzboden belegenem Wohnungseigentum Nr. 4 - der separate Kellerraum Nr. 1 des Wohnungs- und Teileigentums Nr. 1 befindet sich im Souterrain links im Bild



völlig verbrauchter und abzufahrender Wellblechschuppen im linken Bauwich des Wohngebäudes und links im Bild sichtbare Kelleraußentür mit davor belegener Zugangstreppe





rückwärtige  
Giebelseite des  
Wohngebäudes  
mit zentral im  
Bild sichtbarer  
Kelleraußentür  
und davor be-  
legener Zu-  
gangstreppe



Kelleraußentür  
in der garten-  
seitigen Giebel-  
seite des  
Wohngebäudes  
mit davor be-  
legener Zugangs-  
treppe



völlig verbrauchter Wellblechschuppen im linken Bauwich des Wohngebäudes und darüber aufgehende schadhafte Putzfassade des Gebäudes

Fehlstellen des Fassadenanstrichs im Sockelbereich des Veranda-Vorbauts und verbliebener Sperrmüll hinter dem Wellblechschuppen







Veranda-  
Vorbau im lin-  
ken Bauwich  
des Wohnge-  
bäudes

zum linken  
Bauwich orien-  
tierte Gebäude-  
front mit nach-  
träglich einge-  
bautem Fenster  
im Souterrain





Zwerchgiebel-  
seite zum lin-  
ken Bauwich  
mit Veranda-  
Vorbau des  
Wohngebäudes  
auf dem Grund-  
stück Silves-  
terweg 9 mit im  
Souterrain be-  
legtem Woh-  
nungs- und Teil-  
eigentum Nr. 1,  
im Hochpartie-  
re belegtem  
Wohnungsei-  
gentum Nr. 2,  
im Dachge-  
schoss belege-  
nem Woh-  
nungseigentum  
Nr. 3 und im  
Spitzboden be-  
legtem Woh-  
nungseigentum  
Nr. 4



zum linken Bauwich und zur Straße orientierte Gebäudefronten im Be-  
reich des Souterrains und des Hochparterres





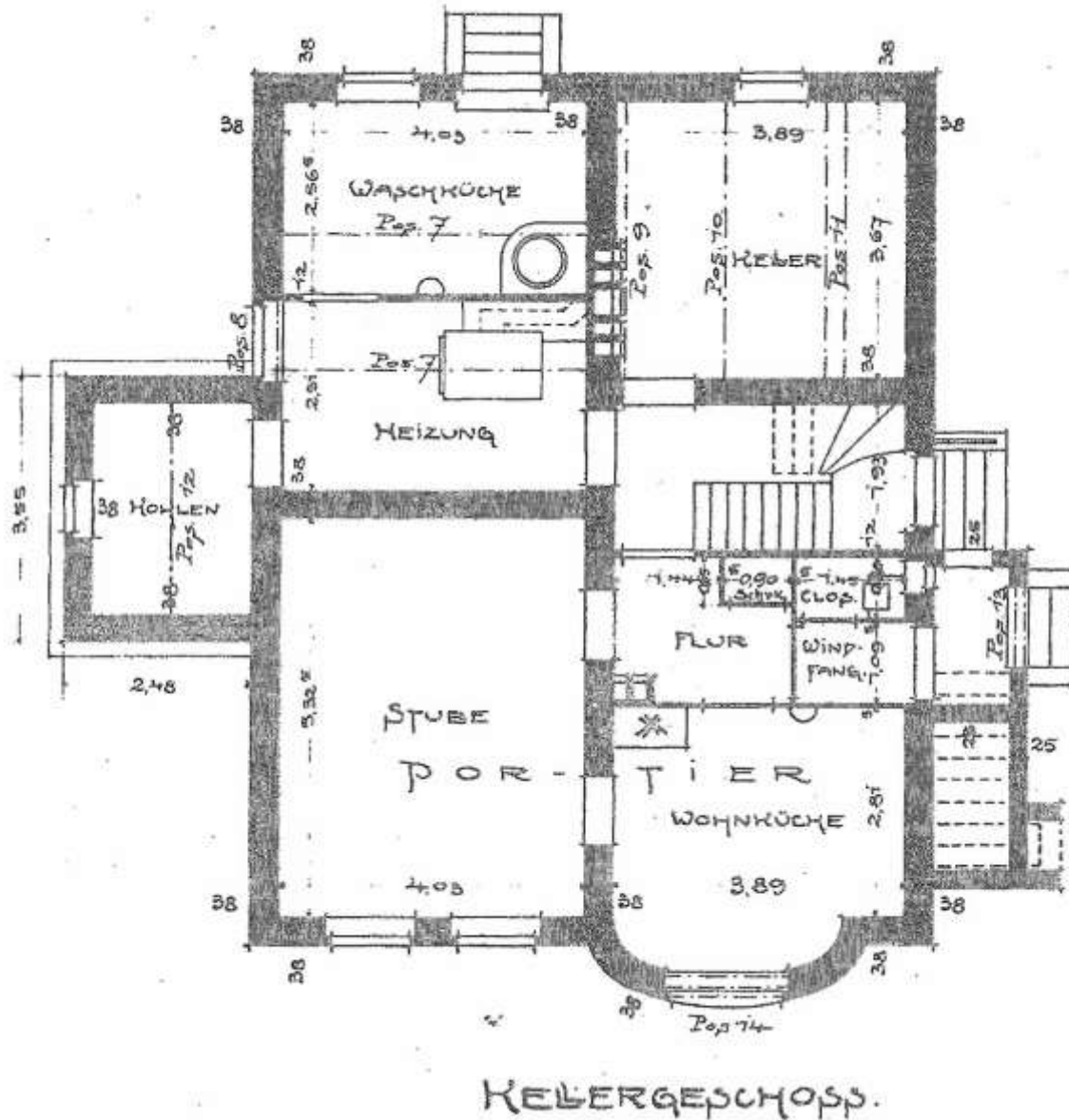
straßenseitige  
Giebelseite des  
auf dem  
Grundstück Sil-  
vesterweg 9  
aufstehenden  
Wohnhauses  
mit im Souter-  
rain belegtem  
Wohnungs- und  
Teileigentum  
Nr. 1, im Hoch-  
parterre bele-  
genem Woh-  
nungseigentum  
Nr. 2, im Dach-  
geschoss bele-  
genem Woh-  
nungseigentum  
Nr. 3 und im  
Spitzboden be-  
legtem Woh-  
nungseigentum  
Nr. 4



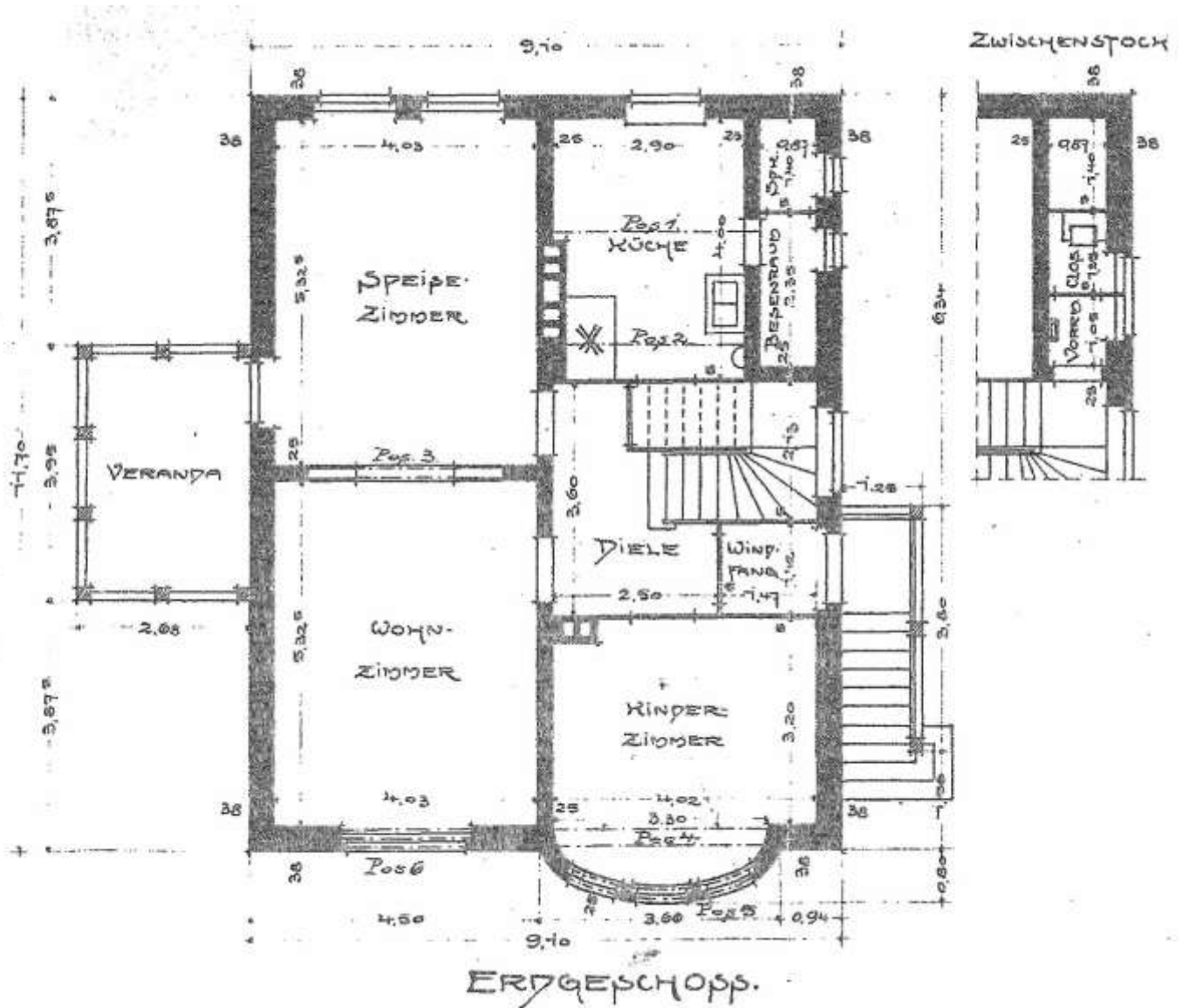
Blick auf die straßenseitige Einfriedung mit Hauszuwegungspforte und Doppelflügeltor zur Kleinsteinpflasterzuwegung im rechten Bauwich



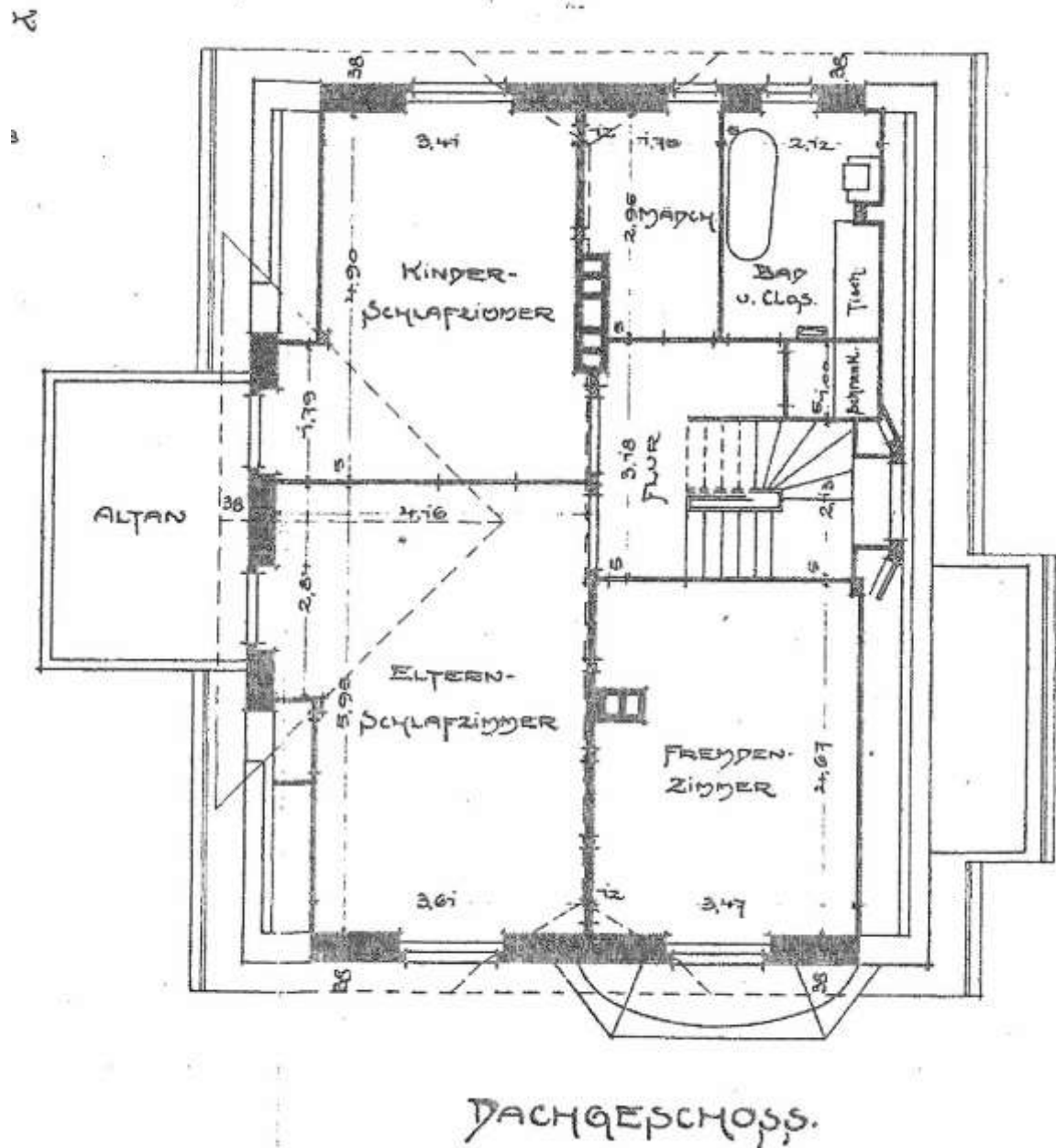
## F. ANLAGEN



Grundriss Kellergeschoss (historisch)

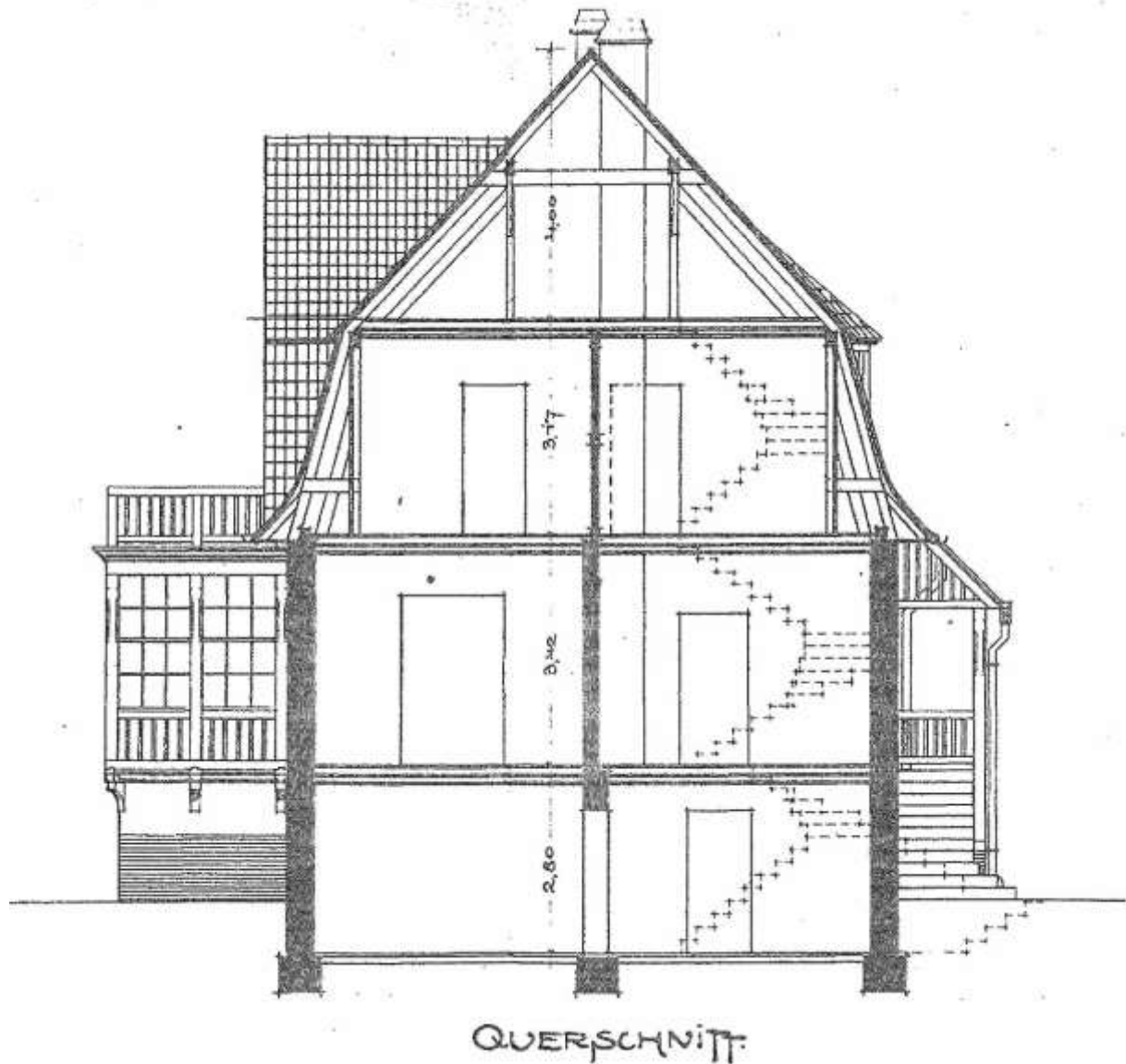


### Grundriss Erdgeschoss (historisch)



Grundriss Dachgeschoss (historisch)

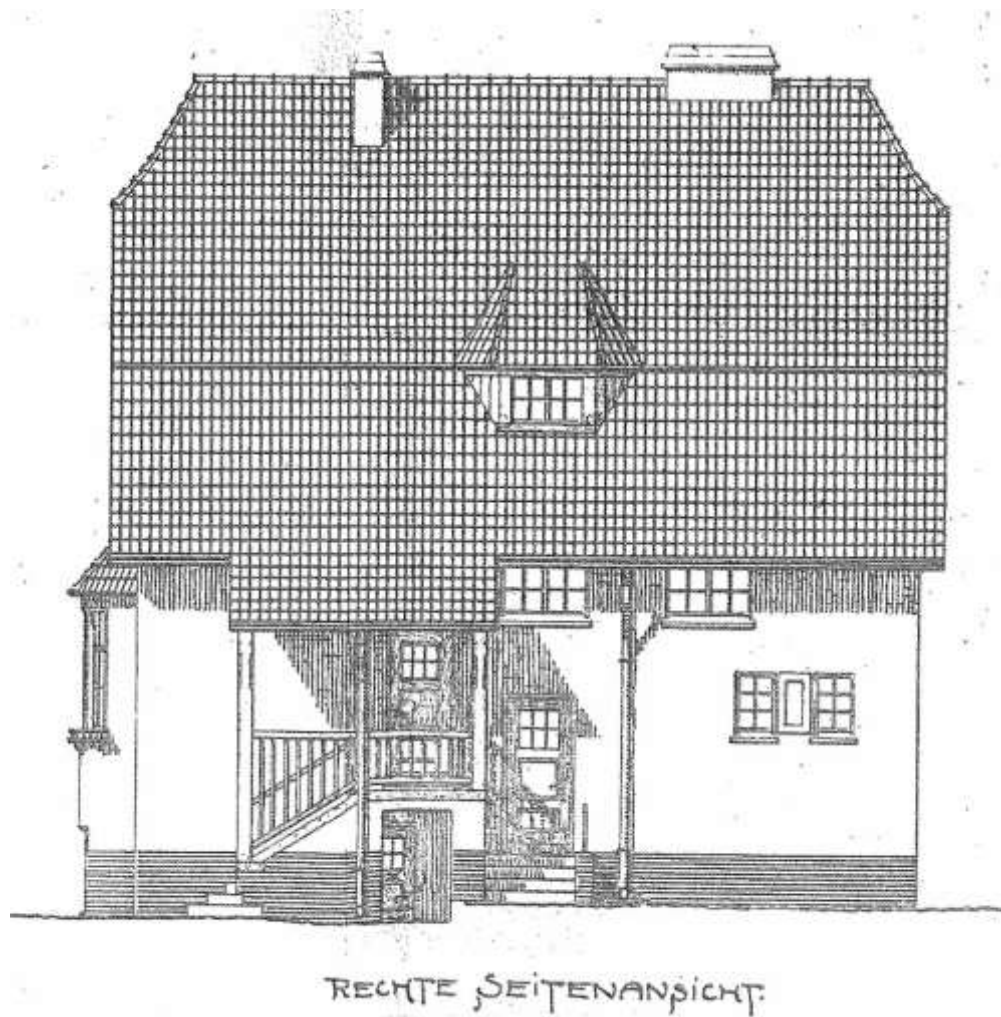




Gebäudeschnitt (historisch)



straßenseitige Ansicht (historisch)

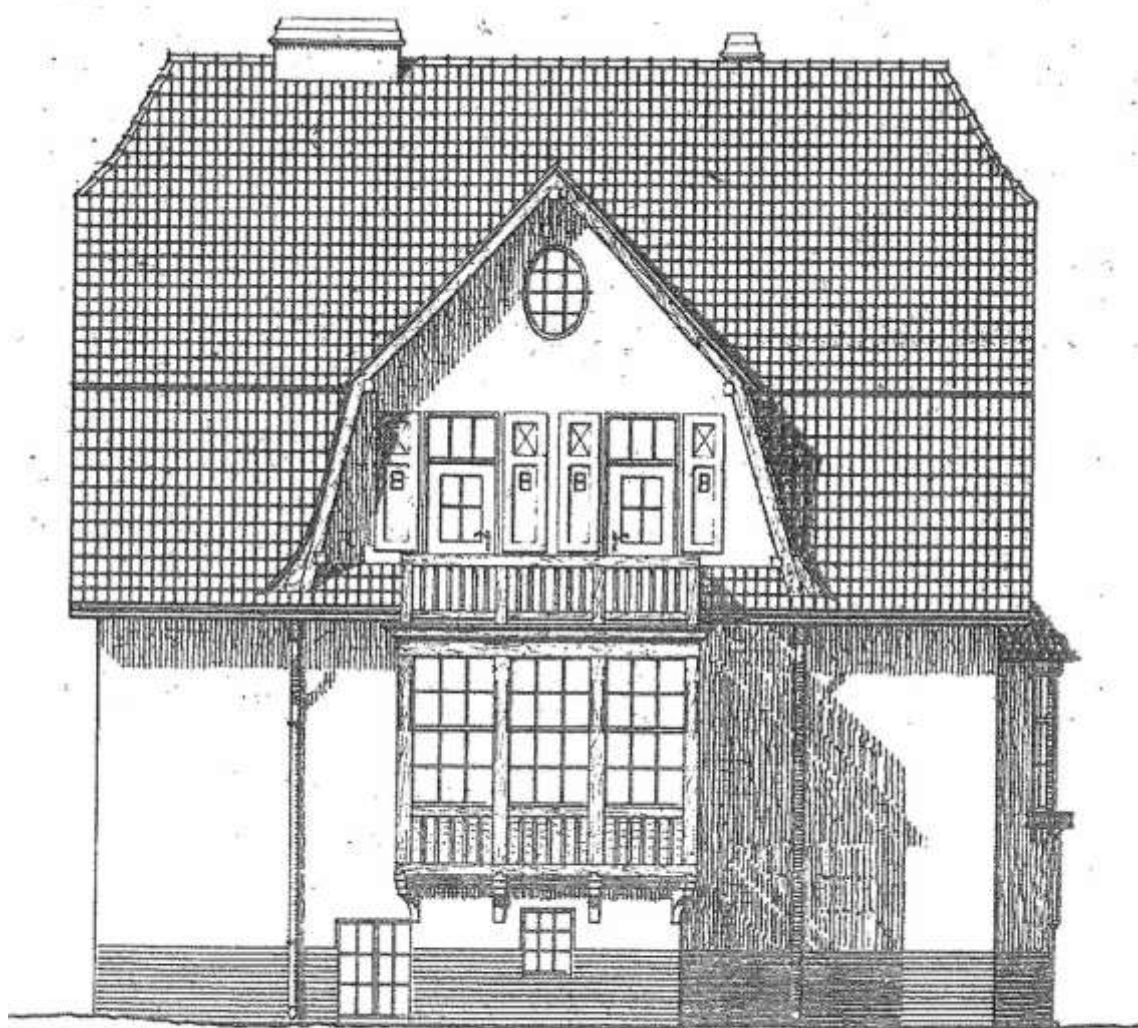


zum rechten Bauwich orientierte Gebäudefront als Hauseingangsseite (historisch)



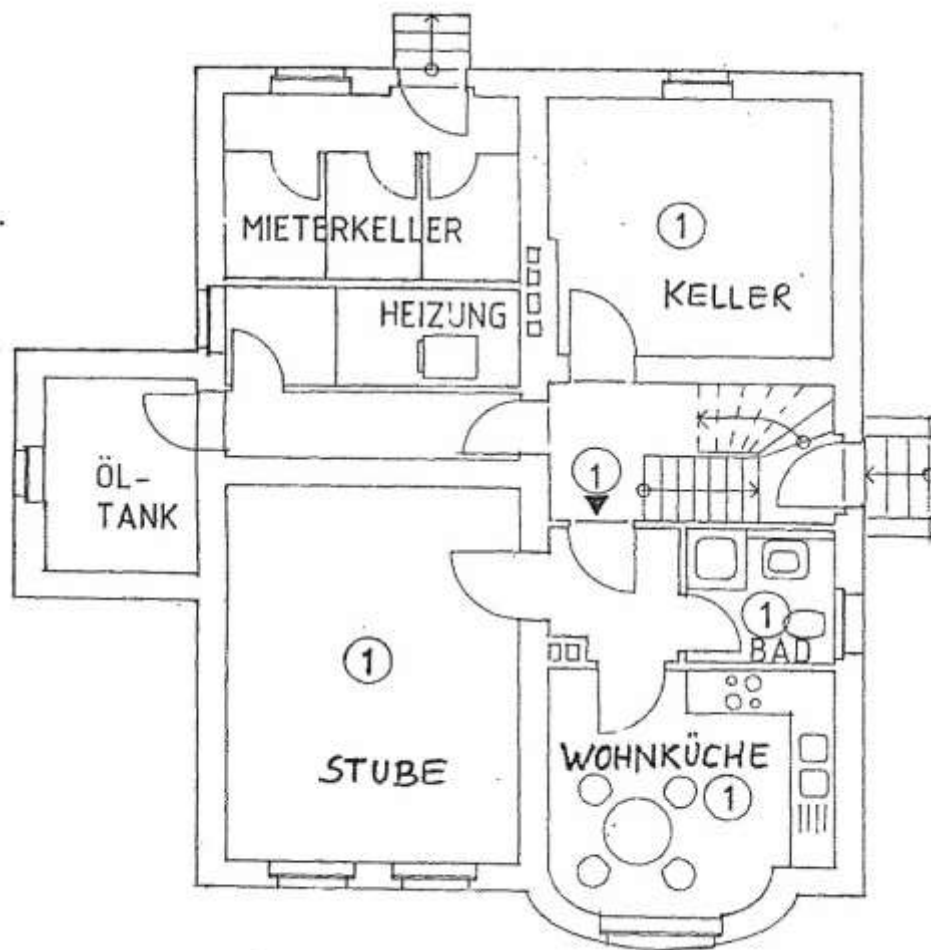


gartenseitige Ansicht (historisch)



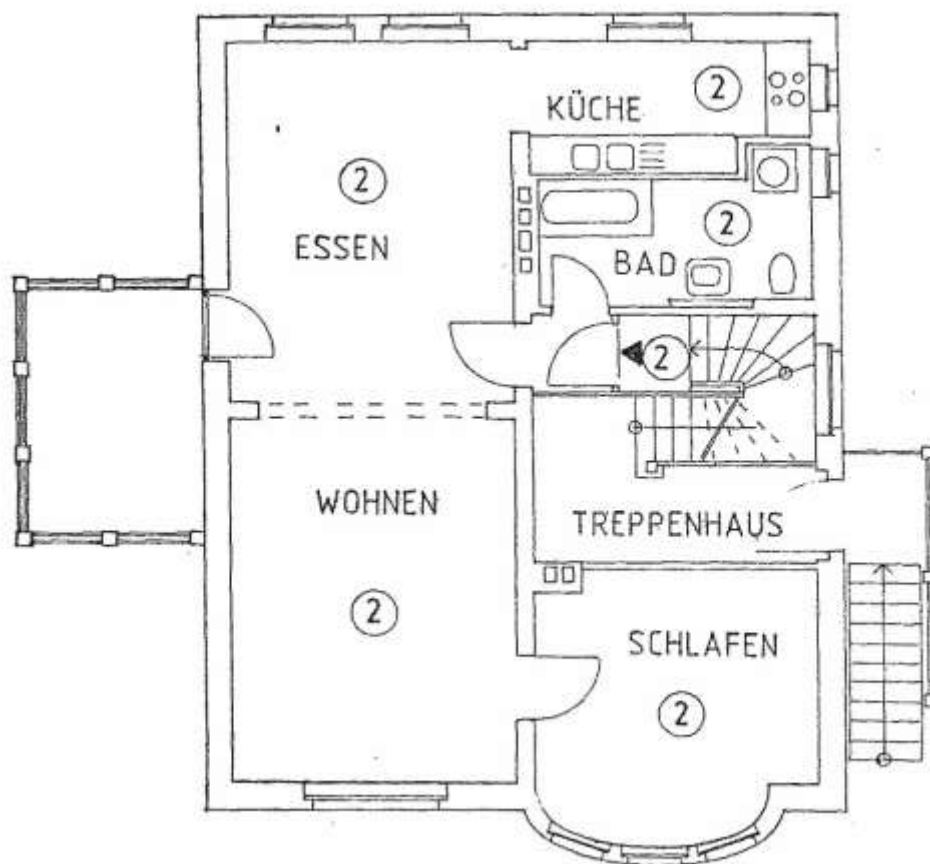
LINKE SEITENANSICHT.

zum linken Bauwich orientierte Gebäudefront mit Veranda-Vorbau (historisch)

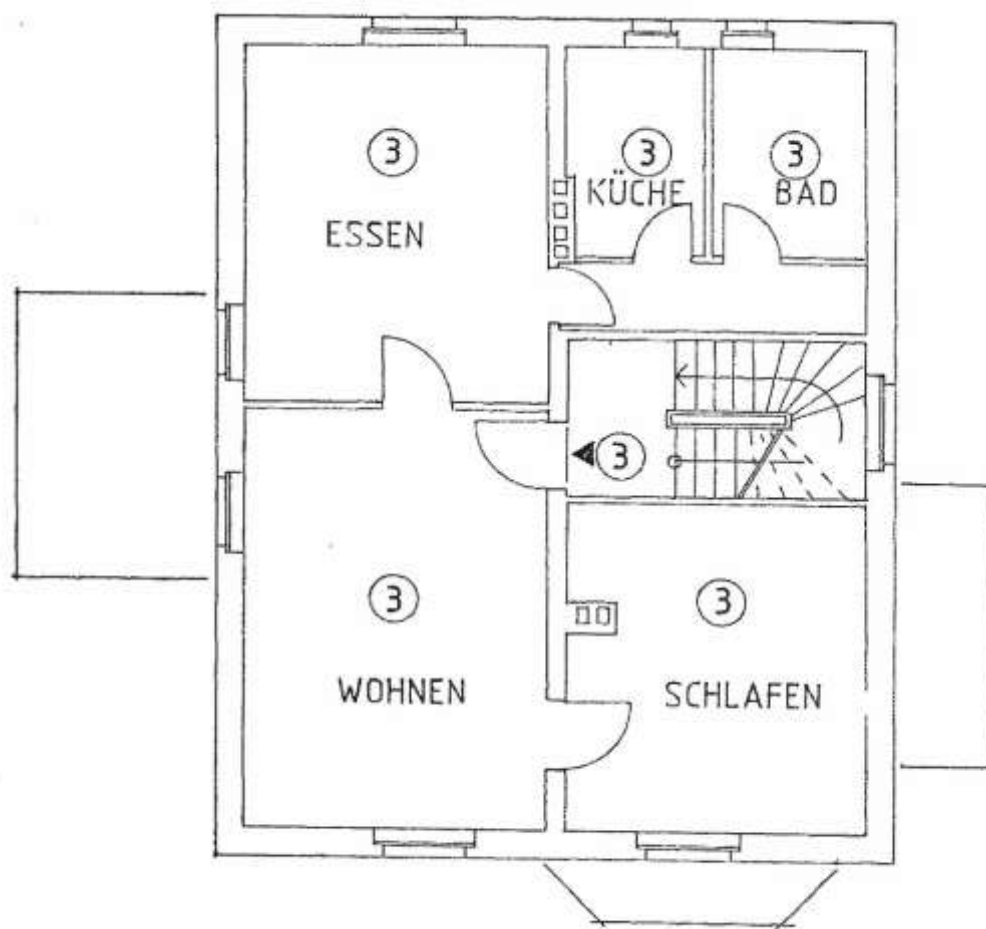


Aufteilungsplan Kellergeschoss

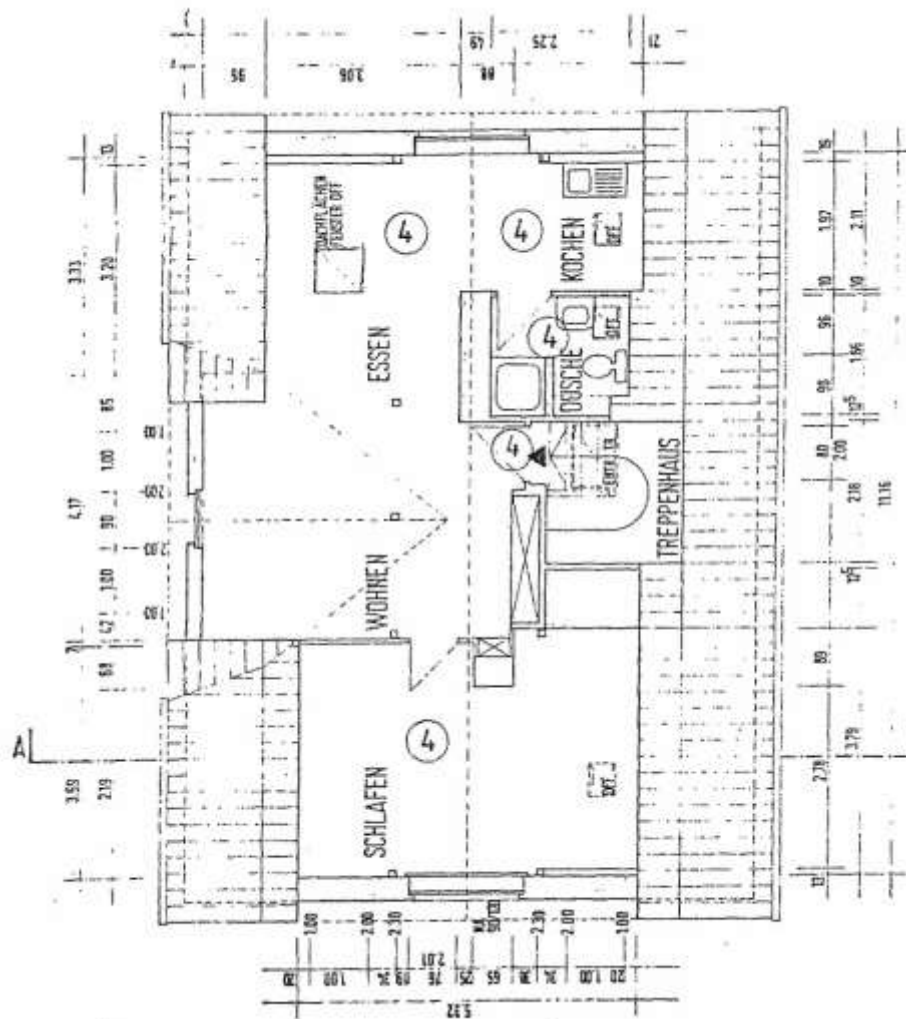




Aufteilungsplan Erdgeschoss

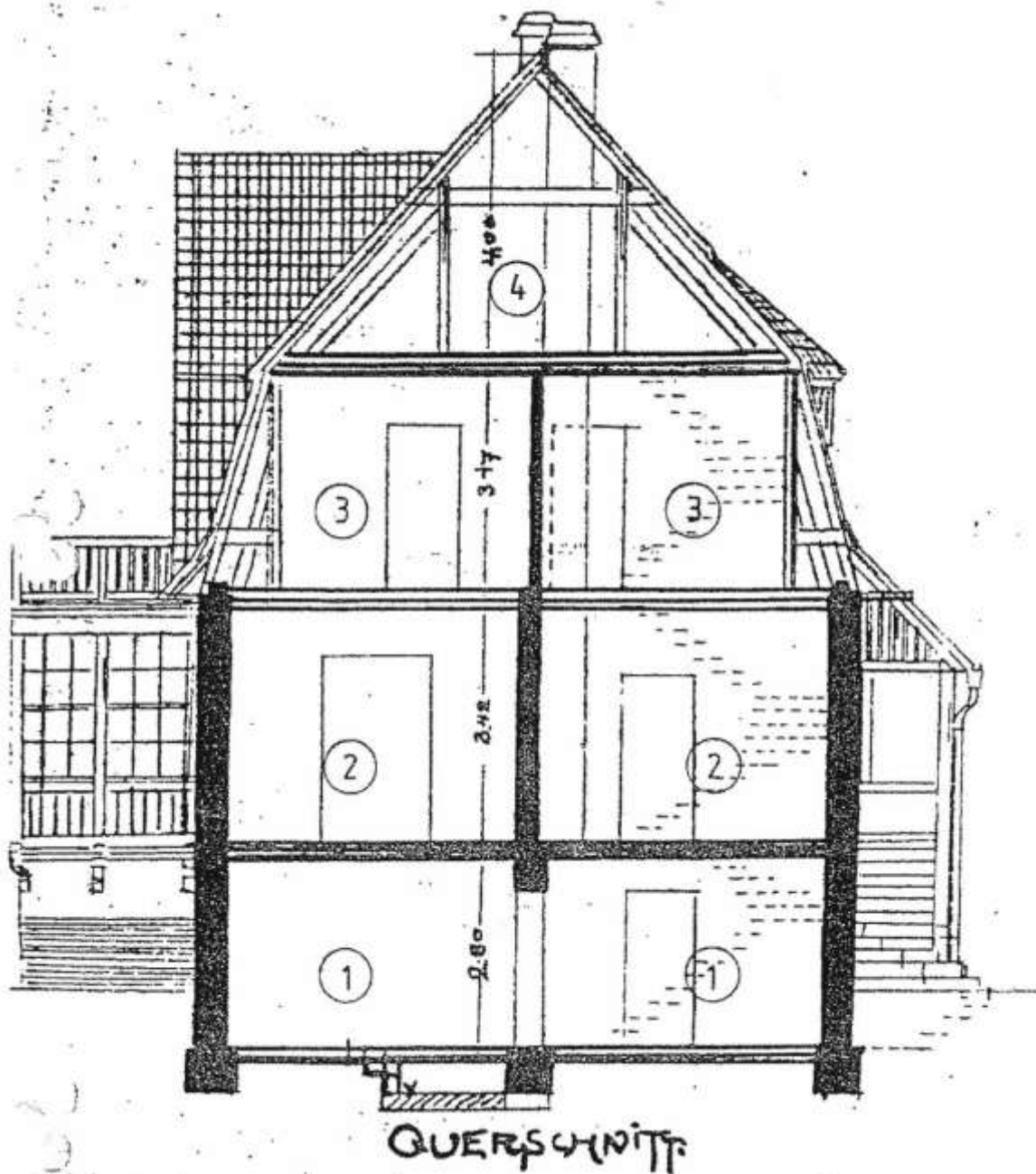


Aufteilungsplan Dachgeschoss

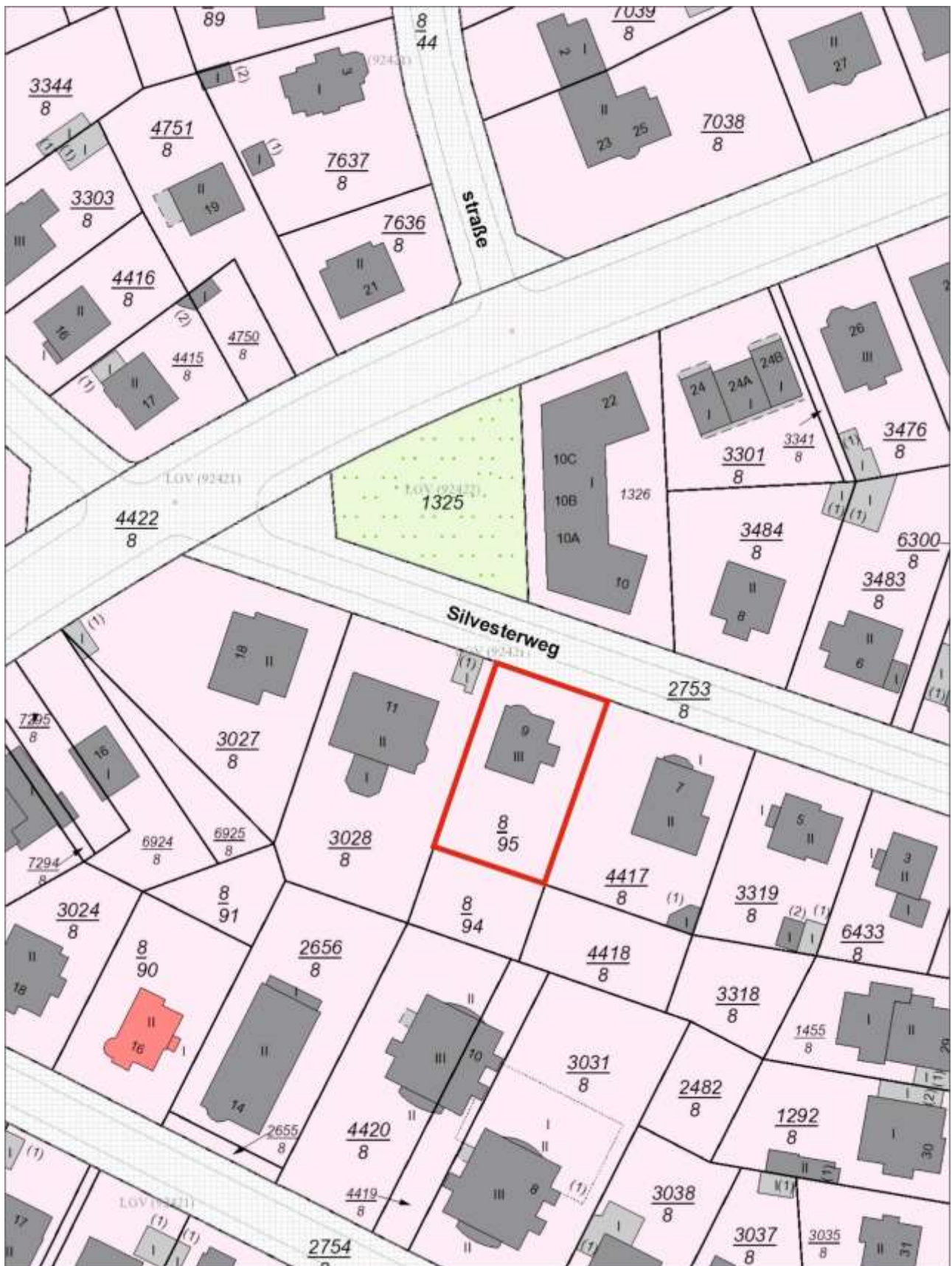


Aufteilungsplan Spitzboden



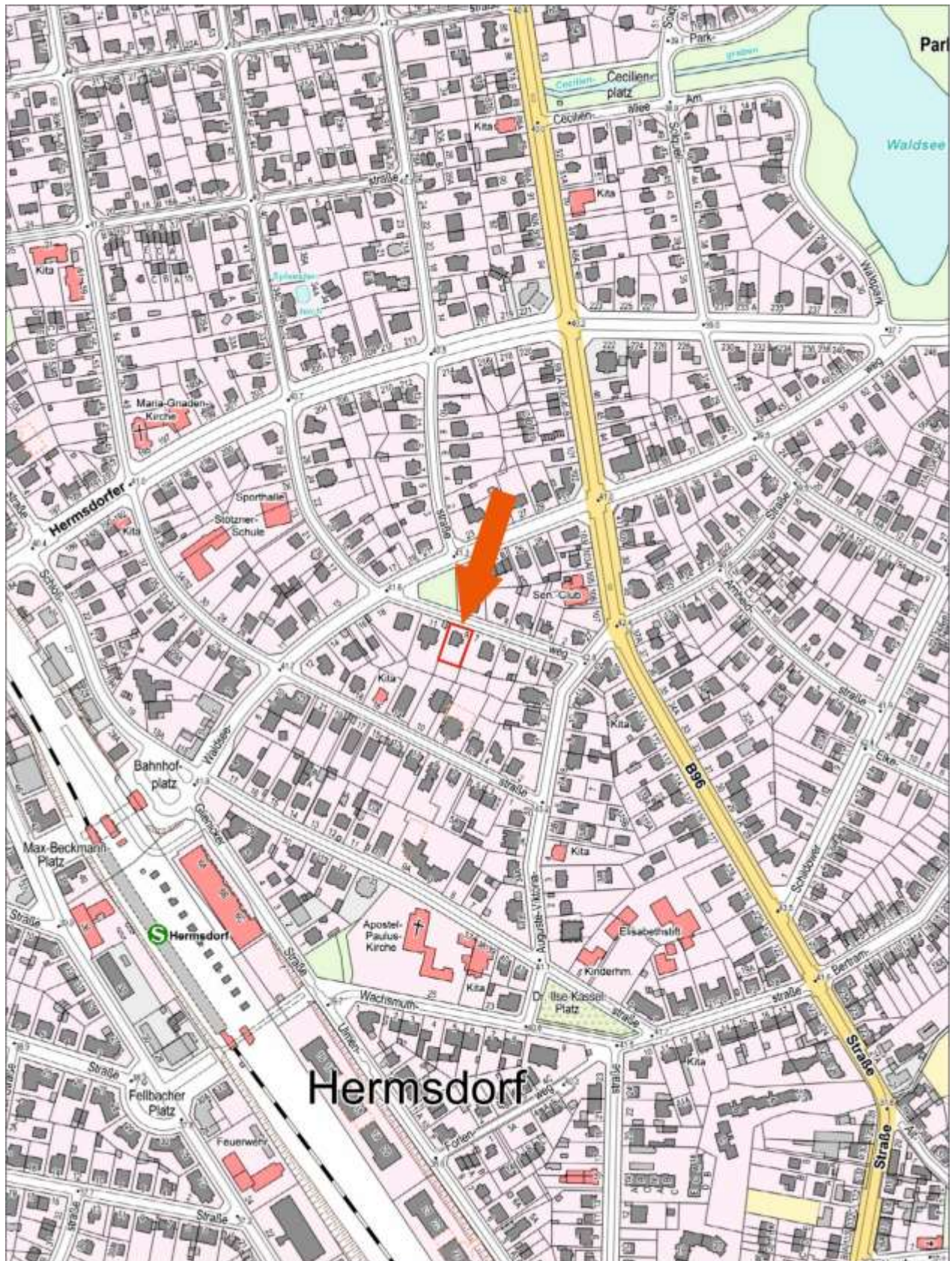


Gebäudeschnitt der Aufteilungspläne



Flurkarte (fis broker)





Lageplan (fis broker)



