

Gutachten Nr. 10471

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB des

Teileigentums Nr. 4

(TE-Nr. 4 im Hochparterre postalisch rechts und links im Quergebäude als Büroeinheit mit vermtl. 4 Räumen und 2 Sanitärbereichen)

auf dem Grundstück

Kreutzigerstraße 5

in

10247 Berlin-Friedrichshain (Friedrichshain-Kreuzberg)

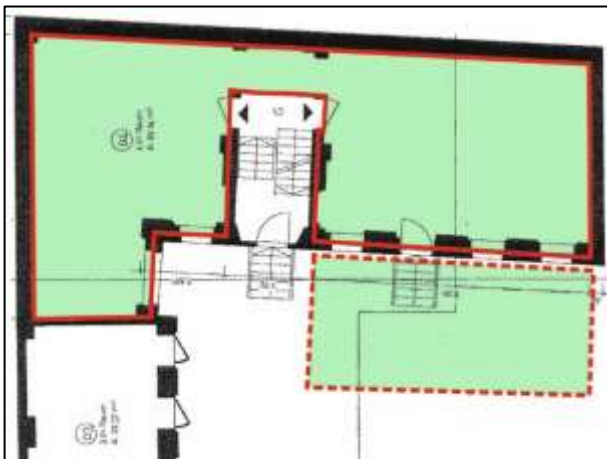
-Teileigentumsgrundbuch von Friedrichshain - Blatt 35201 N-



Vorderhaus auf dem Grdst. Kreutzigerstr. 5



Gebäudedurchfahrt a.d. Grdst. Kreutzigerstr. 5



Grundriss Kreutzigerstr. 5 (TE-Nr. 4 im EG)



Flurkarte (Kreutzigerstraße 5)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Kreuzberg
30 K 65/24

Verkehrswert:

600.000,00 €

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

Bewertungsstichtag:

05.06.2025

Textfassung



Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtauftrag	6
B. Grunddaten.....	7
1. Grundbuchangaben.....	7
2. Grundstücksdaten	8
3. Lagedeterminanten	13
4. Gebäudedaten (technisch)	17
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	34
6. Objektbeurteilung	42
C. Bewertung	44
1. Bewertungsgrundlagen	44
2. Bodenwert.....	45
3. Ertragswert.....	47
4. Verkehrs-/Marktwert.....	50
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	52

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

KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das Teileigentum Nr. 4 im Hochparterre mit Zugang lt. Teilungsplan postalisch rechts und links im Treppenhaus des Quergebäude mit 56,73/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Kreuzigerstraße 5 in Berlin-Friedrichshain und einer Größe von ca. 99,14 m² als Büroeinheit mit vermtl. 4 Räumen und 2 Sanitärbereichen zzgl. eines dinglich gesicherten Sondernutzungsrechts an dem Kellerraum Nr. 25 mit einer Fläche von ca. 101,32 im Souterrain unterhalb des Teileigentums Nr. 4 im Quergebäude und einer als dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht zugeschriebenen Terrasse im Hof vor der Front des hier betroffenen Teileigentums mit einer Fläche von ca. 5,00 m x 9,00 m = 45,00 m², die allerdings im Wesentlichen als Zuwegungsfläche zu nutzen ist und keine Individuierungsmöglichkeit aufweist. Inwieweit ggf. eine der Zugangstüren des Teileigentums Nr. 3 im tiefer liegenden EG des linken Seitenflügels einen Teil des Teileigentums Nr. 4 erschließt, konnte durch den Unterzeichneten nicht erkannt werden. Tatsächlich weicht der im Teilungsplan ausgewiesene Zuschchnitt des Teileigentums insbesondere hinsichtlich der Erschließung deutlich von den tatsächlichen Verhältnissen ab.

Das Teileigentum Nr. 4 befindet sich in einem 5½- bis 6-geschossigen Gebäudekomplexes als Blockrand- und Blockinnenbebauung mit Vorderhaus, linkem Seitenflügel und Quergebäude vermtl. aus dem Jahre 1915. Umfangreiche Mod.-/Inst.-Maßnahmen erfolgten vermtl. Ende der 2000er Jahre im Zuge des Dachraumausbaus im Vorderhaus u.a. mit Anbau eines Wärmedämmverbundsystems und von Kunststoff-Isolierglasfenstern an den hofseitigen Gebäudefronten sowie vermtl. der Erneuerung der Ver- und Entsorgungsstränge. Die Umstellung der Kohle-einzelbrenner und sogen. Gas-Außenwandheizer (Gamat o.ä.) erfolgte vermtl. sukzessive ab den 1990er Jahren auf Gas-Etagenheizungen mit Kombithermen (vermtl. keine Zentralheizung).

Im Jahre 2020 erfolgte die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentume mit 24 Sondereigentumen, von denen es sich um 3 Teileigentume als Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss bzw. Hochparterre handelt. In den Jahren 2022/23 erfolgte eine Aufstockung des Quergebäudedaches und eine geschosshohe Anhebung des Drempels des Seitenflügels mit Ausbau der beiden Gebäudeteile zu einer weiteren Wohnung.

Der Anbau eines sogen. Fassadenaufzugs an der hofseitigen Front des Vorderhauses ist bisher erst vorbereitet - ebenso ist der Hof des Anwesens noch fertigzustellen.

Trotz der vermtl. bereits weitgehend modernisierten Wohnungen und Nutzungseinheiten ist das hier betroffene Teileigentum nach Erwerb im Jahre 2020 durch den gegenwärtigen Eigentümer vermtl. erneut zeitgerecht modernisiert bzw. zum Zwecke der Nutzung als Ferienwohnung bzw. im Rahmen von sogen. Kurzzeitmietverhältnissen neu ausgestattet und z.T. möbliert worden, wobei Mobiliar im Wesentlichen durch eine Hauptmieterin eingestellt worden sein dürfte.

Der Referenzwert der straßenseitigen Fassade mit erheblichen Graffiti-schmierereien im Bereich der Erdgeschosszone mit Rollladenanlagen und Hauseingangstür ist mäßig, was allerdings trotz

Ausweisung als gute Wohnlage gemäß Mietspiegel auf den gesamten Straßenzug und die weitere Quartierbebauung zutrifft.

Die Geschäftslage ist dagegen für Büro Zwecke durchschnittlich (allerdings keine sogen. Laufgegend). Bei vorliegendem Nutzungszweck für Kurzzeitmietverhältnisses zu Wohnzwecken quasi als Ferienwohnung in einer angesagten Kiezlage ist die Lage vorteilhaft.

- **Grundstück:**

Das Grundstück Kreutzigerstraße 5 (Flurstück 73) in 10247 Berlin-Friedrichshain (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg) weist 634 m² Größe auf - das Reihengrundstück befindet sich an einer untergeordneten Quartierstraße als Sackgasse mit Auslauf etwa auf Höhe des hier betroffenen Grundstücks.

Es handelt sich um einen noch zentralen Stadtbereich innerhalb des Stadtbahnring (sogen. „Hundekopf“) mit guter technischer und sozialer Infrastruktur sowie guter Versorgungslage - lt. Straßenverzeichnis zum aktuellen Mietspiegel handelt es sich um eine gute Wohnlage.

- **Belastungen:**

In Abt. II des Teileigentumsgrundbuchs sind Lasten und Beschränkungen nicht verzeichnet. Belastende oder begünstigende Baulasteinträge bestehen vermtl. nicht - diesbzgl. behördliche Angaben konnten nach diesseitiger Anforderung nicht beigebracht werden. Ein Eintrag im Bodenbelastungskataster liegt vermtl. nicht vor - diesbzgl. Angaben konnten auf diesseitige Anforderung seitens der zuständigen Behörde gleichfalls nicht beigebracht werden.

- **Ausstattung:**

Der Gebäudekomplex weist vermtl. keine Zentralheizungsanlage, sondern vermtl. Gas-Etagenheizungen mit Gas-Kombithermen u.a. auch zur Warmwasserbereitung auf. Es sind vermtl. Vorwandinstallationen als Vor- und Rücklaufleitungen sowie Konvektoren bzw. sogen. Handtuchwärmer in den Badezimmern vorhanden.

Innerhalb des hier betroffenen Teileigentums liegt vermtl. eine Teilung in 2 abgeschlossene Nutzungseinheiten auf Höhe der rückwärtigen Stirnseite des Treppenhauses mit 2 Räumen vermtl. mit Wohnküche und Schlafräum sowie Flur und innenliegendem Duschbadzimmer vor, wobei die zu Wohnzwecken genutzten Räume nebst Küche und Flur nach diesseitiger Einschätzung eine Auslegeware als Vinyl-PVC in Landhausdielendekor (Eiche) und das jeweilige Badezimmer eine großformatige Feinsteinzeugplattierung auch an den Wandumfassungen aufweisen. An der hofseitigen Front des Teileigentums sind Kunststoff-Isolierglasfenster bzw. entsprechende Fenstertüren zu den gleichfalls für beide Komponenten des Teileigentums vorhandenen Balkonvorbauten vorhanden - die Balkone weisen gleichfalls großformatige Feinsteinzeugplattierung auf. Rollläden sind allerdings nicht vorhanden.

Raumdecken sind nach diesseitiger Einschätzung mit Gipskarton-Unterdecken z.T. mit Einbauleuchten versehen - leichte Wandscheidungen sind nach Sachlage als GK-Wände ausgeführt. Raumtüren sind vermtl. als neuzeitliche Röhrenspan-Plattentüren mit Lackanstrich (weiß) vorhanden.

Eine im Hochparterre unmittelbar postalisch links neben der Hauseingangstür des Quergebäude-Treppenhauses anbindende im Teilungsplan nicht ausgewiesene Zugangstür ist als Holzplatten- oder Stahlblechtür ggf. nur provisorisch mit extrem hoher Türschwelle ausgeführt - die im Teilungsplan ausgewiesenen Zugangstüren sind nicht vorhanden.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Diesbzgl. Angaben konnten seitens des Eigentümers des hier betroffenen Teileigentums sowie der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung bereits am 22.05.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

In der Teilungserklärung sind Wohn- bzw. Nutzflächenangaben nicht ausgewiesen. Allerdings weisen die Einzelräume der Sondereigentume Flächenangaben auf, bei denen es sich nach Sachlage um die Nettonutzfläche handeln dürfte.

Tatsächlich umfasst die Nutzfläche des Teileigentums Nr. 4 nach vorliegendem bemaßtem und maßstäblichem Teilungsplan mit Ausweisung der Einzelflächen für die Räume des hier betroffenen Teileigentums nach diesseitiger Ermittlung ca. 99,14 m² ohne die im Teilungsplan nicht ausgewiesene mit einem dinglichen Sondernutzungsrecht belegte Terrassenfläche mit einer Größe von rd. 5,00 m x rd. 9,00 m = rd. 45,00 m² (ohne Berücksichtigung eines Ansatzes von ¼ der Fläche gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin gemäß Wohnflächenverordnung als ortsüblicher Freisitzflächenansatz respektive rd. 45,00 m² x ¼ = 11,25 m²). Tatsächlich ist die Fläche allenfalls als Erschließungsfläche einzustufen.

Die anrechenbare Nutzfläche des Teileigentums Nr. 4 wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung insofern mit lediglich ca. 99,14 berücksichtigt.

Die als dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht zugunsten des hier betroffenen Teileigentums ausgewiesene und wohnraumgleich ausgebaute Souterrainfläche unterhalb des Teileigentums Nr. 4 im Quergebäude des Komplexes weist eine wohnflächenäquivalente Nutzfläche von ca. 101,32 m² lt. Teilungsplan auf, wobei die lichte Raumhöhe vermtl. ca. 2,60 m beträgt und die Kellerfenster als Kunststoff-Isolierglasfenster in ca. hälftig über Terrain aufgehenden und neu verbauten Kunststoff-Kellerlichtschächten (System MEA o.ä.) liegen.

Dem Teileigentum Nr. 4 ist vermtl. der Abstellverschlag Nr. 4 mit einer Fläche von ca. 8,21 m² (lt. Teilungsplan) als Gemeinschaftseigentum im Kellergeschoss des Vorderhauses durch die WEG-Verwaltung zugewiesen worden - eine diesbzgl. dingliche Sicherung als Sondernutzungsrecht besteht nicht.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Für das hier betroffene Teileigentum besteht nach Sachlage eine gewerbliche Nutzung durch eine Hauptmieterin zum Zwecke der Untervermietung als Ferienwohnung(en) bzw. im Rahmen von Kurzzeitvermietungen respektive von zeitlich auf ½ Jahr oder längstens auf 1 Jahr befristeten Mietverträgen bei Verfügbarkeit einer Möblierung, wobei nach Auskunft aus der Nachbarschaft regelmäßig offenbar deutlich kürzere Mietverhältnisse von max. ca. 3 Monaten bzw. tageweise Vermietungen des Teileigentums vorliegen.

Die derzeit für das Hauptmietverhältnis bestehende Miethöhe ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden und dürfte bei derzeitiger Nutzung im Rahmen von Kurzzeitmietverhältnissen bzw. als Ferienwohnung mindestens ca. 25,00 €/m² im Monat betragen, wobei die Untermieter vermtl. bei vorliegender Möbliertvermietung deutlich mehr bezahlen dürften.

Allerdings ist für die auf dem Grundstück belegenen Wohnungseigentume nach § 5 der Teilungserklärung die Nutzung als Ferienwohnungen unzulässig, was denkllogisch bei zugrunde gelegter Intention auch für die auf dem Grundstück belegenen Teileigentume bei hierfür vorliegender Nutzung zu Wohnzwecken im Rahmen von befristeten Kurzzeitmietverhältnissen quasi als Ferienwohnungen mit dem Vernehen nach durchaus tageweiser Vermietung u.a. auch des hier betroffenen Teileigentums zutreffen dürfte.

Insoweit scheint das gegenwärtige Nutzungskonzept für das hier betroffene Teileigentum nach diesseitiger Einschätzung keinen nachhaltigen Bestand zu haben und der aus der derzeitigen Nutzung generierte Mietertrag nicht nachhaltig sein.

In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird insoweit eine alternative Nutzung als Bürofläche entsprechend einer früheren Baugenehmigung (Nr. 2018/2219 vom 15.01.2019) in Betracht gezogen.

Tatsächlich ist davon auszugehen, dass gewerbliche Kurzzeitvermietungen in zu Dauerwohnzwecken bauaufsichtlich genehmigten Wohngebäuden in näherer Zukunft stark eingeschränkt bzw. gänzlich verboten oder genehmigungspflichtig werden. Eine gewerbliche Vermietung als Ferienwohnung ist gemäß § 5 der vorliegenden Teilungserklärung nach § 15 WEG ohnehin nicht zulässig.

Insoweit wird eine als nachhaltig gesicherte Langzeitvermietung zur Ausübung eines Berufszweigs mit Büronutzung analog einer an marktüblichen Mieten orientierten Eigennutzung bei vorliegender Größe von ca. 99,14 m² Nfl. mit einer Miethöhe von 20,00 €/m² Nfl. als angemessen bei hier vorliegender Erdgeschosslage im Hochparterre in einem rückwärtigen Gebäudeteil als Quergebäude mit Zugang aus dem Quergebäudetreppenhaus trotz des wenig repräsentierlichen Erscheinungsbildes der straßenseitigen Gebäudefront und der Toranlage zur Gebäudedurchfahrt zugrunde gelegt.

Für die wohnraumgleich ausgebaute Souterrainfläche mit bisher vermtl. gleichfalls vorliegender Nutzung als Ferienwohnung und separatem Zugang über eine im Teilungsplan nicht ausgewiesene Außentreppe sind ggf. zukünftig Personalbereiche bzw. Hobbyflächen einzurichten - die Miethöhe hierfür ist mit hälftigem Ansatz zugrunde zu legen.

Im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens ist außerdem bei hier vorliegender gewerblicher Vermietung auf das nach diesseitigem Kenntnisstand bestehende außerordentliche Kündigungsrecht gemäß ZVG zum ersten möglichen Termin nach Zuschlag im Termin hinzuweisen, so dass ggf. die (kurzfristig) bezugsfreie Verfügbarkeit des Teileigentums in Betracht kommt. Im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird die freie Verfügbarkeit des Objektes und der als Sondernutzungsrecht dinglich gesicherten Souterrainfläche zugrunde gelegt.

- **Erhaltungszustand:**

Insgesamt handelt es sich um einen noch zufriedenstellend gepflegten Gebäudekomplex, der bisher allerdings noch nicht abschließend fertiggestellte Baumaßnahmen bzgl. des Hofes und des Anbauprojektes eines sogen. Fassadenaufzugs an der hofseitigen Front des Vorderhauses aufweist.

Zusätzlich bestehen kleinere Instandsetzungsdefizite u.a. bzgl. der straßenseitigen Fassade im Bereich des Erdgeschosses und des Fassadenanstrichs der hofseitigen Front des Vorderhauses und der hofseitigen Gebäudesockel sowie der Raumdekorationen in den Treppenhäusgängen.

Der Ausbau- und Unterhaltungszustand des hier betroffenen Teileigentums weist nach diesseitiger Einschätzung einen weitgehend zeitgerechten Ausbaustandard und einen zufriedenstellenden Erhaltungszustand auf, wobei allerdings örtliche Feststellungen durch den Unterzeichneten aufgrund fehlender Zugänglichkeit anlässlich des Ortstermins nicht getroffen werden konnten.

Im Zuge einer Nutzungsaufnahme durch einen zukünftigen Mieter oder Eigentümer sind innerhalb des hier betroffenen Teileigentums neben dem Einbau bisher fehlender Türen aus dem Treppenhaus und der Anpassung der Teilungserklärung aufgrund vorgenommener baulicher Veränderungen bzw. abweichender Ausführungen oder diesbzgl. Rückbaumaßnahmen turnusmäßig durchzuführende Schönheitsreparaturen und ggf. Beiputzarbeiten im Bereich von sichtbarem Rohmauerwerk als dekorative Putz-Fehstellen sowie ggf. partiell Bodenbelagsarbeiten erforderlich - der diesbzgl. Auswand wird im Verkehrswert mit rd. 10.000,00 € berücksichtigt.

Verkehrswert am 05.06.2025 nach § 194 BauGB:
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

600.000,00 €

A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Kreuzberg, Abt. 30, Möckernstr. 130 in 10963 Berlin
Beschluss vom 24.04.2025 mit Verfügung vom 29.04.2025 sowie Posteingang am 07.05.2025
- **Bewertungsobjekt:**
Teileigentum Nr. 4 auf dem Grundstück Kreutzigerstraße 5 (Flurstück 73) in 10247 Berlin-Friedrichshain (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg)

[das betroffene Teileigentum Nr. 4 befindet sich im Hochparterre postalisch rechts und links im Quergebäude als Büroeinheit mit vermtl. 4 Räumen und 2 Sanitärbereichen - dem Teileigentum sind das dinglich gesicherte Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. 25 und an einer Gartenfläche, bezeichnete mit Terrassenfläche Nr. TE 4, zugeschrieben; Abstellverschlänge im Kellergeschoss sind gemäß § 2 der Teilungserklärung vom 27.02.2020 (UR-Nr. BU 101/ 2020, Notar Alexander Budenberg in Berlin) als Gemeinschaftseigentum erhalten und werden insoweit durch die zuständige WEG-Verwaltung zugewiesen]

- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 30 K 65/24
- **Wertermittlungstichtag:**
05. Juni 2025 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
05. Juni 2025 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Donnerstag, der 05.06.2025
anwesend:
– der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Der Eigentümer des Teileigentums Nr. 4 als Schuldner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren konnte trotz geräumiger Mitteilungsfrist seitens des Unterzeichneten anlässlich des Ortstermins nicht angetroffen werden - ebenso konnte anlässlich des Ortstermins ein dem Vernehmen nach in dem hier betroffenen Teileigentum regelmäßig verkehrender sogen. „Kurzzeitmieter“ oder Feriengast nicht angetroffen werden.

Das hier betroffene Teileigentum Nr. 4 war insoweit anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich.

Allerdings waren eine vergleichbare Nutzungseinheit, das Vorderhaus-Treppenhaus des auf dem Grundstück Kreutzigerstr. 5 aufstehenden Wohn- und Geschäftshauses, der Treppenhauseingang des Quergebäudes sowie die Grundstücksfreifläche anlässlich des Ortstermins zugänglich, so dass u.a. auch die hofseitigen Fronten des Gebäudekomplexes bzw. die hofseitige Front des Quergebäudes mit hierin belegenem Teileigentum Nr. 4 in Augenschein genommen werden konnten.

Durch den Unterzeichneten wurden insoweit insgesamt ausreichende Feststellungen über den Ausbau- und Erhaltungszustand des Anwesens bzw. des Gebäudekomplexes getroffen. Bzgl. nicht besichtigter Gebäudebereiche werden durch den Unterzeichneten Annahmen über die

Ausführung und den Ausbaustandard nach örtlichem Eindruck und anhand der im Aktenarchiv beim zuständigen Bauaufsichtsamt vorgefundenen Bauakten getroffen.

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

B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Teileigentumsgrundbuch von:**
Friedrichshain, Blatt 35201 N
(Amtsgericht Kreuzberg)
- **Gemarkung:**
Friedrichshain
- **Flur, Flurstücke:**
21, 73 (634 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
634 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche Kreutzigerstraße 5 (gemäß Grundbuch)
[Mischnutzung (Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung mit Wohnen) gemäß Liegenschaftskataster]
- **Miteigentumsanteil am Grundstück:**
56,73/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen Nr. 4 lt. Aufteilungsplan
[Für das hier betroffene Sondereigentum besteht das dinglich gesicherte Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche, bezeichnet mit Terrassenfläche TE 4, sowie an dem Kellerraum Nr. 25]
- **Eigentümer:**
anonymisiert (§ 38 ZVG)
- **Lasten und Beschränkungen:**
Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragungsdatum vom 04.03.2025

(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 Zuschnitt des Grundstücks Kreuzzigerstraße 5 (Flurstück 73) ist rechteckig. Die Straßenfrontlänge und die Länge der hierzu parallel verlaufenden rückwärtigen Grundstücksgrenze betragen jeweils rd. 19,00 m.

Die Tiefe des Grundstücks entlang der nord-östlichen bzw. rechten Grundstücksgrenze beträgt rechtwinklig zum Straßenraum rd. 34,00 m. Die Tiefe des Grundstücks entlang der hierzu gleichfalls parallel und rechtwinklig zum Straßenraum verlaufenden süd-westlichen bzw. linken Grundstücksgrenze beträgt gleichfalls rd. 34,00 m.

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 1,8 - die Straßenfrontlänge und der Zuschnitt des Reihengrundstücks sowie der bauliche Ausnutzungsgrad mit hier vorliegender Bebauung als Blockrand- bzw. Blockinnenbebauung sind gut.

- **Bauwuch:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex mit 5½-geschossigem Vorderhaus sowie 6-geschossigem linkem Seitenflügel und gleichfalls 6-geschossigem Quergebäude als Blockrand- und Blockinnenbebauung weist keine Grenzabstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken auf - lediglich der Bereich vor dem linken Seitenflügel weist auf den unbebauten Teil der zum rechten bzw. nord-östlich angrenzenden Nachbargrundstück Kreuzzigerstr. 4 orientierten Grundstücksgrenze einen Grenzabstand von rd. 14,00 m auf - alle weiteren Grundstücksgrenzen sind durch die Bebauung auf dem hier betroffenen Grundstück bebaut.

Allerdings weisen alle auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen Gebäudeteile eine entsprechende Gegenbebauung auf den angrenzenden Nachbargrundstücken auf, so dass die Brandwände der Gebäudeteile durchweg nicht freistehend geblieben sind.

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks ist insgesamt plan.

- **Untergrund:**

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

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

Für das Grundstück besteht keine Gefahr von Schichtenwassereinfluss, aber eine Grundwassergefährdung - gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: 2020), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks überwiegend zwischen 1,50 m bis 3,00 m bzw. im Bereich der Vorderfront des linken Seitenflügels bei lediglich noch 1,00 m bis 1,50 m - vermtl. ist das genau der Bereich, der unterhalb des Seitenflügels keine Unterkellerung aufweist.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

Eine Bescheinigung über eine evtl. Registrierung des hier betroffenen Grundstücks im Bodenbelastungskataster konnte seitens des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Friedrichshain-Kreuzberg auf diesseitige schriftliche Anforderung bereits am 13.05.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden - ein diesbzgl. Katastereintrag liegt vermtl. nicht vor.

Altlastenrelevante Nutzungen sind nicht bekannt; Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen zu diesem Grundstück liegen dem Unterzeichneten nicht vor.

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

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

Nach diesseitiger Ermittlung befindet sich das hier betroffene Grundstück in einem Bereich, für den eine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) nicht besteht. Ein Aufstellungsbeschluss des zuständigen Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die hier vorliegende bzw. vorwiegende Wohnnutzung im Gebiet liegt nach Sachlage bisher nicht vor.

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Planungsrechtliche Grundlage ist insofern bisher § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Umgebung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Hiernach ist die bauliche Umgebung weitgehend geprägt durch 5½- bis 6-geschossige Altbauung aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) und vereinzelte Neubebauung aus den vergangenen rd. 10 bis 20 Jahren mit 7- bis 8-geschossiger Bebauung.

Auf dem hier betroffenen Grundstück selbst befindet sich ein 5½- bis 6-geschossiger Altbau vermtl. aus dem Jahr 1915 (bzw. lt. Kaufpreissammlung aus dem Jahre 1915, was nach diesseitiger Einschätzung zutreffen dürfte) - unmittelbar angrenzend befindet sich auf dem rechten Nachbargrundstück Kreutzigerstraße 4 ein 7-geschossiger Neubau mit Fertigstellung im Jahr 2017.

Nach Sachlage lässt sich eine Zuordnung als allgemeines Wohngebiet gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) vornehmen.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (Abl. S. 31), zuletzt geändert am 07.02.2025 (Abl. S. 441) ist das Quartier des hier betroffenen Grundstücks als Wohnbaufläche W₁ mit einer zulässigen GFZ über 1,5 dargestellt bzw. vorge-sehen.

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

tungssatzung und unterliegt keiner Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB oder der Zurückstellung von Baugesuchen i.S. des § 15 BauGB.

Das Grundstück liegt außerdem nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsschutzgebietes oder Wasser- bzw. Hochwasserschutzgebietes.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich außerdem nicht im Bereich eines Erhaltungsverordnungsgebietes gemäß § 172 Abs. 1, Satz 1 Nr. 1 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt.

Das Grundstück befindet sich aber in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzverordnung/Erhaltungsverordnung - Gebietsname „Boxhagener Platz“) mit Festlegung gemäß GVBl. vom 23.04.2021 und in Kraft seit dem 24.04.2021 - die diesbzgl. Restriktionen insbesondere bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen und Aufteilung von Grundstücken etc. sind zu beachten.

In Verbindung mit der am 03.03.2015 durch den Berliner Senat beschlossenen sogen. Umwandlungsverordnung (UmwandV) besteht für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutzgebiete) ein Genehmigungsvorbehalt für Bestandsgebäude (die Verordnung tritt gemäß § 3 nach 5 Jahren nach deren Verkündung bzw. nach Ablauf der zuletzt am 18.02.2025 beschlossenen Verlängerung ab dem 13.03.2025 am 12.03.2030 außer Kraft) - nicht erfasst ist die Neuerrichtung von Gebäuden mit Eigentumswohnungen.

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

Durch Mitteilung der Verordnung bzw. der davon betroffenen Grundstücke durch die Bezirke an das Grundbuchamt wird eine Grundbuchsperre bewirkt - danach darf eine Rechtsänderung durch das Grundbuchamt nur noch eingetragen werden, wenn eine entsprechende Genehmigung des Bezirks vorliegt (§ 172 Abs. 1 Satz 6 i. V. mit § 22 Abs. 6 BauGB).

Für die Erteilung einer Genehmigung zur Umwandlung ist gemäß § 173 BauGB i. V. mit § 1 AGBauGB das Bezirksamt zuständig - die Erteilung einer Genehmigung für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum an Gebäuden in sozialen Erhaltungsgebieten, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, steht nur in atypischen Sonderfällen im Ermessen des Bezirksamts.

Das Bezirksamt hat zu prüfen, ob die Umwandlung die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Einzelfall gefährdet; liegt einer der Tatbestände des § 172 Abs. 4 Satz 2, 2. Alternative oder Satz 3 Nr. 2 bis 6 BauGB vor, ist die Genehmigung zu erteilen - hervorzuheben ist ein Genehmigungsanspruch in dem Fall, dass sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von 7 Jahren nur an die Mieter zu veräußern.

Nach Umwandlung kann der neue Eigentümer Eigenbedarf erst nach Ablauf von 3 Jahren seit dem Ankauf der Wohnung geltend machen (Kündigungs-Sperrfrist gemäß § 577a BGB) - die allgemeine Kündigungssperrfrist von 3 Jahren beginnt erst zu laufen, wenn der neue Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist.

Je nachdem, wie hoch der Wohnungsnotstand in einzelnen Gemeinden ist, kann sich diese Kündigungsfrist in speziell von den Landesregierungen ausgewiesenen Rechtsverordnungen auf 5 bis 10 Jahre gemäß § 577a Abs. 2 BGB verlängern, wobei zusätzliche Restriktionen zu beachten sind - im Land Berlin ist die Frist gemäß Kündigungsschutzklausel-Verordnung vom 13.08.2013 (GVBl. S. 488) seit dem 01.10.2013 in allen Stadtbezirken einheitlich auf 10 Jahre festgesetzt worden.

Noch weiter geht der Mieterschutz bei Sozialwohnungen; werden Sozialwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt, darf der Käufer der umgewandelten Sozialwohnung so lange nicht kündigen, so lange die gekaufte Wohnung der Sozialbindung unterliegt, selbst wenn er die öffentlichen Gelder, mit denen der Wohnungsbau finanziert wurde, vorzeitig zurückzahlt, kann diese Bindung bis zu 10 Jahren bzw. nach Wohnraumgesetz Berlin seit 2017 nunmehr 12 Jahre fortbestehen.

Die Mieter haben nach Erstaufteilung ein Vorkaufsrecht - dabei haben sie das Recht, so lange mit ihrer Kaufentscheidung zu warten, bis die Wohnung an einen anderen Wohnungsinteressenten „verkauft“ worden ist; erst wenn ein notarieller Kaufvertrag zwischen Wohnungsseller und Käufer vorliegt, muss sich der Mieter der umgewandelten Wohnung entscheiden, ob er die Mietwohnung kaufen will.

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

Für Teileigentume (u.a. Gewerbeflächen) bestehen die Restriktionen gemäß § 577a BGB (Kündigungssperrfrist von 3 Jahren) bzw. gemäß § 577a Abs. 2 BGB (Verlängerung der Kündigungssperrfrist auf 5 bis 10 Jahre) sowie gemäß Kündigungsschutzklausel-Verordnung in Berlin vom 13.08.2013 (GVBl. S. 488) bzw. mit Verlängerung ab dem 01.10.2023 um 10 Jahre auf einheitlich 10 Jahre Kündigungssperrfrist nicht.

Nach Erneuerung der Kündigungsschutzklausel-Verordnung in Berlin vom 01.10.2023 ist eine Befristung der Verordnung bei einer festgesetzten Geltungsdauer von 10 Jahren für den 30.09.2033 vorgesehen.

Das Grundstück befindet sich außerdem 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 („Milleuschutz“) 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 aktueller Denkmalliste mit Stand vom 20.03.2025 weder um ein Baudenkmal, noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles - ebenso befinden sich auch in der unmittelbaren Nachbarschaft bzw. im unmittelbaren Nahbereich des hier betroffenen Grundstücks keine Baudenkmäler mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Die Geschossfläche (GF) für das Grundstück (Flurstück 73) beträgt ca. 2.658,18 m² gemäß diesseitiger Ermittlung anhand der Bauvorlagen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 219/2620 vom 17.12.2019 unter Berücksichtigung des Dachraumausbaus gemäß Baugenehmigung Nr. 319/2008 vom 22.05.2008 und Ergänzungsbescheinigung Nr. 2023/1673 vom 27.10.2023 gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (GVBl. S. 495) zuletzt geändert durch das sechste Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 29.12.2023 (GVBl. S. 35) - in Kraft getreten am 30.12.2023 - i.d. Fassung vom 11.12.2024 mit einer GFZ von 4,193 bzw. rd. 4,2 (ohne Berücksichtigung einer GF für ein Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF für ein Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur

ImmoWertV 21 bzw. ImmoWertA bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 443,03 m² mit einer GRZ von 0,699 bzw. rd. 0,7 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 634 m² für das Grundstück (Flurstück 73).

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß GAA-Modell bzw. bisheriger Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) beträgt abweichend von der ImmoWertV 21 bzw. ImmoWertA unter Berücksichtigung auch der Nichtvollgeschosse 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 ist ein diesbzgl. nutzbarer Dachraum vorhanden bzw. bereits zu Wohnzwecken ausgebaut; ein entsprechend nutzbares Kellergeschoss ist nach Sachlage im Quergebäude als Raum Nr. 25 vorhanden):

$2.215,15 \text{ m}^2 + (443,03 \text{ m}^2 \times 0,75) + 395,55 \text{ m}^2 \times 0,30 = 2.666,09 \text{ m}^2$ für die Normalgeschosse und das Dachgeschoss und Ansatz einer wohnraumgleich ausgebauten Kellerfläche mit einer wGFZ von 4,205 bzw. rd. 4,2 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,699 bzw. rd. 0,7 bei Ansatz von 634 m² 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 Baunutzungsplan von Berlin in der Neufassung vom 28. Dezember 1960/30. Juni 1961 bzw. von den Festsetzungen bestimmter Einzelbebauungspläne ab; in Gebieten, in denen keine Bebauungspläne vorliegen und sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, stützt sich der Gutachterausschuss auf eigene Einschätzungen der baulichen Dichte.

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

In der Ermittlung des baulichen Ausnutzungsgrades des Grundstücks sind Nebenanlagen gemäß BauNVO mit befestigten Freiflächen u.a. als Außentreppen, Müllgefäß-Stellplatzflächen, PKW-Stellplatzflächen, 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. Ein Fernwärme-Anschluss steht vermtl. bisher nicht zur Verfügung.

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2017 (Umweltatlas) weist der Straßenraum der Kreutzigerstraße vor dem hier betroffenen Grundstück eine Mischwasserkanalisation mit Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserkanalisation innerhalb eines Abwasserrohrsystems auf.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Friedrichshain-Kreuzberg (Fachbereich Öffentlicher Raum) vom 16.05.2025 wird das hier betroffene Grundstück durch die zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Kreutzigerstraße“ als öffentliche zum Anbau bestimmte Verkehrsanlage (Straße) erschlossen.

Nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) ist die Straße erstmalig endgültig hergestellt - für den hier betroffenen Straßenabschnitt sind Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung weder geschuldet noch gestundet.

Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage sind für das hier betroffene Grundstück auch keine Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der zurzeit gültigen Fassung mehr zu entrichten. Die Mitteilung der zuständigen Behörde erfolgte aufgrund einer Entscheidung nach aktueller Sach- und Rechtslage und stellt gemäß der vorliegenden Bescheinigung keine Verzichtserklärung u.a. im Falle einer veränderten Beurteilung der Rechtslage dar.

Nach vorliegender Bescheinigung ist Straßenland von dem hier betroffenen Grundstück mit aufstehender Blockrandbebauung in der Bau- bzw. Straßenfluchtlinie nicht abzutreten.

- **Baulasten:**

Angaben über ggf. für das hier betroffene Grundstück bestehende Baulasteintragungen oder evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten seitens des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Friedrichshain-Kreuzberg (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) auf diesseitige schriftliche Anforderung per Fax bereits am 13.05.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Belastende oder begünstigende Baulasten für das hier betroffene Grundstück liegen nach diesseitiger Annahme vermtl. nicht vor.

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Kreutzigerstraße 5 (Flurstück 73) befindet sich zentral im Ortsteil Friedrichshain bzw. am nord-östlichen Rand im Berliner Stadtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg noch vergleichsweise zentral in der Metropole innerhalb des Berliner S-Bahnringes (sogen. „Hundekopf“) bzw. innerhalb der Umweltzone der Stadt.

Die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zu dem nördlich angrenzenden Ortsteil Prenzlauer Berg im Stadtbezirk Pankow beträgt ca. 640 m, zu dem östlich angrenzenden Ortsteil Lichtenberg ca. 1.000 m, zu dem süd-östlich angrenzenden Ortsteil Rummelsburg gleichfalls im Bezirk Lichtenberg ca. 1.200 m, zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Plänterwald im Bezirk Köpenick ca. 3.450 m, zu dem süd-westlich angrenzenden Ortsteil Alt-Treptow gleichfalls im Bezirk Köpenick ca. 1.900 m und die Entfernung zu dem gleichfalls süd-westlich angrenzenden Ortsteil Kreuzberg im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg beträgt ca. 1.800 m sowie zu dem westlich angrenzenden Ortsteil Mitte im Stadtbezirk Mitte ca. 2.300 m (jeweils Luftlinie).

Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Alexanderplatzes nord-westlich des Grundstücks beträgt ca. 3,5 km und die Entfernung zum Zentrum am Zoo im Bereich des Breit-

scheidplatzes süd-westlich des hier betroffenen Grundstücks ca. 8,5 km (jeweils Luftlinie) - die Entfernung zur Stadtgrenze im Bereich des nord-östlich an die Metropole angrenzenden Landkreises Barnim bzw. der Gemeinde Ahrensfelde im Bereich des Ortsteils Lindenberg beträgt rd. 9,8 km (Luftlinie).

Es handelt sich bei der Lage des hier betroffenen Grundstücks um eine insgesamt zentrale Stadtlage mit ca. 1.900 m Entfernung zu den Gleistrassen der Stadtbahn noch deutlich innerhalb des Berliner S-Bahnringes nahe den S-Bahnhöfen „Storkower Straße“, „Frankfurter Allee“ und noch „Ostkreuz“.

Die Kiezlagen zwischen Spree und Landsberger Allee bzw. westlich des S-Bahnringes bis zur Friedenstraße bzw. dem Volkspark Friedrichshain insbesondere mit Boxhagener Kiez, Samarietkiez etc. u.a. im Umfeld des hier betroffenen Grundstücks zwischen Revaler Straße und Frankfurter Allee gelten als aktuelle Scene-/In-Lagen.

Der zunehmende Nachfragedruck hat bereits eine Ausweisung verschiedener Erhaltungsverordnungs- bzw. Milieuschutzgebiete bewirkt.

Das hier betroffene Reihengrundstück befindet sich auf der nord-westlichen Seite der Kreuzigerstraße im Abschnitt zwischen der Boxhagener Straße in ca. 220 m Entfernung süd-westlich und dem Wendebereich der als Sackgasse ausgelegten Kreuzigerstraße in ca. 50 m Entfernung nord-östlich des Grundstücks vor dem Frankfurter Allee 34 (Flurstück 482). In dem auf dem Grundstück Frankfurter Allee 34 aufstehenden Wohn- und Geschäftshaus als Teil einer geschlossenen Blockrandbebauung entlang der Frankfurter Allee befindet sich ein nach Sachlage fußläufig nutzbarer öffentlicher Gebäudedurchgang zwischen Frankfurter Allee und Kreuzigerstraße.

Bei der Kreuzigerstraße handelt es sich um eine untergeordnete Quartierstraße mit Asphaltbelag innerhalb einer 30 km/h-Zone mit zweistreifigem Fahrdamm und gegenläufigem Richtungsverkehr nebst seitlichen Parkstreifen für den ruhenden Verkehr mit Längsaufstellung parallel zum Fahrdamm. Das Stellplatzangebot im Straßenraum ist knapp.

Das Grundstück befindet sich allerdings am nördlichen Rand der Parkraumbewirtschaftungszone 50 - nördlich der Frankfurter Allee ist auf Höhe des hier betroffenen Grundstücks bisher keine Parkraumbewirtschaftungszone ausgewiesen.

Fahrradstreifen oder separate Fahrradwege sind im Straßenraum nicht vorhanden. Bürgersteige sind mit Bordschwellen abgesetzt und weisen Betonwegeplattierung und Kleinsteinpflasterung auf.

Straßenraumbelichtung ist ausreichend vorhanden und noch aus DDR-typischer Produktion als sogen. Peitschenmastlaternen erhalten. Beidseitig im Straßenraum ist gleichfalls hochstämmiger Straßenbaumbestand vorhanden.

Nennenswerter Straßenverkehrslärm vor dem Grundstück ist aufgrund der Sackgassenausbildung in nur rd. 50 m Entfernung von dem Grundstück nicht zu verzeichnen - bei dem aus der Boxhagener Straße in die Kreuzigerstraße einfahrenden Straßenverkehr handelt es sich im Wesentlichen um Anwohnerverkehr bzw. Zielverkehr der umgebenden Läden und Gaststätten etc.

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

Allerdings befindet sich auf einem nord-östlich angrenzenden Nachbargrundstück in knapp 20 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück eine großflächige Spielplatzanlage - von dort gehen nach diesseitiger Einschätzung mindestens temporär in der warmen Jahreszeit bzw. bei trockenem Wetter vermtl. deutliche Lärmbelastungen aufgrund der dorthin orientierten U-för-

migen Öffnung der auf dem hier betroffenen und dem angrenzenden Nachbargrundstück belegenen Bebauung aus.

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

Die Bebauung im Quartier ist weitgehend geprägt durch 5½- bis 6-geschossige Altbau aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) und vereinzelte Neubebauung aus den vergangenen rd. 10 bis 20 Jahren mit 7- bis 8-geschossiger Bebauung. Entlang der im Nahbereich belegenen Frankfurter Allee befindet sich gleichfalls 7 bis 8-geschossige Blockrandbebauung aus den 1980 und 1990er Jahren.

Auf dem hier betroffenen Grundstück selbst befindet sich ein 5½- bis 6-geschossiger Altbau vermtl. aus dem Jahr 1915 (lt. Kaufpreissammlung aus dem Jahre 1915, was nach diesseitiger Einschätzung zutreffen dürfte) - unmittelbar angrenzend befindet sich auf dem rechten Nachbargrundstück Kreutzigerstr. 4 ein 7-geschossiger Neubau mit Fertigstellung im Jahr 2017. Auf der dem hier betroffenen Grundstück unmittelbar gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich entsprechende 7-geschossige Neubauten aus den 1990er Jahren.

Es besteht eine gute Anbindung an wichtige Stadtmagistralen u.a. mit Boxhagener Straße in ca. 220 m fußläufiger Entfernung und die hierüber erreichbare Warschauer Straße (B96a) in ca. 430 m Entfernung. Die Mühlenstraße bzw. die Strahlauer Allee (B96a) u.a. im Bereich der Oberbaumbrücke sind hierüber gleichfalls in ca. 1.750 m fußläufiger Entfernung erreichbar. Die Landsberger Allee ist in ca. 1.700 m fußläufiger Entfernung erreichbar.

Die Frankfurter Allee (B1/B5) ist fußläufig von dem hier betroffenen Grundstück aus bereits in knapp 90 m Entfernung erreichbar (s.o.) - eine Anbindung an die Frankfurter Allee für Kraftfahrzeuge besteht allerdings nur über die Boxhagener und u.a. die parallel zur Kreutzigerstraße verlaufende Niederbarnimstraße in ca. 600 m Entfernung.

Autobahnanschlussstellen der A100 (Berliner Stadtring) bzw. der A111 sowie der A113, der A115 und der A115 mit Anschluss an den äußeren Berliner Autobahnring befinden sich allerdings deutlich entfernt von dem hier betroffenen Grundstück.

Die nächsten Stationen öffentlicher Verkehrsmittel befinden sich im Quartier im Wesentlichen auf der nahen Frankfurter Allee und der Boxhagener Straße u.a. mit Bus- und Straßenbahnlinien sowie auf der Warschauer Straße mit weiteren Straßenbahnlinien. Die U-Bahnstation „Samariterstraße“ befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 350 m fußläufiger Entfernung. Die U- und S-Bahnstation „Frankfurter Allee“ befindet sich in rd. 1.000 m fußläufiger Entfernung.

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024 handelt es sich bei der Lage des hier betroffenen Grundstücks um eine gute Wohnlage in zentraler Stadtlage. Die Gewerbelage ist allerdings einfach (keine Laufgegend), bei vorliegender Nutzung allerdings günstig - es handelt sich um ein nachgefragtes Kiez-Quartier.

- **Soziale Infrastruktur:**

Für die tägliche bzw. kurzfristige Versorgung stehen im Gehwegbereich ab rd. 100 m fußläufiger Entfernung auf der Frankfurter Allee eine größere Anzahl an Geschäften im Bereich einer beid-

seitig der Frankfurter Allee in dem hier betroffenen Streckenabschnitt belegenen Einzelhandelskonzentration zur Verfügung.

Die nächste größere Einkaufszone befindet sich im Ortsteilzentrum von Friedrichshain im Bereich der Rathaus-Passage an der Frankfurter Allee unmittelbar auf Höhe des hier betroffenen Grundstücks sowie im Bereich des Ring-Centers auf der Frankfurter Allee in rd. 1.000 m Entfernung u.a. für die mittelfristige und z.T. auch bereits langfristige Versorgung.

Weitere Angebote befinden sich im Bereich der Eldenaer Straße auf Höhe des Forckenbeckplatzes bzw. im Bereich des ehemaligen Vieh- und Schlachthofs u.a. mit verschiedenen Lebensmittelsupermärkten bzw. -discountern ab ca. 700 m fußläufiger Entfernung. Im Quartier befindet sich darüber hinaus eine beachtliche Anzahl an Gaststätten.

Die nächste überregionale Einkaufszone befindet sich im Bereich der Berliner City u.a. mit Alexanderplatz bzw. Friedrichstraße etc. ab ca. 3,5 km Entfernung.

Im Nahbereich bzw. im Gebiet befinden sich verschiedene Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen etc. und medizinische Versorgung mit gutem Angebot u.a. mit großem Klinikkomplex an der Landsberger Allee bzw. am Volkspark Friedrichshain mit „Vivantes Klinikum im Friedrichshain“ sowie östlich der Ringbahn mit „Ev. Krankenhaus Königin Elisabeth Herzberge“ (KEH).

Aufgrund der Citylage stehen insbesondere auch Theater, Kinos, Cafés sowie weitere Angebote im Kultur- und Freizeitbereich z.T. im weiteren Umfeld zur Verfügung.

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 Friedrichshain-Kreuzberg liegt in der Sozial- und Einkommensstruktur auf Platz 10 von 12 Berliner Verwaltungsbezirken, die Kaufkraft je Haushalt lag bei 2.922 €/Monat (Berlin: 3.181 €/Monat) und die Arbeitslosenquote lag nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit Stand vom 31.12.2020 bei 9,8 % (Berlin: 9,4 %); die Leerstandsquote im Jahre 2020 lag bei 2,1 % (Berlin: 1,6 %) und der Wanderungssaldo betrug + 3.456 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:**

Der Forckenbeckplatz als weitläufige Grünanlage mit Kinderspielplätzen befindet sich in ca. 500 m fußläufiger Entfernung. Der Boxhagener Platz als größere Grünanlage mit Spielplatzanlage befindet sich in entsprechender Entfernung.

Der „Stadtpark Lichtenberg“ befindet sich in ca. 1.600 m fußläufiger Entfernung und der „Volkspark Friedrichshain“ ist in ca. 2.400 m fußläufiger Entfernung erreichbar.

Der Stadtpark „Großer Tiefgarten“ befindet sich in ca. 5,6 km Entfernung (Luftlinie).

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1915

erfolgte vermtl. die Errichtung des auf dem Grundstück aufstehenden 5½-geschossigen weitgehend unterkellerten Wohn- und Geschäftshauskomplexes mit Vorderhaus, linkem Seitenflügel und Quergebäude nachdem zunächst ein Baugesuch bereits mit Datum vom 18.05.1894 durch die ursprünglichen Grundstückseigentümer eingereicht worden war, das allerdings nicht umgesetzt werden konnte.

Der Zeitpunkt der tatsächlich realisierten Baumaßnahme ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden und ergibt sich auch aus der im Bauaktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes geführten Bauakte nicht.

Insoweit ergibt sich das ausgewiesene Baujahr lediglich aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin mit 1915 - Bauvorlagen, ein Bauschein bzw. eine Baugenehmigung oder Unterlagen über eine bauaufsichtlich durchgeführte Rohbau- und Gebrauchsabnahme zur Fertigstellung des Komplexes liegen dem Unterzeichneten nicht vor.

1967

erfolgte die Fassadenänderung durch Auftrag eines mineralischen Kieselkratzputzes an der straßenseitigen Gebäudefront nebst erhabenen Fensterfaschen aus Glattputz anstelle der vormals vorhandenen Stülzfassade mit Stuckdekorationen vermtl. noch in Jugendstildekoration sowie die Erneuerung bzw. Neukonstruktion der in der straßenseitigen Gebäudefront belegenen Balkone nebst Stahlgitterbrüstungen gemäß Baugenehmigung Nr. 761 vom 23.11.1965 und Gebrauchsabnahme am 03.03.1967.

2009

erfolgten Ausbauarbeiten im Dachgeschoss des Vorhauses mit Einbau von 2 Wohnungen mit Streckung bis zum Treppenaufgang des linken Seitenflügels gemäß Baugenehmigung Nr. 319/2008 vom 22.05.2008 mit Baubeginn am 30.06.2009.

Außerdem erfolgte der Anbau eines Wärmedämmverbundsystems an den hofseitigen Fassaden des Quergebäudes und des Seitenflügels sowie des Vorderhauses, wobei die Dämmstoffstärke im Sockelbereich deutlich geringer ausfällt und hier bisher keinen Reibputz entsprechend den darüber aufgehenden Fassaden aufweist - in Teilbereichen der hofseitigen Fassade des Vorderhauses ist der Sockel nach örtlichem Eindruck nicht mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet.

Auch die straßenseitige Gebäudefront weist nach Sachlage bisher kein Wärmedämmverbundsystem auf.

Die ehemals freien Brandwände zur Kreuzigerstraße 4 sind seinerzeit nach vorliegenden Bauvorlagen gleichfalls mit einem Wärmedämmverbundsystem bekleidet worden.

2019

erfolgten Umbaumaßnahmen zur Umnutzung eines früheren Abstellraums eines Polstereibetriebs im Erdgeschoss des Quergebäudes zu Büro Zwecken gemäß Baugenehmigung Nr. 2018/2219 vom 15.01.2019.

Eine angrenzende frühere Garage im Erdgeschoss des Seitenflügels mit Nutzung als Lageraum und ein im Vorderhaus postalisch rechts belegener Laden mit Nutzung als Fahrradgeschäft sowie eine im Erdgeschoss des Vorderhauses postalisch links belegene Wohnung blieben im Zuge der Maßnahme unverändert.

2020

erfolgte die Aufteilung des Anwesens mit dem Flurstück 73 in Wohnungs- und Teileigentume auf der Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2019/2620 vom 17.12.2019 über

die mit Nrn. 02, 05 bis 22 und 24 bezeichneten Wohnungen sowie die mit Nrn. 01, 03, 04, 23 und 25 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume in dem bestehenden Gebäude gemäß Bewilligung bzw. Teilungserklärung vom 27.02.2020 nebst Nachträgen vom 19.03.2020 und 07.05.2020 (UR-Nrn. BU 101/2020, BU 169/2020 und BU 306/2020 Notar Alexander Bundenberg in Berlin) mit Eintragungsdatum in das Grundbuch am 22.09.2020.

Die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume Nr. 25 im Untergeschoss des Quergebäudes wurden nachfolgend allerdings als Gemeinschaftseigentum erhalten und sind mit einem dinglich gesicherten Sondernutzungsrecht zugunsten des Teileigentums Nr. 04 belegt worden.

Bzgl. der mit Nr. 23 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume erfolgte mit Datum vom 27.10.2023 die Ergänzungsbescheinigung Nr. 2023/1673 zu Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2019/2620 vom 17.12.2019 über die nunmehr als Wohnung ausgewiesenen Räume Nr. 23 im Dachgeschoss des linken Seitenflügels und des Quergebäudes.

Eine Baugenehmigung über den Ausbau des Seitenflügel- und des Quergebäude-Daches mit Zäsur im Zwickel zwischen Seitenflügel und Quergebäude nebst Spindeltreppe zu einer auf dem Quergebäude belegenen Aufdachterrasse konnte in der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes allerdings nicht vorgefunden werden.

Der diesbzgl. Ausbau mit weitgehend geschosshoher Anhebung des Drempels dürfte in den Jahren 2022/2023 realisiert worden sein, wobei ein Teilausbau des linken Seitenflügels offenbar bereits vorher mit liegenden Fenstern in der vormals vorhandenen Dachschrägen und eine Dachterrasse im Bereich der Zäsur zwischen dem Seitenflügel und dem Quergebäude hergerichtet worden war, wofür offenbar aber eine Baugenehmigung nicht bestand.

Der Zeitpunkt der Errichtung einer Kelleraußentreppe zu der separaten und insoweit abgeschlossenen Nutzungseinheit Nr. 25 im Souterrain des Quergebäudes ist nicht bekannt geworden - eine diesbzgl. Baugenehmigung und Ausbaugenehmigung für einen hier vorhandenen wohnraumgleichen Ausbau mit Umnutzung der Flächen für Kurzzeit-Wohnzwecke bzw. als Ferienwohnungen konnte in der Bauakte nicht vorgefunden werden.

Ebenso ist der Zeitpunkt der auf Stahlhohlprofil-Rechteckpfosten und vermtl. auf Streifenfundamenten mit gesickten Stahlblechdecken in umlaufenden U-Profilen aus Stahl nebst Aufbeton und Feinsteinzeugplattierung o.ä. im Zwickel zwischen dem linken Seitenflügel und dem Quergebäude und vor der weiteren Front des Quergebäudes errichteten Balkon-Vorbauten im Erd- und den Obergeschossen nicht bekannt geworden - eine diesbzgl. Baugenehmigung liegt in der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht vor.

Auch für die gleichfalls aus feuerverzinkten Stahlprofilen nebst TZ-Rost-Trittstufen (ohne Setzstufen) realisierte Differenzterrasse im Außenbereich vor dem Hauseingang zum Quergebäude-treppenhaus findet sich in der Bauakte keine Baugenehmigung, so dass auch der diesbzgl. Zeitpunkt der Herstellung nicht bekannt geworden ist.

Derzeit bestehen offenbar weitere Umbauprojekte an dem Dachausbau des Vorderhauses und ein offensichtlich bestehendes Vorhaben, einen sogen. Fassadenaufzug an der hofseitigen Front des Vorderhauses im Bereich des Treppenhausaufgang zu errichten - Außenwanddurchbrüche für die Türeinfbauten sind im Erdgeschoss sowie zwischen dem 1. und dem 2. Obergeschoss sowie zwischen dem 3. und dem 4. Obergeschoss bereits vorhanden und bisher nur provisorisch mit OSB-Platten abgesperrt (die Fassade ist hier eingerüstet).

Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten an dem Gebäudekomplex mit Einbau oder Modernisierung von Badezimmern und Küchen nebst Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen und vermtl. der elektrischen Steigestränge mit Zentralisierung von Stromzählern in den ein-

zelenen Treppenhausaufgängen bzw. im Kellergeschoss sowie die Erneuerung der Kellerabstellverschlüsse und Treppenhausdekorationen sowie der Einbau von Kunststoff-Isolierglasfenstern an den hofseitigen Gebäudefronten und nur vereinzelt an der straßenseitigen Gebäudefront nebst Anbau eines Wärmedämmverbundsystems an den hofseitigen Gebäudefronten und des Neuanstrichs der straßenseitigen Gebäudefront sowie der Einbau einzelner Gas-Etagenheizungen mit dezentraler Warmwasserversorgung über elektrische Boiler bzw. Durchlauferhitzer und teilweise über Gas-Kombithermen erfolgten nach diesseitiger Einschätzung im Zuge des Dachgeschossausbaus im Vorderhaus Ende der 2000er Jahre.

Nach diesseitiger Einschätzung war ein Teil der vormals vorhandenen Gas-Außenwandheizer (Gamat o.ä.) bzw. Gas-Warmwasserdurchlauferhitzer (Forn o.ä.) bereits in den 1990er Jahren gegen Gas-Kombithermen oder Elektro-Boiler bzw. -durchlauferhitzer ausgetauscht worden. Nach örtlichem Eindruck ist allenfalls noch in einer Wohnung im 1. Obergeschoss postalisch links im Vorderhaus ein sogen. Gas-Außenwandheizer erhalten.

Eine Zentralheizungsanlage ist nach diesseitiger Einschätzung anhand des vorliegenden Teilungsplans des Kellergeschosses zur Abgeschlossenheitsbescheinigung nicht vorhanden, soweit ein Heizkessel nicht im Dachgeschoss verbaut worden ist.

- **Art des Gebäudes:**

Bei der auf dem Grundstück aufstehenden Bebauung handelt es sich um einen 5½- bzw. 6-geschossigen Wohn- und Geschäftshauskomplex mit Vorderhaus, linkem Seitenflügel und Quergebäude sowie Unterkellerung von Vorderhaus und Quergebäude sowie Berliner Mansarddach über dem Vorderhaus und partiell halben Mansarddach über dem Seitenflügel bzw. weitgehend nur flach geneigtem Pultdach über dem Seitenflügel und dem Quergebäude mit geschosshoch aufgehendem Drempeel vermtl. aus dem Jahre 1915 als Blockrand- bzw. Blockinnenbebauung. Alle Grundstücksgrenzen mit Ausnahme der zu dem Hof des rechten Nachbargrundstücks orientierten Grundstücksgrenze sind bebaut. Die Giebelseiten des Vorderhauses sowie die Brandwände des Seitenflügels und des Quergebäudes bzw. auch dessen Kopf- bzw. Giebelseiten sind von den Nachbargrundstücken aus mit gleichhoher oder auch höherer Gegenbebauung (auf dem rechten Nachbargrundstück) belegt.

Im ursprünglichen Gebäudebestand waren vermtl. 20 Wohnungen vorhanden. Die im EG des Quergebäudes belegenen Wohnungen sind offenbar in der Vergangenheit verbunden und als Lagerflächen umgenutzt worden, so dass im Bestand lediglich noch 18 Wohnungen vorhanden waren.

Ein Dachgeschossausbau erfolgte für das Vorderhaus im Jahre 2009 mit 2 Wohnungen und für den Seitenflügel bzw. das Quergebäude u.a. durch Aufstockung in den Jahren 2022/23 mit 1 Wohnung, so dass nunmehr 21 Wohnungen vorhanden sind.

Zusätzlich waren ehemals im EG des Vorderhauses postalisch rechts 1 Laden und im Seitenflügel ein Stall oder eine Wagenremise vorhanden, so dass zusammen mit der verbundenen ehemaligen Wohnung im EG des Quergebäudes 3 Gewerbeeinheiten vorhanden sind, die im Kontext mit weiteren Wohnungen und einer im Untergeschoss belegenen Nutzungseinheit als Gemeinschaftseigentum (Nr. 25) durchweg für Kurzzeitmietverhältnisse quasi als Ferienwohnungen mit dem Vernehmen nach nur kurzen bis maximal ca. 3 Monate dauernden Mietverhältnissen genutzt werden.

Allerdings ist nach § 5 der vorliegenden Teilungserklärung (Gebrauchsregelungen nach § 15 WEG) die Vermietung einzelner Wohnungen als Ferienwohnungen unzulässig, was analog auch für die in dem Gebäudekomplex belegenen Gewerbeeinheiten gelten dürfte.

Im Jahre 2020 erfolgte die Aufteilung des Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentume - es sind insoweit 3 Teileigentume auf dem Grundstück vorhanden (s.o.).

Die Kellerräume als Abstellverschlüge sind als Gemeinschaftseigentum erhalten und werden nach Sachlage durch die zuständige WEG-Verwaltung mit derselben Nummer dem jeweiligen Sondereigentumen zugewiesen - der geräumige Kellerraum Nr. 25 als Gemeinschaftseigentum im Souterrain des Quergebäudes ist dem darüber belegenen Teileigentums Nr. 4 als Sondernutzungsrecht zugewiesen.

Bei dem hier betroffenen Bewertungsobjekt handelt es sich um das Teileigentum Nr. 4 mit 56,73/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück im Hochparterre postalisch rechts und links im Quergebäude als Büroeinheit mit vermtl. 4 Räumen und 2 Sanitärbereichen. Dem Teileigentum Nr. 4 ist das dinglich gesicherte Sondernutzungsrecht an einer Terrasse im Hof vor der Front des hier betroffenen Teileigentums mit einer Fläche von ca. 5,00 m x 9,00 m = 45,00 m² zugeschrieben, die allerdings im Wesentlichen als Zuwegungsfläche zu nutzen ist. Zugunsten des Teileigentums Nr. 4 besteht gleichfalls das dinglich gesicherte Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. 25 im Souterrain des Quergebäudes.

Dem Teileigentum Nr. 4 ist außerdem vermtl. der Abstellverschlug Nr. 4 als Gemeinschaftseigentum im Kellergeschoss des Vorderhauses durch die WEG-Verwaltung zugewiesen worden - eine dingliche Sicherung als Sondernutzungsrecht besteht aber nicht.

- **Organisation des Gebäudes:**

Das Grundstück Kreutzigerstraße 5 (Flurstück 73) weist ein Vorderhaus mit Gebäudedurchgang aus dem Straßenraum in den Hof des Anwesens mit hieraus separat aufgehendem Treppenhaus sowie einen über den Hof zugänglichen linken Seitenflügel und ein gleichfalls über den Hof zugängliches Quergebäude mit jeweils separaten Treppenhausaufgängen auf, wobei das Erdgeschoss des Quergebäudes als Hochparterre ca. 80 cm über dem Erdgeschoss-Niveau des Seitenflügels und des Vorderhauses liegt.

Seitenflügel und Vorderhaus liegen jeweils 1 Schwelle bzw. ca. 10 cm über Terrain-Niveau.

Der Vorderhausaufgang ist nach vorliegenden Teilungsplänen mit Ausnahme des 3. Obergeschosses 2-spännig organisiert - im 3. Obergeschoss ist neben den rechts und links auf dem Vollgeschosspodest anbindenden Wohnungen auch eine Mittelwohnung mit Orientierung ausschließlich zur Straßenseite vorhanden. Nach örtlicher Feststellung weist hiervon abweichend auch das 2. Obergeschoss 3 Wohnungseingangstüren auf.

Nach vorliegenden Teilungsplänen sind im Vorderhaus allerdings nur 12 Wohnungen vorhanden.

Die postalisch rechts spannenden Wohnungen weisen nach vorliegenden Teilungsplänen keinen Nebeneingang zu dem anbindenden linken Seitenflügel auf.

Das Treppenhaus des linken Seitenflügels weist lediglich die Nebeneingänge der in den Obergeschossen postalisch links im Quergebäude belegenen Wohnungen auf.

Der Treppenhausaufgang im Quergebäude ist in den Obergeschossen mit Ausnahme des Dachgeschosses durchweg 2-spännig organisiert. Im Dachgeschoss ist lediglich 1 Wohnung zugänglich.

Die postalisch links spannenden Wohnungen und auch die im Dachgeschoss belegene Wohnung weisen einen an das Seitenflügeltreppenhaus anbindenden Nebeneingang auf. Die postalisch links spannenden Wohnungen weisen außerdem innerhalb der Einheit teilweise Differenztreppen zu den tieferliegenden Flächen im Seitenflügel auf.

Im Quergebäude befinden sich nach vorliegenden Teilungsplänen insoweit insgesamt 9 Wohnungen.

Im Hochparterre des Quergebäudes befindet sich postalisch links aus dem Hauseingangsbereich der Zugang zu einer Gewerbeeinheit (Teileigentum Nr. 4), die sich über das gesamte

Hochparterre des Quergebäudes und des anbindenden Erdgeschosses im Seitenflügel über eine Differenzterrasse bis zur früheren Wagenremise o.ä. erstreckt und ggf. über das Teileigentum Nr. 3 unmittelbar aus dem Hof einen weiteren Eingang aufweist.

Die anbindende frühere Wagenremise o.ä. im Erdgeschoss des linken Seitenflügels ist gleichfalls als Gewerbeeinheit respektive als Teileigentum Nr. 3 mit Zugang unmittelbar und ausschließlich aus dem Hof des Anwesens ausgewiesen.

Eine weitere Gewerbeeinheit befindet sich als früherer Laden im Vorderhaus postalisch rechts als Teileigentum Nr. 1.

Alle Teileigentume auf dem Grundstück und die im Gemeinschaftseigentum stehende und dem Teileigentum Nr. 4 als Sondernutzungsrecht zugeschriebene Souterrainfläche Nr. 25 im Quergebäude sind dem Vernehmen nach für Kurzzeitmietverhältnisse quasi als Ferienwohnungen mit dem Vernehmen nach nur kurzen bis maximal ca. 3 Monate dauernden Mietverhältnissen genutzt.

Allerdings ist nach § 5 der vorliegenden Teilungserklärung (Gebrauchsregelungen nach § 15 WEG) die Vermietung einzelner Wohnungen als Ferienwohnungen unzulässig, was analog auch für die in dem Gebäudekomplex belegenen Gewerbeeinheiten gelten dürfte, zumal die Einheiten gemäß Bestandsverzeichnis als „nicht zu Wohnzwecken dienende Räume“ ausgewiesen sind.

Das hier betroffene Teileigentum Nr. 4 ist nach Sachlage im Kontext mit den weiteren Teileigentumen und einzelnen Wohnungseigentumen auf dem hier betroffenen Grundstück gleichfalls im Rahmen eines Kurzzeitmietverhältnisses zu Wohnzwecken bzw. als Ferienwohnung u.a. offenbar auch nur tageweise genutzt.

Insgesamt befinden sich nach vorliegenden Teilungsplänen auf dem Grundstück 21 Wohnungen als Wohnungseigentume und 3 Gewerbeeinheiten als Teileigentume.

Im Vorderhaus befinden sich überwiegend 3-, 3½- und 4-Zimmerwohnungen mit Küche, Flur und Badezimmer bzw. im 3.OG 1- und 2-Zimmerwohnungen. Im Dachgeschoss befinden sich je eine 2- und eine 3-Zimmerwohnung jeweils mit hofseitiger Dachterrasse.

Die in den Normalgeschossen belegenen Wohnungen weisen straßenseitige Balkone auf.

Im Quergebäude befinden sich 1-, 1½+½-, 2- und 3-Zimmerwohnungen mit Küche, Flur, innenliegendem Badezimmer und Balkon (in den Teilungsplänen sind die allerdings nicht ausgewiesen) mit Ausrichtung zum Hof des Anwesens.

Im Dachgeschoss befindet sich im Quergebäude mit Streckung bis zum Seitenflügelstiegenhaus eine 4-Zimmerwohnung incl. Wohnküche mit Flur und natürlich belichtetem und belüftetem Badezimmer sowie 2 Fluren, 2 Balkonen und sogen. Aufdachterrasse über einem Teil des Quergebäudes mit Zugang über eine ungedeckte Spindeltreppe von der Balkonfläche im Zweckel zwischen Seitenflügel und Quergebäude.

Die im Vorderhaus postalisch links belegene Wohnung (ETW-Nr. 2) weist keinen Balkon, aber eine vor der hofseitigen Front des Wohnungseigentums belegene Freifläche als Garten- bzw. Terrassenfläche mit dinglicher Sicherung als Sondernutzungsrecht auf.

Die im Erdgeschoss bzw. Hochparterre belegenen Teileigentume weisen gleichfalls vor den hofseitigen Fronten dieser Teileigentume sogen. Garten- bzw. Terrassenflächen mit dinglicher Sicherung als Sondernutzungsrechte auf.

Das Kellergeschoss des Vorderhauses ist aus einem Stichflur der Gebäudedurchfahrt mit anbindendem zukünftigem Aufzugszugang und Abstellkammer hinter einem im Treppenhauszugangsbereich des Vorderhauses bisher verbliebenen externen Toilettenraum der früheren Ladeneinheit zugänglich. An der Stirnseite des Stichflurs befindet sich die Zugangstür zu einem

Vorflur mit anbindendem einläufigen Kellertreppenabgang. Der Teilungsplan weist eine hiervon völlig abweichende Grundrisskonfiguration auf.

Im Kellergeschoss befinden sich nach vorliegendem Teilungsplan ausschließlich Abstellverschlüsse der auf dem Grundstück belegenen Nutzungseinheiten. Haustechnik- oder Hausanschlussräume etc. sind nicht ausgewiesen. Vermutlich befinden sich die Hausanschlüsse innerhalb von Abstellverschlüssen und die zentralisierte Stromzähleranlage im Bereich des Treppenabgangs bzw. des Kellerflurs.

Das Kellergeschoss des Quergebäudes ist sowohl aus dem Treppenhaus des Quergebäudes über eine steile und zum weiteren Treppenhaus offene Stiege mit nur knappem Austritt vor der Zugangstür des mit Nr. 25 bezeichneten und mit einem Sondernutzungsrecht zugunsten des Teileigentums Nr. 4 im Hochparterre des Gebäudeteils belegten Souterrainbereichs sowie über eine separate Außentreppe dieser Nutzungseinheit zugänglich. In den Teilungsplänen ist die Außentreppe nicht ausgewiesen.

In der hofseitigen Front des Quergebäudes ist abweichend von dem Teilungsplan gleichfalls lediglich die zum Treppenhaus des Quergebäudes im Hochparterre aufgehende Außentreppe mit 5 Steigungen ausgewiesen. Eine entsprechende im Teilungsplan ausgewiesene Treppe zu dem im Hochparterre belegenen Teileigentum Nr. 4 ist tatsächlich nicht vorhanden. Die dagegen vorhandenen Balkonvorbauten am Quergebäude sind in den Teilungsplänen nicht ausgewiesen.

An der hofseitigen Front des Vorderhauses ist nach Sachlage eine Aufzugsanlage vorgesehen, wobei Stationen der Aufzugsanlage lediglich auf den Zwischengeschosspodesten zwischen dem 2. und 3.OG sowie dem 3.OG und 4.OG verfügbar werden. Inwieweit der Aufzug lediglich mit Schlüssel betrieben werden wird, konnte anlässlich des Ortstermins durch den Unterzeichneten nicht ermittelt werden - bisher sind lediglich die Wanddurchbrüche für die Aufzugszugänge vorhanden und mit OSB-Platten provisorisch abgesperrt. Ein Aufzugsanlage ist bisher nicht realisiert worden. Ebenso ist die Aufzugsanlage in den vorliegenden Teilungsplänen nicht ausgewiesen.

- **Lage/Organisation des Sondereigentums:**

Bei dem hier betroffenen Bewertungsobjekt handelt es sich um das Teileigentum Nr. 4 mit 56,73/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück im Hochparterre postalisch rechts und links im Quergebäude als Büroeinheit mit vermtl. 4 Räumen und 2 Sanitärbereichen.

Die „Wohnräume“ bzw. Wohnküchen des vermtl. in 2 Komponenten aufgeteilten Teileigentums sind durchweg zum Hof des Anwesens nach Süd-Osten orientiert und insoweit natürlich belichtet und belüftet - aufgrund der nur einseitigen Ausrichtung des Teileigentums zum Hof des Anwesens besteht tatsächlich aber keine Querbelüftungsmöglichkeit. Die vor die Fensterfront vorgestellten Balkone im Hochparterre weisen eine entsprechende Ausrichtung auf, wobei eine Individualisierungsmöglichkeit aufgrund der allseitig einsehbaren Freisitzflächen nicht besteht.

Das Teileigentum weist vermtl. im Bereich des jeweiligen „Wohnzimmers“ eine Küchenarbeitszeile quasi als Wohnküche auf. Zusätzlich ist vermtl. in beiden Komponenten jeweils ein Flur vorhanden, über den das jeweils innenliegende künstlich belichtete und nach Sachlage motorisch belüftete Duschbadezimmer zugänglich ist.

Die lichte Raumhöhe des Teileigentums Nr. 4 beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt zur Abgeschlossenheitsbescheinigung ca. 3,04 m.

Aufgrund der Erdgeschosslage im Hochparterre des Teileigentums liegt eine starke Verschattung durch angrenzende bzw. gegenüberliegende Gebäude- und Gebäudeteile vor.

Dem Teileigentum Nr. 4 ist das dinglich gesicherte Sondernutzungsrecht an einer Terrasse im Hof vor der Front des hier betroffenen Teileigentums mit einer Fläche von ca. 5,00 m x 9,00 m = 45,00 m² zugeschrieben, die allerdings im Wesentlichen als Zuwegungsfläche zu nutzen ist. Zugunsten des Teileigentums Nr. 4 besteht gleichfalls das dinglich gesicherte Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. 25 im Souterrainraum des Quergebäudes mit etwa hälftig über Terrain liegenden Kellerfenstern und einer lichten Raumhöhe von vermtl. ca. 2,60 m.

Dem Teileigentum Nr. 4 ist außerdem vermtl. der Abstellverschlag Nr. 4 als Gemeinschaftseigentum im Kellergeschoss des Vorderhauses durch die WEG-Verwaltung zugewiesen worden - eine dingliche Sicherung als Sondernutzungsrecht besteht aber nicht.

- **Art der Konstruktion:**

Die Bauausführung und Art der Konstruktion wird anhand der anlässlich des Besichtigungstermins getroffenen Feststellungen sowie der eingesehenen Bauakte u.a. mit vorliegenden Teilungsplänen nebst Gebäudeschnitten durch den Unterzeichneten wie folgt zugrunde gelegt.

Bei dem Gebäudekomplex handelt es sich um einen konventionellen Mauerwerksbau mit gemauerten Streifenfundamenten und Zementestrichsohle vermtl. auf Ziegelpflasterung.

Über dem Kellergeschoss ist vermtl. eine Steineisendecke oder ggf. eine sogen. Mankedecke mit schalungsrauem Beton an der Deckenunterseite zwischen Stahlträgern nebst Lagerhölzern und Koksaschen- bzw. Lehmschüttung auf der Stakung und Holzdielenboden bzw. Zementestrich auf Blindboden nebst keramischer Bodenfliesung vorhanden.

Im Bereich der Hauseingänge bzw. der früheren Gebäudedurchfahrt sind vermtl. Kappendecken mit Mauerziegelschale zwischen Stahlträgern vorhanden.

Über den oberhalb des Kellergeschosses aufgehenden Geschossen sind altbautypische Holzbalken-Einschubdecken mit Lehmstaken oder Koksaschenschüttung, Rohrputzdecken nebst partiell ggf. noch erhaltenen Stuckvouten und Stuckdekorationen als Friese, Medaillons und Rosetten in Jugendstil-Dekor sowie teilweise auch Gipskarton-Unterdecken vorhanden. Über dem 4. Obergeschoss ist die Decke vermtl. partiell durch Stahlträger oder auch angelaschte Deckenbalken verstärkt worden.

Die Böden weisen hier vermtl. Holzdielen- bzw. Stabparkettboden und keramischen Fliesenboden u.a. mit Nassbodenaufbau im Bereich modernisierter Badezimmer auf. Partiiell sind Steineisendecken auch im Bereich der straßenseitigen Balkone u.a. mit Nassbodenaufbau und Zementestrichboden ausgeführt.

Im Dachraumausbau ist ggf. ein Echtholzparkett in Landhausdielen-Dekor (Eiche hell) sowie ein keramischer Fliesenboden in den Sanitärräumen und in den Wohnküchen auf einem im Dachgeschoss nach Sachlage schwimmend verlegten Trockenestrich über einer konventionellen aber verstärkten Holzbalkendecke vorhanden. Die Dachterrassenbereiche weisen nach Sachlage gleichfalls einen Nassbodenaufbau, aber abweichend von den straßenseitigen Balkonen einen keramischen Fliesenboden oder einen witterungsresistenten Holzdielenboden auf. Die sogenannte Aufdachterrasse über dem Quergebäude weist vermtl. - einen entsprechenden Nassbodenaufbau mit keramischem Fliesenboden oder einen witterungsresistenten Holzdielenboden auf. Die weiteren Plateau- bzw. nur sehr flach geneigten Pultdachflächen weisen ggf. jeweils ein sogen. Gründach mit extensiver Begrünung auf.

Die Umwehrung der Dachterrassen im Vorderhaus und die der sogen. Aufdachterrasse sowie der straßenseitigen Balkone sind nach Sachlage als feuerverzinkte Stahlgitterumwehrungen mit Unter- und Obergurt ausgeführt.

Die Balkonvorbauten im Zwickel zwischen dem linken Seitenflügel und dem Quergebäude sowie vor der weiteren Front des Quergebäudes sind komplett aus feuerverzinkten Stahlprofilen mit entsprechenden Hohlprofilen-Pfosten vermtl. auf Stahlbeton-Streifenfundamenten in frostfreier Tiefe gegründet und mit in die Balkonebenen eingehängten Trapezblechen o.ä. nebst Aufbeton mit Nassbodenaufbau und Feinsteinzeugplattierung an den Fassaden mit thermischer

Trennung verschraubt worden. Auch die vor die Fassade gestellten separaten Balkonvorbauten weisen feuerverzinkte Stahlgitterbrüstungen aus vertikalen Rundstäben mit horizontalem Unter- und Obergurt auf.

Treppenläufe sind als Winkelfalzstein-Gewölbewangen ausgeführt - die Podestflächen weisen Kappengewölbe nebst Holzdielung auf Lagerhölzern und unterseitig gleichfalls glattgefilzten Kalkputz auf.

Die Treppenläufe weisen aufgesattelte Holz-Tritt- und Setzstufen nebst Holztrajengeländer und Holzhandlauf auf.

Innerhalb der im linken Seitenflügel und im Quergebäude mit zwei Ebenen vorhandenen Nutzungseinheiten sind Differenztreppen vermtl. als Holzwangentreppen mit Holz-Tritt- und Setzstufen und Holzstabgeländern vermtl. im Zuge der letzten Mod.-/Inst.-Maßnahmen neu ausgeführt oder ggf. aus älterem Bestand erhalten und erneuert worden.

Die Kellertreppe innerhalb des Vorderhauses ist vermtl. als Rohmauerwerkstreppe mit Rollschicht-Tritt- und Setzstufen gleichfalls noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten. Die innerhalb des Quergebäude-Treppenhauses belegene Kellerstiege zum dem Souterrainbereich ist vermtl. gleichfalls als Winkelfalzstein-Gewölbetreppe mit aufgesattelten Holz-Tritt- und Setzstufen ohne Geländer ausgeführt.

Die Hauseingangstreppe zum Treppenhaus des Quergebäudes ist als feuerverzinkte Stahlwangenstreppe mit aufgesattelten TZ-Rosten als Trittstufen ohne Setzstufen und Stahlgittergeländer mit vertikalen Stäben und gleichfalls feuerverzinktem Stahlhandlauf ausgeführt.

Die Kelleraußentreppe zum Souterrain des Quergebäudes weist 9 Stufen als Blockstufen aus Stahlbeton vermtl. mit Stahlbeton-Unterbau und mit Betonsteinen ausgeführten seitlichen Stützwänden nebst Naturstein-Kopfplatten und hierauf aufgesattelten Stahlgeländern als seitliche Absturzsicherung allerdings mit unzureichendem Stababstand von mindestens 12 cm auf - die Treppe selbst weist kein Geländer oder einen wandverwahrten Handlauf o.ä. auf.

Zwischen dem Dachgeschoss des Seitenflügels und des Quergebäudes geht von dem im Zwickel zwischen diesen Gebäudeteilen belegenen Dachterrasseneinschnitt mit Zuwegung über den anbindenden Balkon des separaten Balkonvorbaus auch der darunter belegenen Geschosse nach vorliegenden Planunterlagen eine vermtl. feuerverzinkte Stahl-Spindeltreppe mit gleichfalls feuerverzinkten TZ-Rost-Trittstufen ohne Setzstufen auf.

Tragende und aussteifende Wände sind aus Ziegelmauerwerk in den statisch erforderlichen Stärken und Güten bzw. traditioneller Ausführung entsprechender Altbauten mit sich nach oben verjüngenden Wandstärken ausgeführt.

Leichte Wandscheidungen im ursprünglichen Bestand sind als Holzständer-Anwurfände bzw. Schlackenplattenwände o.ä. erhalten oder ggf. teilweise bei vorgenommenen Grundrissveränderungen als Gipskartonständerwände ausgeführt. Der Dachraumausbau ist nach Sachlage vollständig als sogen. Trockenausbau realisiert, wobei die geschosshoch aufgehenden Drempele vermtl. mit Gasbetonmauerwerk ausgeführt worden sind. Im Dachraumausbau sind nach Sachlage ansonsten durchweg Gipskartonständerwände mit Ausnahme der anbindenden Treppenhaus- und Brandwände sowie ggf. der Außenwände zur Dachterrasse im Bereich der Wohnküchen vorhanden.

Die straßenseitige Gebäudefront weist eine entstuckte ehemalige Stilfeassade mit mineralischem Kieselkatzputz und wenigen Stuck-Applikationen als leicht profilierte Fenstergewände bzw. -faschen auch an der Hauseingangstür und als mehrfach profiliertes Traufengesims auf.

Das Erdgeschoss weist oberhalb eines bis unter die Brüstungen der Erdgeschossfenster reichenden keramischen Fliesen- oder Spaltplattensockels einen rot-bräunlichen Anstrich bis unter

ein Glattputzfries oberhalb des Erdgeschosses mit Anstrich (weiß) und darüber hellbeigem Anstrich in den oberhalb des Erdgeschosses aufgehenden Geschossen auf. Fensterfaschen bzw. -gewände, Friesband, Traufengesims und die Balkon-Kragplatten sind farblich weiß von den Grundfarben der Fassade abgesetzt.

Allerdings weisen der Gebäudesockel und die Fensterpfeiler der Erdgeschosszone in der straßenseitigen Gebäudefront sowie die Rollladenanlagen der Erdgeschossfenster und die Hauseingangstür entsprechend auch der Umgebungsbebauung erhebliche Graffiti-schmierereien auf.

Die hofseitigen Fassaden weisen nach örtlichem Eindruck einen weitgehend hellgetönten (altweißen) mineralischen Reibputz vermtl. auf mineralischer Dämmung nebst Armierungsgewebe als Wärmedämmverbundsystem auf. Der ca. 80 cm hoch aufgehende Gebäudesockel weist gleichfalls ein Wärmedämmverbundsystem mit allerdings deutlich geringerer Stärke nebst Armierungsgewebe und offenbar erst provisorischem naturtonbelassenem Glattputz (fleckig grau) auf.

Das Wärmedämmverbundsystem an der hofseitigen Front des Vorderhauses ist vermtl. bereits älter und weist weitgehend einen dunkelbeige-farbenen Anstrich über dem grau-farbenen Sockel auf. Lediglich im Bereich des vorgesehenen Fassadenauzugs weist die Fassade oberhalb des Sockels bis zur Traufe einen den Seitenflügel- und Quergebäudefassaden entsprechenden hellen Anstrich auf.

Die Dachgauben weisen an den Fronten gleichfalls einen hellgetönten Reibputz und an den Backen weiße Werzalitpaneele oder Profilholzschalung mit weißem Anstrich auf.

Das Dach des Vorderhauses ist als sogen. Berliner Mansarddach mit straßenseitig fehlendem Drempe und im Seitenflügel und im Quergebäude hofseitig als flach geneigtes Pultdach mit geschosshoch aufgehendem Drempe ausgeführt. Über dem Vorderhaus ist die zur Straße orientierte Dachfläche unter 47° und die zur Hofseite orientierte Dachfläche unter 43° geneigt.

Im Bereich des Seitenflügels ist die bis zum Treppenhaus reichende Dachschräge gleichfalls mit einer hofseitigen Dachneigung von 43° ausgelegt. Die Pultdachflächen über den Gebäudeteilen Vorderhaus, Seitenflügel und Quergebäude weisen ca. 8° Neigung zum Hof hin vermtl. weitgehend mit extensiver Begrünung auf.

Lediglich die Aufdachterrasse im Zwickel von Seitenflügel und Quergebäude weist vermtl. eine zimmermannsmäßig oder als Stahlkonstruktion aufgesattelte ebene Fläche mit darunter verbauter Entwässerung auf die Pultdachfläche in die vorgehängte Regenrinne auf.

Die Dächer des Gebäudekomplexes sind nach diesseitiger Einschätzung weitgehend zimmermannsmäßig abgebunden bzw. ingenieurmäßig ggf. mit Stahlträgern verstärkt worden. Der Regelquerschnitt der Dachschalen weist nach örtlichem Eindruck an den Dachschrägen eine Betondachsteindeckung (rot) ggf. mit Hinterlüftung und Delta-Unterspannbahn sowie mineralischer Zwischensparrendämmung nebst Alukaschierung als Dampfsperre und innenseitige GKF-Beplankung ggf. mit Installationsschale im Ausbaubereich und in den Treppenhausaufgängen bzw. den Treppenhausköpfen auf.

Die Plateaufläche weist nach Sachlage jeweils eine Schwarzdecke auf Holzschalung und darunter vermtl. einen entsprechenden Regelquerschnitt mit mineralischer Dämmung ohne Hinterlüftung auf. Lt. Planunterlagen sollen die Plateau-Dachflächen eine extensive Begrünung aufweisen. Nach diesseitigem Eindruck ist lediglich das Vorderhausdach mit extensiver Begrünung belegt, wobei Pflanzenbewuchs nach Satellitenaufnahme (Google Earth) eher spärlich sein dürfte.

Spenglerarbeiten sind aus Zinkblech. Es sind feuerverzinkte Schneefanggitter, vereinzelte Leiterhaken sowie vorgehängte oberhalb des Traufengesimses verbaute Zinkblechrinnen und entsprechende Fallrohre vorhanden.

Die Gauben sind gleichfalls zimmermannsmäßig abgebunden und mit flach geneigten Pultdächern nebst Schwarzdecke ausgeführt. Die Raumumfassungen weisen Sandwichaufbau mit mineralischer Dämmung nebst Alukaschierung und Werzalit-Schalung o.ä. bzw. Profilholzschalung mit Anstrich (weiß) an den Gaubenbacken und mineralischem Reibputz an den Frontflächen entsprechend den Wandumfassungen der Dachterrassen-Einschnitte auf.

Die über Dach aufgehenden Schornsteinköpfe sind vermtl. verputzt.

In den Dachschrägen sind neben den Gauben und den Terrassenfronten mit stehenden Fenstern bzw. Fenstertüren auch liegende Fenster vorhanden - in den Plateauflächen sind im Bereich der Treppenhauköpfe Lichtkuppeln als RWA-Anlagen sowie in weiteren Bereichen zusätzliche Lichtkuppeln vorhanden.

Die Kellerfenster des Vorderhauses liegen vor der straßenseitigen Gebäudefront in gemauerten Lichtschächten unter Terrain und weisen feuerverzinkte Abdeckung aus TZ-Rosten auf. Die Kellerfenster des Quergebäudes gehen ca. 50 cm hoch über Terrain auf und befinden sich insoweit halbhoch in neu eingebauten Kunststoff-Lichtschächten (System MEA o.ä.), die gleichfalls mit feuerverzinkten TZ-Rosten abgedeckt sind - das Gelände ist allerdings bisher nicht bis an das Höhenniveau der TZ-Rost-Einfassung herangeführt.

• **Art des Ausbaus:**

Aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit des hier betroffenen Teileigentums anlässlich des Ortstermins und der weitgehend fehlenden Zugänglichkeit weiterer Nutzungseinheiten wird der Ausbaustandard und Erhaltungszustand nach örtlichem Eindruck und diesseitiger Einschätzung wie folgt angenommen.

Wände:

Massive und leichte Wandscheidungen sind nach Sachlage verputzt und gestrichen. Innerhalb der Wohnungseigentume und der Teileigentume sind massive und leichte Wandscheidungen nach Sachlage gleichfalls verputzt bzw. gespachtelt und tapeziert oder gestrichen und in den technischen Räumen vermtl. mit zargenhoher keramischer Fliesung und in den Küchen mit einem keramischen Fliesenspiegel (vermtl. normalformatig und geschmacksneutral: weiß) versehen.

Der Hauseingangsbereich mit der Gebäudedurchfahrt des Vorderhauses weist halbhoch keramische Dickbettfliesung vermtl. aus einer früheren Rekonstruktionsmaßnahme noch unter DDR-Verwaltung (teilweise mit Schäden) und darüber glatt gefilzten Kalkputz nebst altweißem Anstrich auf, der allerdings stark fleckig und nicht homogen ausgeführt ist. Zur Raumdecke der Durchfahrt sind in den Vouten Stuckdekorationen aus dem ursprünglichen Bestand erhalten und hellweiß abgesetzt.

Der Treppenhauseingang des Vorderhauses weist bis zum 4. Obergeschoss halbhoch einen sogen. Wickelanstrich mit grünen Schlieren auf beigem Grund vermtl. als Latexanstrich mit darüber aufgehendem glatt gefilztem Kalkputz nebst Dispersionsanstrich (altweiß o.ä.) auf. Ab dem 4.OG weisen die Wandumfassungen halbhoch einen beigen und darüber gleichfalls einen altweißen Anstrich o.ä. auf. Im Treppenhaukopf sind die Wandumfassungen homogen raumhoch mit einem hellbeigen bzw. altweißen Anstrich versehen.

Der Stichflur aus der Gebäudedurchfahrt zum Hof zu dem vorgesehenen Aufzugszugang und dem Kellertreppenzugang weist partiell KS-Rohmauerwerk und eine provisorische OSB-Spanplattenwand zu dem vorgesehenen Aufzugszugang auf.

Der Hauseingangsbereich des Quergebäudes weist entsprechend dem offenen Kellertreppenabgang und dem weiteren Treppenhausaufgang halbhoch einen hellgrauen Latex- oder ggf. Ölanstrich mit darüber gleichfalls glatt gefilztem Kalkputz nebst Anstrich (weiß) auf. Der anlässlich des Ortstermins nicht zugängliche Hauseingangsbereich und Treppenhausaufgang des Seitenflügels weist vermtl. entsprechende Wandumfassungen auf.

Türen sowie Türfutter- und Bekleidungen sind in den Treppenhausaufgängen weitgehend farblich mintgrün abgesetzt - einzelne Türen weisen abgebeizte naturtonbelassene und mit Klarlack versehene Mehrfüllungstüren auf. Einzelne Türen sind als Holzplattentüren oder Stahlblechtüren mit unterschiedlichen Farbanstrichen ausgeführt. Die Holz-Tritt- und Setzstufen der Treppenhausaufgänge weisen einen dunkelgrünen Anstrich nebst entsprechend gestrichenen Traljengeländern auf.

Die Wandumfassungen im Kellergeschoss des Vorderhauses weisen vermtl. Rohmauerwerk mit Anstrich (weiß) und im Souterrain des Quergebäude einen wohnraumgleichen Ausbau vermtl. mit glatt gefilztem Kalkputz bzw. gespachtelten GK-Wänden sowie partiell raumhoher Bekleidung als Feinsteinzeugplattierung auf.

Das hier betroffene Teileigentum weist vermtl. gleichfalls glatt gefilzten Kalkputz und Raufasertapetenbekleidung o.ä. nebst Anstrich (geschmacksneutral: weiß) auf. Teilweise ist der Putz ggf. auch abgenommen worden, so dass das Rohmauerwerk aus dekorativen Gründen sichtbar geworden ist.

Die Badezimmer in dem hier betroffenen Teileigentum weisen nach diesseitiger Einschätzung halbhoch bzw. im Bereich einer Duschtasse eine ca. 2,00 m hoch aufgehende großformatige Feinsteinzeugplattierung in Natursteindekor (ca. 40 cm x 60 cm, geschmacksneutral: dunkelbeige-braun changierend) auf. Die Oberwandflächen sind gespachtelt und gestrichen (weiß). Zusätzlich ist ein ca. 2,00 m hohes Echtglas-Spritzschutzelement u.a. als Zugangstür in den Duschstand vorhanden.

Der jeweilige Küchenbereich weist vermtl. ein Feinsteinzeug-Paneel in Eichenholzdekor oder eine Resopal-beschichtete Paneelfläche in Schiffsbodendekor (Eiche hell) entsprechend der darunter belegenen Arbeitsfläche der Küchenarbeitszeile auf. Die Oberwandfläche bzw. die weitere Wandfläche der Küchenzeile ist vermtl. verputzt und glatt gefilzt bzw. gespachtelt und gestrichen (weiß).

Böden:

Der Eingangsbereich und Gebäudedurchgang des Vorderhaustreppenhauses zum Hof des Anwesens weisen keramische Mittelmosaikfliesung (dunkelbeige) mit Rechteinfassungen (dunkelbraun oder schwarz) gleichfalls als Mittelmosaikfliesung aus dem ursprünglichen Bestand auf. Der Vorflur des Treppenhausaufgangs im Vorderhaus weist eine normalformatige Fliesung (15 cm x 15 cm, beige) mit farbigen Einlegern in den Fliesenkreuzen und umlaufender stark farbiger Bordüre gleichfalls noch aus dem ursprünglichen Bestand auf. Der Stichflur zum Kellertreppenabgang weist eine einfachere Fliesung entsprechend dem Gebäudedurchgang zum Hof auf.

Der Hauseingangsbereich des Quergebäudes weist einen grün changierenden PVC-Bodenbelag entsprechend den Holz-Trittstufen des aufgehenden Treppenhauses und der Holzdielung der Podestflächen im Bereich der Laufzone auf.

Im Seitenflügel dürfte der Bodenbelag und der der aufgehenden Treppenläufe entsprechend ausgestattet sein.

Im Vorderhaus weisen die Holz-Trittstufen und die Holzdielung der Podestflächen in der Laufzone einen grauen PVC-Belag auf.

Im Kellergeschoss ist nach diesseitiger Einschätzung ein unbekleideter Zementestrichboden ohne staubbindenden Anstrich o.ä. vorhanden. Der Souterrainbereich des Quergebäudes weist im Eingangsbereich mit Zugang über die außenliegende Differenzterrasse großformatige Feinsteinzeugplattierung in Holzdekor (grau) entsprechend den Wandumfassungen und in den weiteren Bereichen vermtl. einen Vinyl-PVC-Belag in Landhausdielendekor (Eiche hell o.ä.) bzw. im Badezimmer gleichfalls großformatige Feinsteinzeugplattierung auf.

Die Wohnungen in den Normalgeschossen dürften in den Wohnräumen und Fluren sowie in den Küchen weitgehend Holzdielen und teilweise im Vorderhaus auch Echtholzparkett als Stabparkettböden (Eiche) bzw. im Übrigen Vinyl- oder Laminatböden in Schiffsboden- oder Landhausdielendekor (Buche, Eiche o.ä.) o.ä. aufweisen. Sanitärräume sind vermtl. durchgehend mit keramischer Fliesung versehen.

Innerhalb des hier betroffenen Teileigentums weisen der jeweilige Eingangsbereich, das jeweilige „Wohnzimmer“ mit Küchenzeile ggf. als „Wohnküche“ und das „Schlafzimmer“ der jeweiligen Komponente vermtl. durchgehend Vinyl-PVC-Auslegeware in Landhausdielendekor (Eiche o.ä.) vermtl. auf Holzdielen- oder Spanplatten und das jeweilige Badezimmer großformatige Feinsteinzeugplattierung in Natursteindekor (ca. 40 cm x 60 cm, geschmacksneutral: hellbeige-braun changierend) auf. Die Balkonflächen weisen gleichfalls Feinsteinzeugplattierung vermtl. auf Zementestrichboden auf.

Decken:

Der Hauseingangsbereich und Gebäudedurchgang im Vorderhaus weist eine Rohrputzdecke mit verbliebenen Stuckdekorationen als Vouten in Jugendstil-Dekor auf - sonstige Stuckdekorationen als Friese, Medaillons o.ä. sind nicht mehr vorhanden.

Die Treppenlaufunterseiten und die Stirnseiten der Wangen zum Treppenaufgang und die Podest-Unterseiten sind verputzt, glatt gefilzt und gestrichen (weiß).

Der Hauseingangsbereich des Quergebäudes weist keine Stuckdekorationen auf - Treppenlauf- und Podestunterseiten sind hier entsprechend dem Vorderhausaufgang ausgeführt.

Der Seitenflügelhauseingangsbereich und -treppenaufgang dürfte gleichfalls ohne Stuckdekorationen entsprechend dem Quergebäudeaufgang ausgeführt sein.

Die Treppenhausköpfe in den Treppenhausaufgängen weisen nach diesseitiger Einschätzung an den Dachschrägen und den Plateauflächen gespachtelte Gipskartonbeplankung mit Anstrich (weiß) entsprechend den Treppenlauf- und Podestflächen-Untersichten auf.

Die weiteren Bereiche des Gebäudekomplexes weisen vermtl. überwiegend Rohrputzdecken in den Wohn- und den technischen Räumen nebst partiell verbliebenen Stuckdekorationen insbesondere im Vorderhaus auf. Sanitärräume und Küchen oder Raumbereiche mit veränderten Grundrisszuschnitten weisen ggf. überwiegend GK-Unterdecken auf.

Der Dachraumausbau des Vorderhauses, des Seitenflügels und des Quergebäudes ist nach Sachlage als sogen. Trockenausbau ausgeführt und weist vermtl. an den Dachschrägen und unter den Plateauflächen Gipskartonbeplankung auf.

Im Kellergeschoss des Gebäudekomplexes sind nach diesseitiger Einschätzung weitgehend schalungsraue Betonflächen zwischen Stahlträgerflanschen einer sogen. Mankedecke (s.o.) oder die Ziegellage einer Steineisendecke sowie die unverputzte Ziegellage von Preußischen Kappen im Bereich der Treppenhausaufgänge und des Gebäudedurchgangs bzw. einer früheren Gebäudedurchfahrt im Vorderhaus ohne Anstrich vorhanden. Eine Wärmedämmung der Kellerdecken ist nach diesseitiger Einschätzung bisher nicht vorhanden.

Das hier betroffene Teileigentum weist nach diesseitiger Einschätzung Gipskarton-Unterdecken unterhalb der ursprünglichen Rohrputzdecke bzw. der altbautypischen Holzbalken-Einschubdecke teilweise mit Deckeneinbauleuchten als sogen. Downlight-Strahler auf.

Fenster:

Nach diesseitigem Eindruck weist der Gebäudekomplex in der straßenseitigen Gebäudefront weitgehend Holz-Kastenfenster und -Fenstertüren und nur vereinzelt Holz- oder Kunststoff-Isolierglasfenster/-türen auf. Die hofseitigen Gebäudefronten weisen nach Sachlage durchweg Kunststoff-Isolierglasfenster bzw. -Fenstertüren zu den Balkonen und den Dachterrassen auf.

Im Kellergeschoss bzw. Souterrain des Quergebäudes sind gleichfalls partiell über Terrain aufgehende Kunststoff-Isolierglasfenster vorhanden.

Die Kellerfenster in den gemauerten Lichtschächten in der straßenseitigen Front des Vorderhauses sind vermtl. als feuerverzinkte Stahl-Einfachfenster mit außenliegender Mäuseschutzvergitterung ausgeführt - die hofseitigen Fenster im Kellergeschoss des Vorderhauses sind entsprechend, allerdings in Kunststoff-Kellerlichtschächten (System MEA o.ä.) ausgeführt.

In den Treppenhauköpfen befinden sich thermisch getrennte Kunststoff-Lichtkuppeln mit Acylverglasung als sogen. RWA-Anlagen - die Treppenhausfenster sind gleichfalls als Kunststoff-Isolierglasfenster z.T. mit altbautypischer Sprossung ausgeführt.

Im Dachgeschoss sind auch in den Wohnbereichen des Seitenflügels und Quergebäudes vereinzelt Lichtkuppeln in den Plateauflächen vorhanden - im Vorderhaus weisen die Dachflächen teilweise liegende Fenster vermtl. gleichfalls als Kunststoff-Isolierglasfenster (Velux o.ä.) auf.

Die im Erdgeschoss des Vorderhauses belegenen Nutzungseinheiten weisen sowohl an der straßenseitigen als auch an der hofseitigen Gebäudefront Rollladenanlagen mit Kunststoffpanzern auf. Die ehemalige Ladeneinheit im Vorderhaus postalisch rechts weist hofseitig zusätzlich eine außenliegende Fenstervergitterung auf.

Die im linken Seitenflügel im Erdgeschoss-Niveau anbindenden Räume weisen Fenster und Fenstertüren mit außen in die Laibungen eingebauten Rollladenanlagen auf. Die im Hochparterre belegenen Nutzungseinheiten weisen keine Rollläden auf.

Die Sohlbänke sind sowohl an der straßenseitigen mit Putzfassade erhaltenen Gebäudefront als auch an den mit einem Wärmedämmverbundsystem bekleideten hofseitigen Fronten mit Zinkblechen bekleidet. Abweichend weisen lediglich die im Erdgeschoss des Vorderhauses an der straßenseitigen Gebäudefront vorhandenen Fenster Betonsohlbänke vermtl. aus einer früheren DDR-typischen Rekonstruktionsmaßnahme auf. Die Lateibänke innerhalb der Nutzungseinheiten bzw. der Wohnungen sind vermtl. überwiegend als Werzalit-Lateibänke bzw. im Vorderhaus mindestens an der straßenseitigen Gebäudefront weitgehen noch als Holz-Lateibänke ausgeführt. Sanitärräume weisen vermtl. keramisch geflieste Fensterbänke auf.

Das hier betroffene Teileigentum Nr. 4 weist neuzeitliche Kunststoff-Isolierglasfenster bzw. entsprechende Fenstertüren zu den Balkonen auf - Rollläden sind nicht vorhanden.

Türen:

In der straßenseitigen Gebäudefront weist der Eingang des Gebäudedurchgangs zum rückwärtigen Hof bzw. dem Vorderhaustreppenhaus eine aus dem ursprünglichen Bestand erhaltene Doppelflügel-Holzfüllungstür mit gesprosster großflächiger Verglasung auf.

Die hofseitige Ausgangstür des Gebäudedurchgangs weist eine entsprechende, leicht einfachere Ausführung auf. Die Zugangstür in das Seitenflügel-Treppenhaus dürfte gleichfalls noch aus dem ursprünglichen Bestand stammen, ist aber als nur einflügelige Tür noch deutlich einfacher. Die Hauseingangstür des Quergebäudes ist als Holz-Füllungstür mit Füllungen als Rechteckkassetten und seitlich feststehendem Rahmenelement mit Isolierglasausschnitten anstelle der

Holzkassetten und gleichfalls feststehendem Oberlicht mit größeren Isolierglasausschnitten bereits erneuert worden.

Wohnungseingangstüren sind weitgehend als Holzmehrfüllungstüren in Holzfuttern und -bekleidungen noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten. Im Vorderhaus sind auch die Zugangstüren der Dachgeschosswohnungen Holzmehrfüllungstüren in profilierten Holzfuttern und -bekleidungen ausgeführt. Im Quergebäude und Seitenflügel weisen die Zugangstüren im jeweiligen Treppenhauskopf vermtl. neuzeitliche RD-Plattentüren in Holzzargen auf. Im Hochparterre bindet postalisch links im Quergebäude eine Stahlblechtür zu einer gewerblich genutzten Einheit an. Die aus dem Hof zugänglichen Nutzungseinheiten im linken Seitenflügel weisen thermisch getrennten Aluminiumtüren mit Pulverbeschichtung und jeweils großflächigem Isolierglasausschnitt sowie entsprechendem Oberlicht auf. Die im Untergeschoss des Quergebäudes belegene Nutzungseinheit mit Zugang über eine Außentreppe weist gleichfalls eine thermisch getrennte Metallrahmentür mit hier allerdings gesprossenen Isolierglasausschnitten ohne Oberlicht gleichfalls in Stahlzarge auf.

Das hier betroffene Teileigentum weist offenbar nur eine provisorische Holzplatten- oder Stahlblechtür in Stahleckzarge mit hoher Schwelle unmittelbar postalisch links hinter der Hauseingangstür des Quergebäudetreppenhauses und nicht die in dem Teilungsplan postalisch rechts und links auf dem Zwischengeschosspodest anbindenden Eingangstüren auf. Zusätzlich besteht ggf. ein weiterer Zugang über eine Fenstertür mit großflächiger Verglasung unmittelbar aus dem Hof im linken Seitenflügel über eine ggf. abgetrennte Teilfläche des angrenzenden Teileigentums Nr. 3 - diesbzgl. Feststellungen konnten anlässlich des Ortstermins allerdings nicht getroffen werden.

Die Raumentüren in dem hier betroffenen Teileigentum weisen vermtl. Röhrenspan-Plattentüren mit Lackanstrich zu den neu eingebauten Raumbereichen bzw. im Bereich des veränderten Grundrisszuschnitts auf.

Die als dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht dem Teileigentum Nr. 4 zugeschriebene Sou terrainfläche dürfte als ungeteilte Nutzungseinheit einen dem Teileigentum Nr. 4 entsprechenden Ausbaustandard aufweisen, wobei der Zugang über eine im Teilungsplan nicht verzeichnete Kelleraußentreppe in einen offenbar L-förmigen Flur mit großformatiger Feinsteinzeugplattierung am Boden und raumhoch an den Wänden sowie dort gleichfalls vorhandener GK-Unterdecke nebst Deckeneinbauleuchten führt.

Ein weiterer Zugang besteht über eine steile Treppenstiege innerhalb des Quergebäudetreppenhauses mit nur knappem Austritt vor einer Holzplatten- oder Stahlblechtür in Stahleckzarge.

Die Abstellkeller der Wohnungs- und Teileigentume sind vermtl. als Holzlattenverschlüsse oder als Maschendraht- oder Leichtmetalllamellenboxen mit entsprechenden Türen ausgeführt. Einzelne massiv umbaute Kellerräume weisen vermtl. entsprechende Türen auf.

Elektroinstallationen:

Elektroinstallationen sind vermtl. im Zuge von Mod.-/Inst.-Maßnahmen vermtl. Ende der 2000er Jahre verstärkt bzw. als Steigestränge erneuert worden, wobei die Stromzähler nach Sachlage zentralisiert wurden. Die Leitungen sind in den Wohnungen bzw. Nutzungseinheiten unter Putz verzo gen und vermtl. weitgehend gleichfalls erneuert worden.

Innerhalb des hier betroffenen Teileigentums dürften die Elektroinstallationen etwa im Jahre 2020 zusätzlich erneuert worden sein und entsprechen einem zeitgerechten Standard.

Nach Sachlage sind durchweg Unterputzleitungen und eine ausreichende Anzahl an Steckdosen und Lichtschaltern sowie ein zeitgerechtes Sicherungstableaus nebst FI-Schutzschalter vorhanden. Auf das Sicherungstableaus ist nach Sachlage ein verstärkter Steigestrang geführt.

Nach diesseitiger Einschätzung ist eine vergleichsweise größere Anzahl an Stromkreisen mit Absicherung über Sicherungsautomaten vorhanden.

Ein Antennenanschluss bzw. Breitbandkabelanschluss für Fernseh- und Rundfunkempfang ist vorhanden - ein DSL-Telefonanschluss nunmehr über Router ist vermtl. gleichfalls vorhanden.

Eine Klingel- und Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner der straßenseitigen Hauseingangstür ist vermtl. vorhanden. Ein Videoporter o.ä. ist nicht vorhanden. Zusätzlich befinden sich in der Laibung einzelne sogen. Schlüsseltresore für die als Ferienwohnungen oder für Kurzzeitmietverhältnisse genutzten Wohnungen und Gewerbeeinheiten.

Die Eingangstür des hier betroffenen Teileigentums Nr. 4 weist abweichend von weiteren Nutzungseinheiten als Ferienwohnungen o.ä. auf dem hier betroffenen Grundstück kein elektronisches 2-welock-Schloss zur Eingabe eines PIN-Codes als smartes Türschloss ggf. mit Bedienung auch über Handy anstelle eines Zylinderschlosses o.ä. auf.

Die rückwärtigen Treppenhauseingänge von Seitenflügel und Quergebäude weisen kein Klingeltabelleau auf und sind nach Sachlage regelmäßig offen. Die als Ferienwohnungen bzw. für Kurzzeitmietverhältnisse genutzten Wohnungen und Gewerbeeinheiten weisen weitgehend an den Zugangstüren smarte Türschlösser mit elektronischem Schließmechanismus bzw. PIN-Code-Eingabe auf, so dass die Anzahl der so genutzten Einheiten auf dem Grundstück gut erkennbar ist.

Im Übrigen sind in den Treppenhauseingängen neuzeitliche standardtypische Türklingeln vorhanden.

Ebenso sind neuzeitliche Lichttaster und wandverwahrte neuzeitliche Tellerleuchten in den Treppenhauseingängen und in der früheren Gebäudedurchfahrt des Vorderhauses zum Hof vorhanden. Die Treppenhausbeleuchtung wird nach Sachlage über Schaltautomaten gesteuert. Rauchwarnmelder sind sowohl in den Wohnungen und in den Gewerbeeinheiten als auch in den Treppenhauseingängen vorhanden.

Im Kellergeschoss sind vermtl. neuzeitliche Feuchtrauminstallationen u.a. mit Schildkrötenbeleuchtung etc. vorhanden.

Im Hof des Anwesens sind über der Hauseingangstür des Quergebäudes eine Kugelleuchte und neben der Toranlage der früheren Gebäudedurchfahrt im Vorderhaus vermtl. ehemals gleichfalls eine Kugelleuchte vorhanden, deren Lampenschirm allerdings fehlt. Die Außenleuchten weisen eine Steuerung über die Treppenhausbeleuchtung oder über Dämmerungsschalter auf.

Der externe Kellertreppenabgang und der Bereich der Hauseingangstür des Seitenflügeltreppenhauses weisen keine Außenbeleuchtung auf.

An der straßenseitigen Front ist unmittelbar über der Doppelflügeltoranlage der früheren Gebäudedurchfahrt zum Hof des Anwesens eine Hausnummernleuchte mit Steuerung vermtl. über Dämmerungsschalter montiert.

Heizung:

Das Gebäude weist in Ansehung der vermtl. geringen Anzahl an Schornsteinköpfen eine Gas-Zentralheizung nebst zentraler Warmwasserversorgung u.a. mit Warmwasserspeicher und Zirkulationsleitung auf. Der Gebäudekomplex weist einen Gas-Anschluss auf.

Nach diesseitiger Einschätzung anhand des Teilungsplans ohne Ausweisung einer Heizzentrale im Kellergeschoss wird diesseitig allerdings davon ausgegangen, dass die Wohnungen und Gewerbeeinheiten Gas-Etagenheizungen mit Gas-Kombithermen u.a. auch zur Warmwasseraufbereitung aufweisen.

Die insoweit grundsätzlich aber zentralbeheizten Wohnungen und Gewerbeeinheiten in dem Gebäudekomplex weisen vermtl. zeitgerechte Plattenheizkörper und Stahlgliederheizkörper im

Bad als sogen. Handtuchwärmer nebst Vorwandinstallationen als Vor- und Rücklaufleitungen sowie Thermostatregelventile und Heizkostenverteiler bei zentraler Heizwärmeversorgung auf.

Die Treppenhauseingänge und das Kellergeschoss sind nach Sachlage nicht beheizbar. Evtl. im Kellergeschoss vorhandene Heizleitungen und Warmwasserleitungen sind nach Sachlage wärmegeklämt.

Das hier betroffene Teileigentum Nr. 4 weist eine nach Sachlage gleichfalls Plattenheizkörper nebst Vor- und Rücklaufleitungen sowie Thermostatregelventile und bei Verfügbarkeit einer allgemeinen Gas-Zentralheizung konventionelle Heizkostenverteiler und Warmwasserzähler auf. Diesseitig wird allerdings davon ausgegangen, dass das Teileigentum mindestens eine bzw. ggf. auch bei räumlicher Teilung des Teileigentums zwei Gas-Kombithermen aufweist.

Sanitärausstattung:

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

Das hier betroffene Teileigentum weist vermtl. zwei Duschbadezimmer mit jeweils einem bodengleichen Duschstand mit Bodeneinlaufrinne und Echtglas-Spritzschutzelementen u.a. als Türflügel sowie eine Einhebel-Mischarmatur nebst Schlauchbrause und zusätzlich sogen. Regendusche, einen Porzellan- oder Melamin-Waschtisch mit Einhebel-Mischarmatur und ein wandhängendes Porzellan- oder Melamin WC-Becken nebst Einbau-Spülkasten auf. Ein Waschmaschinenstellplatz mit einem Waschmaschinenanschluss und -direktablauf dürfte nach diesseitiger Einschätzung jeweils innerhalb der Küchenarbeitszeile vorhanden sein.

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

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

Die Fallrohre der Abwasserleitungen sind vermtl. im Zuge der letzten Mod./Inst.-Maßnahmen als SML- oder Hart-PVC-Rohre erneuert und die Frischwasserleitungen als Kupfer-, Edelstahl- oder Kunststoffverbundrohre erneuert worden. Im Kellergeschoss sind Abwasser-Grundleitung und Frischwasser-Anschlussleitungen bzw. die Hausanschlüsse vermtl. gleichfalls erneuert worden.

Inwieweit eine Warmwasserzirkulationsleitung bei zentraler Heizwärme- und Warmwasserversorgung verfügbar ist, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden - diesseitig wird allerdings davon ausgegangen, dass eine oder zwei Gas-Kombithermen quasi wie Durchlauferhitzer ohne zusätzlichen Boiler vorhanden sind und genutzt werden.

Küchenausstattungen:

Die Küchenarbeitszeilen des hier betroffenen und vermtl. geteilten Teileigentums weisen vermtl. jeweils eine 1-zeilige Einbauküchenausstattung aus den vergangenen rd. 5 Jahren mit Unter- und einzelnen Oberschränken auf. In der Resopal-beschichteten Arbeitsfläche in Holzdekor (Eiche o.ä.) sind vermtl. ein Glaskeramikkochfeld als Induktionsherd ohne Bratröhre mit darüber montierter sogen. Dunstabzugs-Wandhaube sowie eine Kunststeinspüle nebst Einhebel-Mischarmatur sowie ein Kühlschrank und eine Waschmaschine zum Zwecke der Vermietung als jeweils möblierte Ferienwohnung bzw. zur Kurzzeitvermietung als möblierte „Wohnung“ vorhanden.

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

- **Brutto-Rauminhalt:**

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

- **Brutto-Grundfläche:**

Die anteilige Brutto-Grundfläche des hier betroffenen Teileigentums beträgt für den Wohn- und Geschäftshauskomplex entsprechend der Miteigentumsquote von 56,73/1.000 insgesamt ca. 173,24 m² bei einer gesamten Brutto-Grundfläche des Komplexes von ca. 3.053,73 m² nach diesseitiger Ermittlung anhand der Bauvorlagen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung bzw. der amtlichen Flurkarte und Auswertung der anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Fotos (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die Freifläche des Grundstücks respektive die Hoffläche zwischen Vorderhaus, linkem Seitenflügel und Quergebäude weist weitgehend Betonsteinpflasterung mit Einzelflächen in verschiedenen Sortierungen und Beton-Rasengittersteine mit durchwachsendem Rasen in zwei kleineren Teilbereichen mit hierauf abgelegten weiteren noch zu verbauenden Rasengittersteinen auf. Vor dem linken Seitenflügel ist ein Hochbord als Schwelle zu einer farblich leicht abgesetzten Betonsteinpflasterung entsprechend der rückwärtigen Hopfpflasterung als Terrassenfläche vor dem Teileigentum Nr. 3 mit Streckung bis vor die Zugangstür des Teileigentums Nr. 4 respektive den Balkonvorbau hergerichtet.

Die Müllgefäßstellplatzfläche unmittelbar hinter dem Teileigentum Nr. 1 weist eine betongraue Betonsteinpflasterung entsprechend der zentralen Hoffläche auf.

Entlang der rechten Grundstücksgrenze ist ein ca. 0,50 m breiter Pflanz- bzw. Beetstreifen mit Hochbordeinfassung abgesetzt und mit Bodendeckern und sogen. Spontanvegetation belegt. Auch vor der hofseitigen Front des Quergebäudes ist u.a. unterhalb der Balkonverbauten ein Pflanzbeet mit Hochbord abgesetzt und im Wesentlichen mit Spontanvegetation belegt. Der Bereich der für das Wohnungseigentum Nr. 2 vorgesehenen dinglich gesicherten Freisitzfläche und der Bereich der Standfläche des vorgesehenen Fassadenaufzugs an der hofseitigen Front des Vorderhauses sind bisher nicht angelegt bzw. befestigt und mit einem Baustellenzaun abgesperrt.

Eine weitere dinglich als Freisitzfläche für das Teileigentum Nr. 4 gesicherte und bereits angelegte Terrasse vor dem Quergebäude wird weitgehend als Fahrradstellplatz- und Zuwegungsfläche und die befestigte Freisitzfläche für das Teileigentum Nr. 1 als Müllgefäßstellplatzfläche genutzt - tatsächlich sind klare Abgrenzungen der Sondernutzungsbereiche nicht vorhanden. Lediglich der Bereich des Sondernutzungsrechts an einer Freisitzfläche vor dem linken Seitenflügel respektive vor dem Teileigentum Nr. 3 ist mit einer Schwelle abgesetzt. Eine Individualisierungsmöglichkeit auf diesen Sondernutzungsflächen besteht ohnehin nicht.

Die rechte Grundstücksgrenze ist mit einer ca. 1,50 m hoch aufgehenden Rohmauerwerkswand aus Mz-Mauerwerk nebst Kopfplattenabdeckung aus Betonwegeplatten o.ä. belegt.

Eine Vorgartenfläche o.ä. ist nicht vorhanden. Das Vorderhaus ist als Blockrandbebauung auf der Bau- bzw. Straßenfluchtlinie errichtet und grenzt unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum an.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Der Gebäudekomplex mit 3 Treppenhauseingängen weist insgesamt 24 Sondereigentume auf, von denen es sich bei 21 Sondereigentumen um Wohnungseigentume sowie bei 3 Sondereigentumen um Teileigentume als Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss bzw. Hochparterre mit Nutzung offensichtlich als Ferienwohnungen handelt.

Weitere Wohnungen in dem Gebäude sowie eine nicht zu Wohnzwecken zulässige Nutzungseinheit im Souterrain des Quergebäudes als dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht zugunsten des Teileigentums Nr. 4 im Hochparterre des Quergebäudes sind gleichfalls als Ferienwohnungen bzw. zur Möbliertvermietung für sogen. Kurzzeit-Mietverhältnisse vorgesehen, auch wenn gemäß § 5 der Teilungserklärung die Vermietung einzelner Wohnungen als „Ferienwohnungen“ nicht zugelassen ist.

Für die Gewerbeflächen dürfte denklogisch dieser Intention folgend eine gewerbliche Vermietung als Ferienwohnungen oder als sogen. Kurzzeit-Mietverhältnisse gleichfalls nicht zulässig sein, zumal die betreffenden Teileigentumsgrundbücher diese Sondereigentume als „nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume“ ausweisen.

Die Kellerbereiche mit Abstellverschlängen als Holzlatenverschlänge oder Alu-Lamellen- bzw. Stabmattenboxen o.ä. sind als Gemeinschaftseigentum erhalten - haustechnische Räume mit Hausanschlussräumen und Heizzentrale etc. sind in dem Kellergeschossplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung nicht ausgewiesen.

Die Kellerverschlänge werden nach Sachlage durch die zuständige WEG-Verwaltung den jeweiligen Sondereigentumen zugewiesen.

Bei dem hier betroffenen Bewertungsobjekt handelt es sich um das Teileigentum Nr. 4 im Hochparterre postalisch rechts und links im Quergebäude als Büroeinheit mit vermtl. 4 Räumen und 2 innenliegenden Duschbadezimmern sowie vermtl. Küchenarbeitszeilen in sogen. „Wohnküchen“ bei vermtl. Aufteilung in zwei Nutzungseinheiten sowie Ausrichtung ausschließlich zum Hof des Anwesens nach Süd-Osten ohne Querbelüftungsmöglichkeit bei gleichzeitig starker Verschattung durch angrenzende bzw. benachbarte Gebäude.

Tatsächlich ist auch das hier betroffene Teileigentum Nr. 4 dem Vernehmen nach als Ferienwohnung bzw. im Rahmen regelmäßiger Kurzzeit-Mietverhältnisse nach Sachlage zur Untervermietung durch eine Hauptmieterin vermietet.

Zugunsten des Teileigentums Nr. 4 besteht gleichfalls das dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte an dem Kellerraum Nr. 25 im Souterrainraum des Quergebäudes mit etwa hälftig über Terrain liegenden Kellerfenstern und wohnraumgleichen Ausbau vermtl. mit Nutzung gleichfalls als Wohneinheit für Kurzzeit-Mietverhältnisse oder als Ferienwohnung.

- **Nutzfläche:**

Diesbzgl. Angaben konnten seitens des Eigentümers des hier betroffenen Teileigentums sowie der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung bereits am 22.05.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

In der Teilungserklärung sind Wohn- bzw. Nutzflächenangaben nicht ausgewiesen. Allerdings weisen die Einzelräume der Sondereigentume Flächenangaben auf, bei denen es sich nach Sachlage um die Nettonutzfläche handeln dürfte.

Tatsächlich umfasst die Nutzfläche des Teileigentums Nr. 4 nach vorliegendem bemaßtem und maßstäblichem Teilungsplan mit Ausweisung der Einzelflächen für die Räume des hier betroffenen Teileigentums nach diesseitiger Ermittlung ca. 99,14 m² ohne die im Teilungsplan nicht ausgewiesene mit einem dinglichen Sondernutzungsrecht belegte Terrassenfläche mit einer Größe von rd. 9,00 m x rd. 5,00 m = rd. 45,00 m² (ohne Berücksichtigung eines Ansatzes von ¼

der Fläche gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin gemäß Wohnflächenverordnung als ortsüblicher Freisitzflächenansatz respektive rd. $45,00 \text{ m}^2 \times \frac{1}{4} = 11,25 \text{ m}^2$).

Die diesseitig aus dem Teilungsplan ermittelte anrechenbare Nutzfläche wird im Rahmen der hier vorliegenden Verkehrswertermittlung als plausibel zugrunde gelegt.

Die anrechenbare Nutzfläche des Teileigentums Nr. 4 wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung insofern mit lediglich ca. 99,14 berücksichtigt.

Die im Souterrain des Quergebäudes als dinglich gesicherte Kellerfläche dem Teileigentum Nr. 4 zugeschriebene Nutzfläche beträgt nach vorliegendem Teilungsplan ca. $101,32 \text{ m}^2$.

Dem Teileigentum Nr. 4 ist vermtl. der Abstellverschlag Nr. 4 mit einer Fläche von ca. $8,21 \text{ m}^2$ (lt. Teilungsplan) als Gemeinschaftseigentum im Kellergeschoss des Vorderhauses durch die WEG-Verwaltung zugewiesen worden - eine diesbzgl. dingliche Sicherung als Sondernutzungsrecht besteht nicht.

- **Miet-Erträge:**

Für das hier betroffene Teileigentum besteht nach Sachlage eine gewerbliche Nutzung durch eine Hauptmieterin zum Zwecke der Untervermietung als Ferienwohnung bzw. im Rahmen von Kurzzeitvermietungen respektive von zeitlich auf $\frac{1}{2}$ Jahr oder längstens auf 1 Jahr befristeten Mietverträgen bei Verfügbarkeit einer Möblierung, wobei nach Auskunft aus der Nachbarschaft regelmäßig offenbar deutlich kürzere Mietverhältnisse von max. ca. 3 Monaten bzw. tageweise Vermietungen des Teileigentums vorliegen.

Die derzeit für das Hauptmietverhältnis bestehende Miethöhe ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden und dürfte bei derzeitiger Nutzung im Rahmen von Kurzzeitmietverhältnissen bzw. als Ferienwohnung mindestens ca. $25,00 \text{ €/m}^2$ im Monat betragen, wobei die Untermieter vermtl. bei vorliegender Möbliertvermietung deutlich mehr bezahlen dürften.

Allerdings ist für die auf dem Grundstück belegenen Wohnungseigentume nach § 5 der Teilungserklärung die Nutzung als Ferienwohnungen unzulässig, was denkllogisch bei zugrunde gelegter Intention auch für die auf dem Grundstück belegenen Teileigentume bei hierfür vorliegender Nutzung zu Wohnzwecken im Rahmen von befristeten Kurzzeit-Mietverhältnissen quasi als Ferienwohnungen mit dem Vernehen nach durchaus tageweiser Vermietung u.a. auch des hier betroffene Teileigentum zutreffen dürfte.

Insoweit scheint das gegenwärtige Nutzungskonzept für das hier betroffene Teileigentum nach diesseitiger Einschätzung keinen nachhaltigen Bestand zu haben und der aus der derzeitigen Nutzung generierte Mietertrag nicht nachhaltig sein, zumal das Teileigentumsgrundbuch das hier betroffene Sondereigentum als „nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume“ ausweist.

In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird insoweit eine alternative Nutzung als Bürofläche entsprechend einer früheren Baugenehmigung (s.o.) aus dem Jahre 2019 in Betracht gezogen.

Die als dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht dem Teileigentum Nr. 4 zugeschriebene Kellerfläche Nr. 25 im Souterrain des Quergebäudes mit wohnraumgleichem Ausbau ist als Flächen-Additiv ggf. für Personal als Pausen- und Sanitärräume etc. sowie als Lagerfläche zugunsten einer darüber belegenen Büroeinheit herzurichten, wobei die Herstellung einer inneren Verbindung zwischen Hochparterre und Souterrain zweckmäßig erscheint.

Tatsächlich ist davon auszugehen, dass gewerbliche Kurzzeitvermietungen zu Wohnzwecken in zu Dauerwohnzwecken bauaufsichtlich genehmigten Wohngebäuden in näherer Zukunft stark eingeschränkt bzw. gänzlich verboten oder genehmigungspflichtig werden. Eine gewerbliche Vermietung als Ferienwohnung ist gemäß § 5 der vorliegenden Teilungserklärung nach § 15

WEG ohnehin nicht zulässig, zumal das Teileigentumsgrundbuch das hier betroffene Sondereigentum als „nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume“ ausweist.

Insoweit wird eine als nachhaltig gesicherte Langzeitvermietung zur Ausübung eines Berufszweigs mit Büronutzung analog einer an marktüblichen Mieten orientierten Eigennutzung bei vorliegender Größe von ca. 99,14 m² Nfl. mit einer Miethöhe von 20,00 €/m² Nfl. als angemessen bei hier vorliegender Erdgeschosslage im Hochparterre mit Zugang über das Treppenhaus eines rückwärtig auf dem Grundstück belegenen Quergebäudes sowie dem wenig repräsentativen Erscheinungsbild der straßenseitigen Gebäudefront aufgrund der erheblichen Graffiti-schmierereien u.a. auch der Hauseingangstür nach Fertigstellung der Hofanlage etc. zugrunde gelegt.

Für die mit einem dinglichen Sondernutzungsrecht belegte Kellerfläche Nr. 25 im Souterrain unterhalb des hier betroffenen Teileigentums mit einer Fläche von 101,32 m² Nfl. wird ein hiervon hälftiger Mietansatz in der hier vorliegenden Verkehrswertermittlung zugrunde gelegt.

Im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens ist außerdem bei hier vorliegender gewerblicher Vermietung auf das nach diesseitigem Kenntnisstand bestehende außerordentliche Kündigungsrecht gemäß ZVG zum ersten möglichen Termin nach Zuschlag im Termin hinzuweisen, so dass ggf. die (kurzfristig) bezugsfreie Verfügbarkeit des Teileigentums in Betracht kommt.

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

- **ortsüblicher Ansatz:**

Die ortsübliche Höhe der Nettokaltmiete für das Teileigentum Nr. 4 zur Nutzung als Büroeinheit o.ä. ist wie folgt abzuleiten.

Die Bandbreiten für Gewerbemieten von Büro- und Praxisflächen gemäß Gewerbemietenübersicht 2023/24 des IVD Berlin-Brandenburg betragen bei Neuvermietung von

– 1a-Lagen City/West:			
Flächen bis 300 m ² :	min.	24,00 €/m ² ,	max. 35,00 €/m ²
Flächen ab 300 m ² :	min.	20,00 €/m ² ,	max. 35,00 €/m ²
– 1a-Lagen City/Ost:			
Flächen bis 300 m ² :	min.	25,00 €/m ² ,	max. 37,00 €/m ²
Flächen ab 300 m ² :	min.	20,00 €/m ² ,	max. 37,00 €/m ²
– 1b-Lagen City/West/Ost:			
Flächen bis 300 m ² :	min.	20,00 €/m ² ,	max. 26,00 €/m ²
Flächen ab 300 m ² :	min.	17,00 €/m ² ,	max. 26,00 €/m ²
– 2a-Bezirkszentren:			
Flächen bis 300 m ² :	min.	15,00 €/m ² ,	max. 22,00 €/m ²
Flächen ab 300 m ² :	min.	12,00 €/m ² ,	max. 20,00 €/m ²
– 2b-Bezirkszentren:			
Flächen bis 300 m ² :	min.	13,00 €/m ² ,	max. 20,00 €/m ²
Flächen ab 300 m ² :	min.	11,00 €/m ² ,	max. 19,00 €/m ²
– Ortsteilzentren:			
Flächen bis 300 m ² :	min.	10,00 €/m ² ,	max. 20,00 €/m ²
Flächen ab 300 m ² :	min.	10,00 €/m ² ,	max. 17,00 €/m ²
– Wohnstraßen:			
Flächen bis 300 m ² :	min.	9,00 €/m ² ,	max. 17,00 €/m ²
Flächen ab 300 m ² :	min.	9,00 €/m ² ,	max. 17,00 €/m ²
– Gewerbegebiet:			
Flächen bis 300 m ² :	min.	8,00 €/m ² ,	max. 15,00 €/m ²

Flächen ab 300 m²: min. 8,00 €/m², max. 15,00 €/m²

Gemäß Gewerbemietenpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2024 ergeben sich die Bandbreiten für Gewerbemieten von Büro- und Praxisflächen bei Neuvermietung mit

1a-City:	min. 35,00 €/m ²
1a-City-Lagen	min. 25,00 €/m ² , max. 30,00 €/m ²
1b-City-Lagen	min. 17,00 €/m ² , max. 26,00 €/m ²

Spitzenmiete	45,00 €/m ²
Durchschnittsmiete	28,70 €/m ²

Tatsächlich entwickelt sich die gegenwärtige Miethöhe von Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen in Citylagen und insbesondere am Stadtrand bzw. in nachrangigen Lagen bereits deutlich rückläufig und in den Bezirks- und Ortsteillagen gleichbleibend bzw. allenfalls leicht rückläufig.

Nach Veröffentlichung von Savills Deutschland für den Gewerbeinvestmentmarkt in Berlin werden außerhalb der zentralen Lagen bzw. deren Randlagen u.a. ungenutzte Flächen vermehrt als Risiko wahrgenommen, da die Eigentümer hier u.a. mit Abschlägen bei Transaktions- und Mietabschlüssen rechnen müssen. Die Nachfrage nach Ladenflächen ist insbesondere aufgrund der Zunahme des Online-Handels und des zunehmenden Personalmangels rückläufig. Zusätzlich ist bei Neuvermietung von Büro- und Dienstleistungsflächen zu berücksichtigen, dass nach Einsetzen der Corona-Pandemie bzw. dem ersten Auftreten des ersten Corona-Falls in Deutschland im Januar 2020 und spätestens ab Herbst 2020 Arbeitsmodelle mit hybriden Arbeitsstrukturen entwickelt wurden, die zu einer rückläufigen Marktnachfrage besonders für Büroflächen aufgrund der sich verstärkenden Homeoffice-Nutzung mit bestehender Tendenz zur Internet-Nutzung auch für Konferenzen und sonstigen Meetings geführt haben, was in der Folge zu einer sich verstärkenden Leerstandsquote bei auslaufenden Mietverträgen führte.

Relevant für die Miethöhe bei Ladengeschäften sind nach wie vor die Lage innerhalb eines Bereichs mit Einzelhandelskonzentration und die Höhe der Passantenstromdichte im Straßenraum vor der Nutzungseinheit.

Im hier betroffenen Abschnitt der Kreutzigerstraße handelt es sich nach diesseitiger Auffassung trotz der Lage im Nahbereich der Karl-Marx-Allee mit auf Höhe des hier betroffenen Grundstücksvorliegenden Einzelhandelskonzentration und der unmittelbaren Nachbarschaft belegen Rathaus-Passage nicht um eine sogen. Laufgegend mit hoher Passantenfrequenz. Nach diesseitiger Auffassung erschließt sich der Bereich der Einzelhandelskonzentration erst hinter dem öffentlichen Durchgang der Blockrandbebauung entlang der Karl-Marx-Allee in Verlängerung der Sackgassen-Ausbildung der Kreutzigerstraße, so dass sich der Streckenabschnitt der Kreutzigerstraße vor dem hier betroffenen Objekt in einer sog. LEE-Lage, also eine deutlich vom Passantenstrom abgewandte Verkehrsfläche, handelt.

Die im Bereich der Karl-Marx-Allee selbst erreichte Passantenfrequenz wird in der hier betroffenen Lage bei Weiten nicht erreicht.

Die nach diesseitiger Auffassung ortsübliche und nachhaltig realisierbare Miethöhe ist für das hier in Rede stehende Teileigentum bei prädestinierter Nutzung als Büroeinheit o.ä. in einer Wohnstraße als Nebenlage einer relevanten Geschäftslage unmittelbar im Nahbereich zu einem 2b-Bezirkzentrum mit entlang der Karl-Marx-Allee gestreckter Einzelhandelskonzentration und -lage (lokale Bedeutung) im Citybereich bei hier vorliegender Größe von ca. 99,14 m² Nfl. mit max. 40 % der örtlichen Spitzenmiete von 45,00 €/m² Nfl. respektive rd. 20,00 €/m² Nfl. in Ansatz zu bringen.

Dieser Mietansatz liegt in Ansehung der noch vergleichsweise geringen Größe des Objektes bereits im oberen Rahmen der Mietpreisspannen für eine Büronutzung bzw. bereits deutlich

über dem oberen Rahmenwert für Mieten in Wohnstraßen unter Berücksichtigung der hier stark gefragten Kiezlage.

Für die als Sondernutzungsrecht ausgewiesene Souterrainfläche ist der hälftige Ansatz mit rd. 10,00 €/m² angemessen. Die sich insoweit ergebende mittlere Miethöhe für das Teileigentum Nr. 4 und das Sondernutzungsrecht an der Kellerfläche Nr. 25 ergibt sich insoweit mit 14,95 €/m² Nfl. bei Ansatz einer Gesamtnutzfläche von ca. 200,46 m².

- **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Nutzfläche

(ohne Freisitzfläche als Terrasse)

99,14 m² x 20,00 €/m² = 1.982,80 €/Monat

101,32 m² x 10,00 €/m² = 1.013,20 €/Monat

200,46 m² 2.996,00 €/Monat

[i.M. 14,95 €/m² Nfl.]

- **Bewirtschaftungskosten:**

Angaben über die Höhe des Hausgeldes für das hier betroffene Teileigentum liegen dem Unterzeichneten nicht vor und konnten weder seitens des Eigentümers des Teileigentums noch seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung bereits am 22.05.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens beigebracht werden.

Inwieweit für das hier betroffene Teileigentum oder das gesamte Grundstück bzw. die Eigentümergemeinschaft Wohn- bzw. Hausgeldrückstände zum Bewertungsstichtag bestehen, ist insoweit gleichfalls nicht bekannt geworden.

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

In Ansehung des durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin vorgegebenen modifizierten Bewertungsmodells zur bisher geltenden Ertragswertrichtlinie (abweichend von der am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt 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 01.01.2024 gemäß Modellansatz wie folgt:

Teileigentum Nr. 4 zzgl. SNR

Verwaltungskosten

1 x TE x 420,00 €/a = 420,00 €/a

Instandhaltungskosten

13,80 €/m² x 200,46 m² Nfl. = 2.766,35 €/a

Mietausfallwagnis

35.952,00 € x 4 % = 1.438,08 €/a
4.624,43 €/a

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten beträgt für das Teileigentum Nr. 4 nebst dinglich gesichertem SNR an dem Souterrainraum Nr. 25 entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 12,9 % vom fiktiven Rohertrag bei i.M. 14,95 €/m² Nfl. und Ansatz von ca. 200,46 m² Nfl. entsprechend rd. 1,92 €/m² Nfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatori-

schem 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

- An der straßenseitigen Gebäudefront liegen am Gebäudesockel und an den Fensterpfeilern im Bereich der Erdgeschosszone sowie an den Rollladenanlagen und der Doppelflügeltoranlage des Vorder Hauseingangs erhebliche Graffiti-Schmierereien vor.
- Die Außenanstriche der aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenden Holz-Kastenfenster und die Toranlage der ehemaligen Gebäudedurchfahrt des Vorderhauses weisen stark verbrauchte Anstriche auf.
- Die Treppenhausdekorationen weisen deutliche Gebrauchsspuren auf.
- Im Vorderhausaufgang sind erst provisorische Zugangsöffnungen für einen projektierten Fassadenaufzug vorhanden und mit OSB-Spanplatten provisorisch geschlossen worden.
- Die Hofanlage ist bisher nicht fertiggestellt. Es liegen noch etliche Baustoffe zur weiteren Verarbeitung herum. Eine gärtnerische Anlage oder Pflanze ist nicht erkennbar.
- Die Rohmauerwerksgrenzschiedung zum rechten Nachbargrundstück ist noch zu verputzen.
- Das Außengitter des hofseitigen Fensters der ehemaligen Ladeneinheit im Erdgeschoss des Vorderhauses postalisch rechts ist völlig korrodiert.
- Die Kunststoff-Kellerfenster der Souterrain-Einheit im Quergebäude weisen noch die Fabrikaufkleber auf.
- Die hofseitige Fassade des Vorderhauses weist abweichend von den weiteren Gebäudefassaden des Komplexes noch einen Altanstrich auf.
- Der Gebäudesockel auch der weiteren Gebäudeteile ist nicht abschließend verputzt.
- Die hofseitige Fassade des Vorderhauses ist partiell noch eingerüstet, weil vermtl. Dacharbeiten durchgeführt werden bzw. ein Fassadenaufzug errichtet werden soll - der Bereich ist durch einen Bauzaun abgesperrt.

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

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

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

Hinsichtlich des hier betroffenen Teileigentums Nr. 4 konnten nennenswerte Mängel anlässlich des Besichtigungstermins u.a. aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Objektes nicht festgestellt werden.

Nach Sachlage sind aber der im Teilungsplan vorgesehene Grundrisszuschnitt ohne evtl. Flächenanteile am Teileigentum Nr. 3 mit dort ggf. zusätzlich bestehendem Nebeneingang im Seitenflügel herzustellen und die vorgesehenen Eingangstüren im Quergebäude-Treppenhaus einzubauen bzw. die im Teilungsplan nicht ausgewiesene Eingangstür im Quergebäude-Treppenhaus zurückzubauen oder die Teilungspläne und die Teilungserklärung zu ändern sowie Schönheitsreparaturen bei Aufgabe der bestehenden Mietverhältnisse (Unter- und Hauptmietverhält-

nisse) zum Zwecke einer nachhaltigen konservativen Neuvermietung oder Eigennutzung durchzuführen.

Diesseitig wird insoweit für diesbzgl. Änderungs- und Instandsetzungsarbeiten ein Kostenaufwand von rd. 10.000,00 € in Ansatz gebracht und im Verkehrswert berücksichtigt.

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

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

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

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

Insofern wird im Rahmen der vorliegenden Bewertung 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 zur Realisierung der zugrunde gelegten Miethöhe ohne Berücksichtigung sonstiger Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erst im Rahmen der speziellen Marktanpassung aufgrund objektspezifischer Merkmale in Abzug gebracht.

Ein Energiepass für das Grundstück bzw. den aufstehenden Wohn- und Geschäftshauskomplex konnte seitens des Eigentümers des hier betroffenen Teileigentums oder der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden und liegt dem Unterzeichneten insoweit nicht vor.

Angaben über den Energieverbrauchskennwert, den Endenergiebedarf bzw. die Energieeffizienz des Bewertungsobjektes können insoweit seitens des Unterzeichneten nicht gemacht werden.

Eine Beschlussammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens des Eigentümers des hier betroffenen Teileigentums oder seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung gleichfalls nicht zur Verfügung gestellt werden.

Insoweit ist nicht nachvollziehbar, inwieweit in den vergangenen Jahren vor dem Bewertungstichtag erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen regelmäßig durchgeführt wurden bzw. ggf. erforderliche Maßnahmen hierbei aus der Instandhaltungsrücklage finanziert werden konnten oder ob ggf. zusätzliche Einschüsse in die Rücklage seitens der Wohnungs- und Teileigentümer erforderlich wurden.

Ebenso ist unbekannt geblieben, ob für seinerzeit evtl. anstehende Instandhaltungsmaßnahmen eine ausreichende Rücklage bestand oder ob ggf. zum Bewertungstichtag kurzfristig mit diesbzgl. erforderlichen Einschüssen in die Rücklage zu rechnen war.

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

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Durch den Unterzeichneten wird zum Bewertungsstichtag eine wirtschaftlich Restnutzungsdauer für Altbauten mit einem Baujahr bis 1918 und Zwischenkriegsbauten von 1919 bis 1948 bei vorliegendem Baualter zum Bewertungsstichtag von ca. 110 Jahren (Baujahr: 1915) bzw. einer vermtl. umfangreichen Mod.-/Inst.-Maßnahme vor rd. 20 Jahre nebst Dachraumbau und aktueller Aufstockung des Quergebäudedaches sowie 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 Ende der 2000er Jahre umfangreich durchgeführten Mod.-/ Inst.-Maßnahmen u.a. mit Dachausbau und Sanierung der Dachdeckung etc. und die zuletzt in den vergangenen 2 bis 3 Jahren durchgeführte Dachaufstockung im Quergebäude nebst Ausbau auch des Seitenflügeldaches nach geschosshoher Anhebung des Drempels bereits berücksichtigt.

Das tatsächliche Gebäudealter beträgt zum Bewertungsstichtag 110 Jahre und das hier zugrunde gelegte fiktive Gebäudealter im Rahmen des Bewertungsmodells nach EW-RL bei noch rd. 40 Jahren wirtschaftlicher Restnutzungsdauer rd. 40 Jahre - das fiktive Baujahr ergibt sich insoweit mit 1985.

Die theoretische Nutzungsdauer ist bei hier zugrunde gelegtem Baujahr 1915 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer bereits erschöpft.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Für das hier betroffene Teileigentum besteht nach Sachlage ein gewerblicher Mietvertrag zum Zwecke der Untervermietung im Rahmen von Kurzzeitvermietungen zu Wohnzwecken respektive von zeitlich auf ½ Jahr oder längstens auf 1 Jahr befristeten Mietverträgen bei Verfügbarkeit einer Möblierung.

Evtl. liegen bei Teilung des Teileigentums Nr. 4 in 2 abgeschlossene Komponenten sowie unter Berücksichtigung des dinglich gesicherten Sondernutzungsrechts an dem Kellerraum Nr. 25 im Souterrain des Quergebäudes als weitere zum Umfang des Teileigentums Nr. 4 nebst SNR gehörende separate Nutzungseinheit auch 3 gewerbliche Mietverträge für eine entsprechende Nutzung vor.

Aufgrund einer bei derzeit vorliegendem Vermietungsmodell mit gewerblicher Untervermietung im Rahmen der Vereinbarung von nach § 5 der Teilungserklärung unzulässigen Kurzzeitmietverhältnissen quasi als Ferienwohnung zugrunde zu legenden außerordentlichen Kündigung nach diesseitigem Kenntnisstand zum ersten möglichen Termin gemäß ZVG im hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren ist die kurzfristig freie Verfügbarkeit des Teileigentums zum Zwecke einer Vermietung zu konservativen marktüblichen Konditionen oder zur Eigennutzung zugrunde zu legen.

Bei einer weiteren Zwischenvermietung kommt nach Sachlage gleichfalls das außerordentliche Kündigungsrecht nach ZVG zur Anwendung (s.o.), wobei auch ein bestehendes Untermietverhältnis untergehen dürfte.

Im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens wird für die Verkehrswertermittlung die (kurzfristig) bezugsfreie Verfügbarkeit des Teileigentums zugrunde gelegt.

- **Verwaltung:**

WEG-Verwaltung ist die Fa. Black Label Property Management GmbH, Reichsstraße 12 in 14052 Berlin, Tel.: + 49 30 - 318 06 594.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei dem auf dem Anwesen aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich um einen insgesamt nur ausreihend instandgesetzten 5½- bis 6-geschossigen Gebäudekomplex mit Vorderhaus, linkem Seitenflügel und Quergebäude mit Fertigstellung vermtl. im Jahre 1915. Vermtl. erfolgten im Zuge des Dachausbaus im Vorderhaus und partiell im linken Seitenflügel Ende der 2000er Jahre umfangreiche Mod.-/Inst.-Maßnahmen u.a. hinsichtlich der medialen Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. der Elektroinstallationen mit Verstärkung der Steigeleitungen sowie eine Sanierung der Fassaden mit Anbau eines Wärmedämmverbundsystems an den hofseitigen Fassaden und der Austausch der hofseitigen und einzelner straßenseitiger Fenster gegen Kunststoff-Isolierglasfenster.

Die Erneuerung der Heizwärme- und Warmwasserversorgung erfolgte vermtl. bereits ab den 1990er Jahren vermtl. sukzessive mit Einbau von Gas-Kombithermen nebst Warmwasserversorgung - eine Öl- oder Gas-Zentralheizungsanlage mit Heizkessel und Warmwasserspeicher im Kellergeschoss o.ä. ist vermtl. nicht vorhanden.

Die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentume erfolgte im Jahre 2020. Eine Aufstockung des Quergebäudedaches als Vollgeschoss und des Seitenflügels mit geschosshoch aufgehendem Drempel und Aufdachterrasse erfolgte nach Sachlage in den Jahren 2022/2023.

Insgesamt befinden sich auf dem Grundstück 21 Wohnungseigentume incl. der 3 Neubauwohnungen im Dachraumausbau und 3 Teileigentume als ehemaliger Laden im Vorderhaus, ehemalige Remise bzw. Garage o.ä. im Seitenflügel und ehemaliger Lagerraum im Hochparterre nebst dinglich gesichertem Sondernutzungsrecht im Souterrain des Quergebäudes durchweg mit Nutzung im aktuellen Bestand als Ferienwohnungen bzw. gewerblich zu Wohnzwecken für Kurzzeitmietverhältnisse.

Vorderhaus, Seitenflügel und Quergebäude weisen jeweils ein separates Treppenhaus auf, wobei sich im Seitenflügelaufgang lediglich Nebeneingänge der im Quergebäude postalisch links belegenen Wohnungen befinden.

Zu dem rechten Nachbargrundstück ist ein gemeinsamer Hofraum respektive Luftraum zu einem größeren benachbarten Kinderspielplatz mit von dort ausgehenden typischen Schallemissionen vorhanden. Ansonsten sind alle Grundstücksgrenzen bebaut.

Das hier betroffene Teileigentum nebst SNR an dem Kellerraum Nr. 25 wird bisher gewerblich analog § 5 der Teilungserklärung unzulässig als Ferienwohnung(en) bzw. im Rahmen eines Kurzzeitmietverhältnisses durch eine Hauptmieterin untervermietet und genutzt (außerdem: lt. Grundbuch „nicht zu Wohnzwecken dienende Räume“).

Das insoweit im Rahmen des anhängigen Schuldversteigerungsverfahrens kurzfristig frei verfügbare Teileigentum Nr. 4 (s.o.) befindet sich im Erdgeschoss bzw. Hochparterre nach Teilungsplan postalisch rechts und links im Quergebäude als Büroeinheit mit vermtl. 4 Räumen und 2 Sanitärbereichen mit Auslegung als Duschbadezimmer bei gewerblicher Kurzzeitvermietung etc. bzw. als Ferienwohnung(en) nebst dinglich gesicherten Sondernutzungsrechten an einer Terrassenfläche und dem Kellerraum Nr. 25 im Souterrain des Quergebäudes mit entsprechendem Ausbau und Nutzung sowie dem schuldrechtlichen Nutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. 4 im Kellergeschoss des Vorderhauses.

Aufgrund der nur einseitigen Ausrichtung der Räume des Teileigentums Nr. 4 und der Souterrainräume Nr. 25 als SNR zugunsten des Teileigentums Nr. 4 zum Innenhof des Anwesens ohne Querbelüftungsmöglichkeit liegt aufgrund der Erd- und Untergeschosslage durch benachbarte Gebäude bzw. angrenzende Gebäudeteile eine deutliche Verschattung vor.

Der Grundrisszuschnitt des Teileigentums Nr. 4 ist mit ca. 99,14 m² Nfl. und vermtl. 2 „Wohnzimmern“ mit Küchenzeile ggf. als sogen. „Wohnküchen“ und 2 „Schlafzimmern“ sowie innenliegenden Duschbadezimmern, 2 Fluren und 2 Balkonen bei Teilung des Teileigentums in 2 separate Komponenten im gegenwärtigen Bestand zu Wohnzwecken u.a. auch bei Umwidmung in Wohnungseigentum sowie auch als Bürofläche bei hier vorliegender Lage durchaus nachgefragt. Die Verfügbarkeit einer Terrassenfläche als dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht vor der hofseitigen Front der Nutzungseinheit mit einer Tiefe von 5,00 m ist allerdings ohne Relevanz. Das dinglich gesicherte Sondernutzungsrecht an der unter dem Teileigentum Nr. 4 belegenen Souterrainfläche Nr. 25 im Quergebäude als abgeschlossene Nutzungseinheit mit separaten Eingängen ist dagegen zweckmäßig als Personallfläche bei Büronutzung oder als Hobbyfläche bei Umwidmung des Teileigentums als Wohnungseigentum zu Wohnzwecken nutzbar, insbesondere, wenn eine interne Verbindung zwischen den beiden Geschossen hergestellt wird.

Der technische Ausbaustandard des hier betroffenen Teileigentums Nr. 4 und der darunter belegenen Souterrainfläche Nr. 25 ist vermtl. im Zuge des Erwerbs durch den aktuellen Eigentümer im Jahre 2020 bei bereits teilweise vorhandenem zeitgerechtem Ausbaustandard zusätzlich durch weitere Ausbaumaßnahmen aufgewertet worden.

Örtliche Feststellungen innerhalb des Teileigentums Nr. 4 oder des Souterrainraums als dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht zugunsten des Teileigentums Nr. 4 konnten anlässlich des Ortstermins aufgrund fehlender Zugänglichkeit nicht getroffen werden.

Der energetische Zustand des Gebäudekomplexes ist im gegenwärtigen Bestand allerdings nachteilig. Ein Wärmedämmverbundsystem ist lediglich an den hofseitigen Fassaden vorhanden und fehlt an der straßenseitigen Gebäudefront - der Energieverbrauchswert ist nicht bekannt geworden.

Nachteilig ist die Wärme- und Warmwasserversorgung vermtl. über Gasthermen bzw. über einen fossilen Energieträger. Ggf. ist mittelfristig ein Austausch der Vielzahl an Heizquellen und der Einbau einer gemeinschaftlichen Zentralheizung im Rahmen der Umstellung auf Geo- oder Aerothermie in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage sowie einer Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserversorgung in Betracht zu ziehen.

Es handelt sich um eine zentrale und nach dem Straßenverzeichnis zum aktuellen Berliner Mietspiegel gute Wohnlage mit guter technischer und sozialer Infrastruktur sowie guter Nahversorgung für den täglichen bis langfristigen Bedarf. Die Geschäftslage ist einfach bzw. für Büronutzungen deutlich besser.

Mindestens temporär liegen allerdings Störungen durch Lärmbelastungen aufgrund eines im Nahbereich angrenzenden großflächigen Kinderspielplatzes vor. Ausgesprochen nachteilig ist der Referenzwert der Gebäudeerscheinung insbesondere aufgrund der erheblichen Graffiti-schmierereien in der straßenseitigen Erdgeschosszone des Vorderhauses entsprechend auch den benachbarten Gebäuden und tatsächlich dem gesamten Straßenzug der Kreutzigerstraße und dem Quartier.

- **Unterhaltung:**

Insgesamt handelt es sich um einen noch zufriedenstellend gepflegten Gebäudekomplex, der bisher allerdings noch nicht abschließend fertiggestellte Baumaßnahmen bzgl. des Hofes und des Anbauprojektes eines sogen. Fassadenaufzugs an der hofseitigen Front des Vorderhauses aufweist.

Zusätzlich bestehen kleinere Instandsetzungsdefizite u.a. bzgl. der straßenseitigen Fassade im Bereich des Erdgeschosses und des Fassadenanstrichs der hofseitigen Front des Vorderhauses und der hofseitigen Gebäudesockel sowie der Raumdekorationen in den Treppenhäusergängen.

Der Ausbau- und Unterhaltungszustand des hier betroffenen Teileigentums weist nach diesseitiger Einschätzung einen weitgehend zeitgerechten Ausbaustandard und einen zufriedenstellenden Erhaltungszustand auf, wobei allerdings örtliche Feststellungen durch den Unterzeichneten anlässlich des Ortstermins nicht getroffen werden konnten.

Im Zuge einer Nutzungsaufnahme durch einen zukünftigen Mieter oder Eigentümer sind innerhalb des hier betroffenen Teileigentums nebst SNR an dem Souterrainraum Nr. 25 Änderungsmaßnahmen aufgrund vorliegender Abweichungen von dem Teilungsplan und der Teilungserklärung sowie vermtl. turnusmäßig durchzuführende Schönheitsreparaturen sowie ggf. partiell Bodenbelagsarbeiten erforderlich - der diesbzgl. Auswand wird im Verkehrswert mit rd. 10.000,00 € berücksichtigt.

- **Verwertbarkeit:**

Aufgrund der kurzfristigen Kündigungsmöglichkeit des bestehenden gewerblichen Mietverhältnisses zum Zwecke der analog zu § 5 der Teilungserklärung unzulässigen Untervermietung als Ferienwohnung mit Kurzzeit-Mietverträgen zu Wohnzwecken ist die kurzfristig freie Verfügbarkeit des hier betroffenen Teileigentums Nr. 4 nebst zugeschriebenem Souterrainraum Nr. 25 zugrunde zu legen, so dass für einen Ersterher in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren u.a. aufgrund des nach diesseitigem Kenntnisstand bestehenden sogen. außerordentlichen Kündigungsrechts zum ersten möglichen Termin gemäß ZVG die Möglichkeit zur Eigennutzung besteht und insoweit der ideelle Wert der Immobilie im Vordergrund stehen dürfte.

Trotz des insoweit vorliegenden ideellen Wertes des Teileigentums dürfte tatsächlich für einen Bieter die Rentierlichkeit des Investments im Vordergrund stehen, so dass nachfolgend der Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren auf der Basis eines ortsüblichen und nachhaltig marktfähigen Mietertrages sowie eines aus marktüblichen Verkaufserlösen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes zu ermitteln und anhand von Vergleichswerten aus dem zuletzt veröffentlichten Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in Berlin für das Jahr 2023 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen ist.

C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV 21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 05. Juni 2025 festgestellt.

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

- Geschossgrundrisse KG, EG, 1.OG bis DG sowie Gebäudeschnitte i.M. 1:100 des Gebäudekomplexes der Aufteilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2019/2620 vom 17.12.2019 nebst Ergänzungsbescheinigung Nr. 2023/1673 vom 27.10.2023 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2019/2620 vom 17.12.2019

- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

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

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

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

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

In Auswertung aller vorliegenden bzw. eingesehenen Unterlagen sowie der Inaugenscheinnahme des Anwesens mit dem hier betroffenen 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 bei freier Verfügbarkeit eines Teileigentums vergleichbarer Art, Größe und Nutzungsmöglichkeit zur evtl. Eigennutzung 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 Kreutzigerstraße 5 (Flurstück 73) stellt hiernach eine mittlere bis gute Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2024 handelt es sich um eine gute Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2025 von 4.500,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) und zum 01.01.2024 von gleichfalls 4.500,00 €/m² für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 2,5 aus. Der aktuelle Richtwert ist u.a. aufgrund der ab Herbst 2022 deutlichen Erhöhung der Bauzinsen trotz der seit dem Frühjahr 2024 bereits wieder deutlich fallenden Zinsen nicht anzuheben, nachdem der Grundstücksmarkt in dem hier betroffenen Segment stagniert bzw. zuletzt in Teilbereichen erneut leicht gefallen ist.

Der nach Ermittlungen des Gutachterausschusses mit rd. 4.500,00 €/m² zum 01.01.2025 ermittelte Bodenrichtwert ist insoweit zum Bewertungsstichtag als angemessen und marktgerecht anzuhalten.

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

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

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

Unter Berücksichtigung der realisierten bzw. realisierbaren Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 4,2 ist der Bodenrichtwert mit einem Umrechnungskoeffizienten von 1,6945 in Anlehnung an die Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Amtsblatt v. 19.03.2004, S. 1101) wie folgt anzupassen.

$$4.500,00 \text{ €/m}^2 \times 1,6945 : 1,2003 = 6.352,79 \text{ €/m}^2$$

Der Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks Kreutzigerstraße 5 (Flurstück 73) ergibt sich hiernach wie folgt:

$$634,00 \text{ m}^2 \times 6.352,79 \text{ €/m}^2 = 4.027.668,80 \text{ €}$$

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

Der anteilige Bodenwert für das zu bewertende Teileigentum Nr. 4 ergibt sich gemäß Miteigentumsquote somit wie folgt:



4.027.668,80 € x 56,73/1.000	=	228.489,65 €
	rd.	228.000,00 €

3. Ertragswert

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

anrechenbare Nutzfläche TE-Nr. 4:		
99,14 m ² x 20,00 €/m ² x 12 Monate	=	23.783,60 €

anrechenbare Nutzfläche SNR-Nr. 25:		
101,32 m ² x 10,00 €/m ² x 12 Monate	=	<u>12.158,40 €</u>
		35.952,00 €

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. 12,9 % des Jahresrohertrages (entsprechend ca. 1,92 €/m² Nfl./Monat).

Jahresrohertrag:		35.952,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>4.637,81 €</u>
Reinertrag:		31.314,19 €

Gemäß Veröffentlichung des IVD-Bundesverbandes von Januar 2024 wird für Eigentumswohnungen ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 % bis 4,5 % empfohlen (der Liegenschaftszinssatz langfristig vermieteter Eigentumswohnungen ist hiernach ca. 25 % bis 50 % höher festzusetzen).

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

Gemäß Veröffentlichung im Wohnimmobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2024/2025 ergeben sich die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen bei einer Größe von durchschnittlich ca. 70,00 m Wfl. (für den Auswertzeitraum des Jahres 2023 bis 3/2024) bei einem ortsüblichen und objekttypischen durchschnittlichen Mietniveau mit im Mittel 0,81 % bei vorliegender Bezugsfreiheit und mit 2,15 % bei vorliegender Vermietung.

Für individuelles Wohnungseigentum (Etagenwohnung ab 150 m² Wfl., ausgebaute Dachgeschosse, Penthousewohnungen, Maisonettewohnungen etc.) liegen die Liegenschaftszinssätze

hiernach z.T. deutlich niedriger - deutlich abweichende, individuelle Objekteigenschaften, wie Einzellagen bzw. ein unter- bzw. überdurchschnittliches Mietniveau können zu einem Über-/Unterschreiten der ausgewiesenen Zinsspanne führen.

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

Für das ungeteilte Grundstück mit den in dem hier betroffenen Gebäudekomplex belegenen Wohnungen würde sich bei hier nach GAA-Modell vorgegebener wirtschaftlicher Restnutzungsdauer von 40 Jahren und normalem Bauzustand, einer zugrunde zu legenden moderaten bzw. gedeckelten Miethöhe bei Neuvermietung unter Berücksichtigung der bundesweit geltenden Mietpreisbremse von max. 10 % über der Ortsüblichkeit mit durchschnittlichem ortsüblichem Mietansatz bei rd. 65,00 m² Wfl. bis 115,00 m² Wfl. von rd. 9,30 €/m² Wfl. nach aktuellem Mietpiegel 2024 in guter Wohnlage im Ortsteil Friedrichshain ein mittlerer Liegenschaftszinssatz nach Veröffentlichung des GAA Berlin für Mietwohngrundstücke ohne gewerblichen Mietanteil zum Stichtag 30.06.2022 in Höhe von rd. 3,305 % unter Berücksichtigung objektspezifischer Anpassungsfaktoren als marktgerecht ergeben. Nach weiterer Marktentwicklung ist der Liegenschaftszinssatz für Wohngrundstücke aktuell mit rd. 3,0 % in Ansatz zu bringen. Marktübliche Verzinsungen von Eigentumswohnungen liegen ca. 0,5 bis 1,5 Prozentpunkte unter der marktüblichen Verzinsung von ungeteilten Grundstücken mit entsprechender Nutzung in vergleichbaren Stadtlagen - bei zum Bewertungsstichtag aktueller Marktlage liegen sie tatsächlich bei vergleichbarem Mietniveau ca. 0,5 bis 1,5 Prozentpunkte bzw. i.M. ca. 1,0 Prozentpunkte unter dem Niveau von Wohngrundstücken.

Für entsprechende gemischt genutzte Grundstücke mit einem Gewerbeertragsanteil bis 20 % liegt der Liegenschaftszinssatz gemäß Bewertungsmodell 2022 des GAA Berlin i.M. bei 3,06 % (+0,06) und bei einem Gewerbeertragsanteil zwischen 40 % und 50 % in einer Spanne von 3,12 % bis 3,15 % (+0,12 bis +0,15) sowie bei einem Gewerbeertragsanteil zwischen 60 % und 80 % in einer Spanne von 3,18 % bis 3,24 % (+0,18 bis +0,24).

Der marktübliche Ansatz u.a. gemäß GuG-Sachverständigenkalender 2025 (Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber) liegt für gemischt genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil der Jahresnettokaltmiete von über 50 % in nicht ländlichen Gemeinden bei 4,5 %.

Für Büro- und Geschäftshäuser liegt der Liegenschaftszinssatz marktüblich (u.a. nach Prof. Kleiber - GuG-Sachverständigenkalender) zwischen 5,5 % und 7,0 % in Abhängigkeit der Nutzungsdauer, der Lage und der Miethöhe mit Unterschreitung des Mindestkapitalisierungszinssatzes um höchstens 0,5 %-Pkt., wenn es sich um eine erstklassige Immobilie in Toplage handelt.

Nach aktueller Veröffentlichung des IVD-Bundesverbandes von Januar 2024 wird für Wohn- und Geschäftshäuser mit 20 % bis 80 % Gewerbeflächenanteil ein Liegenschaftszinssatz von 4,0 % bis 7,5 % und für Büro- und Geschäftshäuser ein Liegenschaftszinssatz von 4,0 % bis 8,0 bei einer Nutzungsdauer von 50 bis 70 Jahren bzw. 40 bis 60 Jahren empfohlen.

Analog der Differenz des Liegenschaftszinssatzes zwischen Wohnungseigentum und Mietwohngrundstücken ist für ein gewerblich als Laden-, Büro- bzw. Dienstleistungs- oder Praxisfläche genutztes Teileigentum ein von einem Büro- und Geschäftshausgrundstück abgeleiteter Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Als angemessener Liegenschaftszinssatz für das hier in Rede stehende Teileigentum Nr. 4 nebst dinglich gesichertem Sondernutzungsrecht an der Souterrainfläche Nr. 25 unter dem Teileigentum Nr. 4 ist aufgrund der zentralen Lage (In- bzw. Szene-Lage) in einer Metropole und

der Mikrolage im Ortsteil Friedrichshain unmittelbar an der Karl-Marx-Allee knapp außerhalb einer Einzelhandelskonzentrationszone bei hier zugrunde gelegter ortsüblicher mittlerer Miethöhe von 14,95 €/m² Nfl., vorliegender Größe zur Nutzung als vergleichsweise kleine Büroeinheit und unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten freien Verfügbarkeit sowie in Ansehung der gegenwärtigen Marktlage mit weiterhin bestehender Tendenz zur Sicherung von Kapital in festen Werten/Anlagen (assets) bei zugrunde gelegter Restnutzungsdauer von 40 Jahren gemäß Bewertungsmodell des GAA ein Abschlag von 0,5 % bis 1,5 % auf den Mittelwert zwischen unterem und oberem Rahmenwert für Büro- und Geschäftshäuser o.ä. (nach IVD-Empfehlung) von rd. 6,0 % um 1,5 %-Pkt. auf 4,5 % in Ansatz zu bringen.

Von dem ermittelten Reinertrag ist insoweit die Verzinsung des anteiligen Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 4,5 % des Bodenwertes in Abzug zu bringen:

Reinertrag:		31.314,19 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
228.489,65 € x 4,5 %	./.	<u>10.282,03 €</u>
		21.032,16 €

Bei Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren und dem Fertigstellungszeitpunkt des Gebäudekomplexes vermtl. im Jahre 1915 ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer bereits erschöpft - unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bzgl. des gesamten Gebäudekomplexes vermtl. Ende der 2000er Jahre und zuletzt in den Jahren 2022/23 mit noch ausstehenden Fertigstellungsmaßnahmen u.a. bzgl. eines Fassadenaufzugs an der hofseitigen Front des Vorderhauses und der Fertigstellung der Hofanlage des Anwesens etc. sowie der Revitalisierung des Ausbaus des hier betroffenen Teileigentums erneut Anfang der 2020er Jahre sowie des gegenwärtigen Erhaltungszustands des Gebäudekomplexes mit hier betroffenem Teileigentum kann die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auch in Ansehung der lagetypischen erheblichen Graffiti-schmierereien an der Vorderhausfassade des auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen Gebäudekomplexes und der weiteren Grundstücke des Straßenzugs sowie der vergleichsweise kleineren Instandsetzungserfordernisse analog dem Sachwert- und Ertragswertmodell des Gutachterausschusses bei normalem Bauzustand noch mit rd. 40 Jahren in Ansatz gebracht werden.

Das tatsächliche Gebäudealter beträgt insoweit ca. 110 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 1985.

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. 87,1 % Reinertragsanteil am Rohertrag (auf Basis der Nettokaltmiete) ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 4,5 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren mit 18,4.

21.032,16 € x 18,4	=	386.991,74 €
	rd.	387.000,00 €

Der Ertragswert des Teileigentums Nr. 4 nebst SNR Nr. 25 lässt sich wie folgt aufstellen:

anteiliger Gebäudeertragswert:		387.000,00 €
anteiliger Bodenwert:		<u>228.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Teileigentums und des dinglich gesicherten Sondernutzungsrechts Nr. 25:		615.000,00 €
abzgl. Mindererträge:	rd. ./.	0,00 €
abzgl. Wertminderung wegen Instandsetzungsaufwand:	rd. ./.	<u>10.000,00 €</u>
Ertragswert des Teileigentums Nr. 4 nebst SNR Nr. 25:		605.000,00 €
	rd.	600.000,00 €

4. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des Teileigentums Nr. 4 nebst Sondernutzungsrecht an der Souterrainfläche Nr. 25 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 615.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 3.070,00 €/m² Nfl. bei Ansatz von ca. 200,46 m² anrechenbarer Nutzfläche bzw. dem 17,1-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 35.952,00 €/a.

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2023 für gewerbliche Teileigentume als Büroflächen/Praxisräume in allen Gebäudearten aller Baujahre ohne Lageklassifizierung in Berlin in einer Preisspanne von 1.902,00 €/m² Nfl. bis 6.316,00 €/m² Nfl. bzw. i.M. bei 3.806,00 €/m² Nfl. bei insgesamt 54 Transaktionen.

Für gewerbliche Teileigentume als Verkaufsräume/Ladenflächen/Gaststätten lagen die Kaufpreise im Jahre 2023 in allen Gebäudearten aller Baujahre ohne Lageklassifizierung in Berlin in einer Preisspanne von 1.886,00 €/m² Nfl. bis 6.140,00 €/m² Nfl. bzw. i.M. bei 3.920,00 €/m² Nfl. bei insgesamt 87 Transaktionen.

Für gewerbliche Teileigentume als sonstige Gewerberäume lagen die Kaufpreise im Jahre 2023 in allen Gebäudearten aller Baujahre ohne Lageklassifizierung in Berlin in einer Preisspanne von 1.667,00 €/m² Nfl. bis 5.053,00 €/m² Nfl. bzw. i.M. bei 3.147,00 €/m² Nfl. bei insgesamt 131 Transaktionen.

Im Jahre 2023 erfolgten im Stadtgebiet „City“ nach vorliegendem Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin für nicht in Teileigentume aufgeteilte Büro- und Geschäftsimmobilien der Baujahre bis 1919 lediglich 9 Transaktionen mit einer Kaufpreisspanne von 1.615,00 €/m² wGF (2.070,51 €/m² Nfl.) bis 9.162,00 €/m² wGF (11.746,15 €/m² Nfl.) bzw. i.M. 5.082,00 €/m² wGF (6.515,38 €/m² Nfl.) bei einem Verhältnis von Wohn-/Nutzfläche / wertrelevanter Geschossfläche für Büro- und Geschäftshäuser der Baujahre bis 1919 mit i.M. dem 19,4-fachen der Jahresrohmiete.

Unter Berücksichtigung der nach 2021 im Jahre 2022 zunächst weiter gestiegenen Preisentwicklung für Immobilien insbesondere in besseren Lagen und der seit ca. Oktober 2022 aufgrund der gestiegenen Bauzinsen deutlich gefallen Preise u.a. für vergleichbare Objekte ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das (frei verfügbare) Teileigentum u.a. in Ansehung des weiterhin vergleichsweise günstigen Zinsniveaus trotz der zuletzt deutlich angehobenen Bau- bzw. Immobilienzinsen auch bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten (u.a. auch in Ansehung von „Basel II und III“ für Gewerbeimmobilien und der seit März 2016 geltenden „Wohnimmobilienkreditrichtlinie“) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit tendenziell weiterhin vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werten/Anlagen (assets) angemessen.

Der (wert-)unbeeinflusste Wert liegt ca. 61,4 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 19,3 % unter dem Mittelwert der Kaufpreisspanne aus dem Jahre 2023 für Teileigentume als Büroflächen/Praxisräume in allen Gebäudearten aller Baujahre ohne Lageklassifizierung in Berlin gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses.

Der (wert-)unbeeinflusste Wert liegt gleichfalls ca. 62,8 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 21,7 % unter dem Mittelwert der Kaufpreisspanne aus dem Jahre 2023 für Teileigentume als Verkaufsräume/Ladenflächen/Gaststätten in allen Gebäudearten aller Baujahre ohne Lageklassifizierung in Berlin gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses.

Der (wert-)unbeeinflusste Wert liegt gleichfalls ca. 84,2 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 2,4 % unter dem Mittelwert der Kaufpreisspanne aus dem Jahre 2023 für Teileigentume als sonstige Gewerberäume in allen Gebäudearten aller Baujahre ohne Lageklassifizierung in Berlin gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses.

Der (wert-)unbeeinflusste Wert liegt außerdem ca. 48,3 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 52,9 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2023 für nicht in Teileigentume aufgeteilte Büro- und Geschäftsimmobilien der Baujahre bis 1919 im Stadtgebiet „City“ gemäß Grundstücksmarktbericht 2022/2023.

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 aufgrund des Änderungs- und Instandsetzungsaufwands in Höhe von rd. 10.000,00 €) um den diesbzgl. ermittelten Barwert anzupassen:
 $615.000,00 \text{ €} - 10.000,00 \text{ €} = 605.000,00 \text{ €}$ bzw. rd. 600.000,00 €.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Teileigentums Nr. 4 nebst SNR an einer Gartenfläche, bezeichnet mit Terrassenfläche TE, sowie am Kellerraum Nr. 25 auf dem Grundstück Kreutzigerstraße 5 (Flurstück 73) in 10247 Berlin-Friedrichshain (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg) zum Bewertungsstichtag 05. Juni 2025 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

600.000,00 €
=====

(i.W. sechshunderttausend Euro)

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

Eine Bescheinigung über eine evtl. Registrierung des hier betroffenen Grundstücks im Bodenbelastungskataster konnte seitens des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Friedrichshain-Kreuzberg auf diesseitige schriftliche Anforderung per Fax bereits am 13.05.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden - ein diesbzgl. Katastereintrag liegt vermtl. nicht vor.

Altlastenrelevante Nutzungen sind nicht bekannt; Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen zu diesem Grundstück liegen dem Unterzeichneten nicht vor.

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

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

WEG-Verwaltung ist die Fa. Black Label Property Management GmbH, Reichsstraße 12 in 14052 Berlin, Tel.: + 49 30 - 318 06 594.

Ein aktueller Nachweis der Verwalterbestellung konnte seitens der WEG-Verwaltung oder des Eigentümers des hier betroffenen Teileigentums nicht beigebracht werden und liegt auch in der Grundakte beim zuständigen Grundbuchamt nicht vor.

Angaben über die Höhe des Hausgeldes oder evtl. Rückstände für das hier betroffene Teileigentum oder die Sondereigentume der gesamten Eigentümergemeinschaft sowie die aktuelle Höhe der Erhaltungsrücklage konnten seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung bereits am 22.05.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden und sind dem Unterzeichneten insoweit nicht bekannt geworden.

Eine Beschlussammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens des Eigentümers des Teileigentums oder seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung (s.o.) bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens gleichfalls nicht beigebracht werden.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein Beschluss über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in die Instandhaltungsrücklage o.ä. nicht getroffen worden ist. Bzgl. des Aufzugvorbaus sind vermtl. bzgl. des hier betroffenen Teileigentums keine Sonderumlagen erhoben worden. Die Herstellung der Terrassen- und der weiteren Hoffläche obliegt nach Sachlage dem Aufteiler des Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentume.

Zu c)

Für das hier betroffene Teileigentum besteht nach Sachlage ein gewerblicher Mietvertrag zum Zwecke der Untervermietung im Rahmen von Kurzzeitvermietungen respektive von zeitlich auf ½ Jahr oder längstens auf 1 Jahr befristeten Mietverträgen bei Verfügbarkeit einer Möblierung ohne die bauseitige Küchenausstattung - tatsächlich liegt nach Auskunft aus der Nachbarschaft eine Nutzung als Ferienwohnung mit offenbar nur tageweiser Vermietung vor, wobei eine diesbzgl. Nutzung analog § 5 der Teilungserklärung unzulässig ist, zumal es sich nach vorliegendem Teileigentumsgrundbuch bei dem hier betroffenen Teileigentum um „nicht zu Wohnzwecken dienende Räume“ handelt.

Aufgrund einer bei derzeit vorliegendem Vermietungsmodell mit gewerblicher Untervermietung im Rahmen der Vereinbarung von Kurzzeitmietverhältnissen bzw. als Ferienwohnung nach diesseitigem Kenntnisstand bestehenden Möglichkeit einer außerordentlichen Kündigung zum ersten möglichen Termin gemäß ZVG ist die kurzfristig freie Verfügbarkeit des Teileigentums zum Zwecke einer Vermietung zu konservativen marktüblichen Konditionen oder zur Eigennutzung zugrunde zu legen.

Inwieweit zum Ortstermin eine Vermietungssituation vorliegt ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden. Bei einem ggf. bestehenden Kurzzeitmietverhältnis ist unabhängig von der beschränkten Dauer von der kurzfristig bestehenden freien Verfügbarkeit auszugehen. Bei einer ggf. nachfolgenden Zwischenvermietung kommt nach Sachlage ggf. das außerordentliche Kündigungsrecht nach ZVG zur Anwendung (s.o.).

Im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens wird für die Verkehrswertermittlung die (kurzfristig) bezugsfreie Verfügbarkeit des Teileigentums zugrunde gelegt.

Der Name der vermtl. Generalmieterin ergibt sich aus dem dem Gutachten anliegenden Anschreiben an das Vollstreckungsgericht, wobei der Eigentümer des hier betroffenen Teileigentums vermtl. auch geschäftsführender Eigentümer oder Miteigentümer der diesbzgl. Firma als Hauptmieterin ist.

Zu d)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WohnbindG besteht nach Sachlage nicht. Eine unbeschränkte Eigennutzung bzw. eine preisfreie Vermietung nach BGB kann demnach erfolgen.

Zu e)

Für das hier betroffene Teileigentum besteht nach Sachlage ein gewerblicher Mietvertrag zum Zwecke der Untervermietung im Rahmen von Kurzzeitvermietungen respektive von zeitlich auf ½ Jahr oder längstens auf 1 Jahr befristeten Mietverträgen bzw. als Ferienwohnung u.a. offenbar auch für eine tageweise Vermietung bei Verfügbarkeit einer Möblierung vermtl. mit bauseitiger Küchenausstattung (s.o.). Insoweit liegt eine gewerbliche Nutzung vor, die analog § 5 der Teilungserklärung in der vorliegenden Form unzulässig ist (s.o.).

Zu f)

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nach Sachlage hinsichtlich des im Rahmen der Kurzzeitmietverhältnisse möbliert vermieteten Teileigentums als Wohnung durch die Hauptmieterin eingestellten Möblierung mit Tisch und Bett etc. vorhanden, aber nicht wesentlicher Bestandteil oder Zubehör des Teileigentums.

Die bauseitig vorhandene Einbauküchenausstattung gehört nach diesseitiger Einschätzung als wesentlicher Bestandteil oder Zubehör aber zu dem hier betroffenen Teileigentum und ist nicht als durch die Hauptmieterin eingestelltes mieterseitiges Mobiliar einzustufen.

Allerdings war das betroffene Teileigentum anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich, so dass durch den Unterzeichneten Feststellungen über den Ausbau und das eingestellte Equipment respektive die zur vorliegenden Nutzung eingestellten Betriebseinrichtungen nicht getroffen werden konnten.

Zu g)

Ein Energiepass für das Grundstück bzw. den aufstehenden Wohn- und Geschäftshauskomplex konnte seitens des Eigentümers des hier betroffenen Teileigentums oder der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden und liegt dem Unterzeichneten insoweit nicht vor.

Angaben über den Energieverbrauchskennwert, den Endenergiebedarf bzw. die Energieeffizienz des Bewertungsobjektes können insoweit seitens des Unterzeichneten nicht gemacht werden.

Zu h)

Bei dem auf dem Anwesen aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich um einen insgesamt noch zufriedenstellend instandgesetzten 5½- bis 6-geschossigen Gebäudekomplex mit Vorderhaus, linkem Seitenflügel und Quergebäude mit Fertigstellung vermtl. im Jahre 1915. Vermtl. erfolgtem im Zuge des Dachausbaus im Vorderhaus und partiell im linken Seitenflügel Ende der 2000er Jahre umfangreiche Mod.-/Inst.-Maßnahmen u.a. hinsichtlich der medialen Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. der Elektroinstallationen mit Verstärkung der Steigeleitungen sowie eine Sanierung der Fassaden mit Anbau eines Wärmedämmverbundsystems an den hofseitigen Fassaden und der Austausch der hofseitigen und einzelner straßenseitiger Fenster gegen Kunststoff-Isolierglasfenster.

Die Erneuerung der Heizwärme- und Warmwasserversorgung erfolgte vermtl. bereits ab den 1990er Jahren vermtl. sukzessive mit Einbau von Gas-Kombithermen nebst Warmwasserversorgung - eine Öl- oder Gas-Zentralheizungsanlage mit Heizkessel und Warmwasserspeicher im Kellergeschoss o.ä. ist vermtl. nicht vorhanden.

Der technische Ausbaustandard des hier betroffenen Teileigentums Nr. 4 und der Souterrainfläche Nr. 25 unterhalb des Teileigentums Nr. 4 ist vermtl. im Zuge des Erwerbs durch den aktuellen Eigentümer im Jahre 2020 bei bereits teilweise vorhandenem zeitgerechtem Ausbaustandard zusätzlich durch weitere Ausbaumaßnahmen aufgewertet worden.

Insgesamt handelt es sich um einen noch zufriedenstellend gepflegten Gebäudekomplex, der bisher allerdings noch nicht abschließend fertiggestellte Baumaßnahmen bzgl. des Hofes und des Anbauprojektes eines sogen. Fassadenaufzugs an der hofseitigen Front des Vorderhauses aufweist.

Zusätzlich bestehen kleinere Instandsetzungsdefizite u.a. bzgl. der straßenseitigen Fassade im Bereich des Erdgeschosses und des Fassadenanstrichs der hofseitigen Front des Vorderhauses und der hofseitigen Gebäudesockel sowie der Raumdekorationen in den Treppenhäusergängen.

Der Ausbau- und Unterhaltungszustand des hier betroffenen Teileigentums und des als dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht zugeschriebenen Souterrainbereichs Nr. 25 unter dem Teileigentum Nr. 4 weisen vermtl. einen weitgehend zeitgerechten Ausbaustandard und einen zufriedenstellenden Erhaltungszustand auf, wobei allerdings örtliche Feststellungen durch den Unterzeichneten aufgrund fehlender Zugänglichkeit anlässlich des Ortstermins nicht getroffen werden konnten.

Im Zuge einer Nutzungsaufnahme durch einen zukünftigen Mieter oder Eigentümer sind innerhalb des hier betroffenen Teileigentums vermtl. Änderungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie turnusmäßig durchzuführende Schönheitsreparaturen und ggf. partiell Bodenbelagsarbeiten erforderlich - der diesbzgl. Auswand wird im Verkehrswert mit rd. 10.000,00 € berücksichtigt.

Zu i)

Eine schriftliche Anforderung einer Auskunft per Fax vom 13.05.2025 bzgl. baubehördlicher Beschränkungen und/oder Beanstandungen beim Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg bzw. dem zuständigen Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht konnte bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach diesseitiger Einschätzung weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen, noch in einem Stadtumbaugebiet gemäß § 171 BauGB, einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB. Das hier betroffene Grundstück liegt gleichfalls nicht im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung und unterliegt keiner Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB oder der Zurückstellung von Baugesuchen i.S. des § 15 BauGB.

Das Grundstück liegt außerdem nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsschutzgebietes oder Wasser- bzw. Hochwasserschutzgebietes.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich außerdem nicht im Bereich eines Erhaltungsverbotsgebietes gemäß § 172 Abs. 1, Satz 1 Nr. 1 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt.

Das Grundstück befindet sich aber in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzverordnung/Erhaltungsverordnung - Gebietsname „Boxhagener Platz“) mit Festlegung gemäß GVBl. vom 23.04.2021 und in Kraft seit dem 24.04.2021 - die diesbzgl. Restriktionen insbesondere bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen und Aufteilung von Grundstücken etc. sind zu beachten.

In Verbindung mit der am 03.03.2015 durch den Berliner Senat beschlossenen sogen. Umwandlungsverordnung (UmwandV) besteht für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutzgebiete) ein Genehmigungsvorbehalt für Bestandsgebäude (die Verordnung tritt gemäß § 3 nach 5 Jahren nach deren Verkündung bzw. nach Ablauf der zuletzt am 18.02.2025 beschlossenen Verlängerung ab dem 13.03.2025 am 12.03.2030 außer Kraft) - nicht erfasst ist die Neuerrichtung von Gebäuden mit Eigentumswohnungen.

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

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

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 20.03.2025 weder um ein Baudenkmal, noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles - ebenso befinden sich auch in der unmittelbaren Nachbarschaft bzw. im unmittelbaren Nahbereich des hier betroffenen Grundstücks keine Baudenk-



mäler mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Friedrichshain-Kreuzberg (Fachbereich Öffentlicher Raum) vom 16.05.2025 wird das hier betroffene Grundstück durch die zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Kreutzigerstraße“ als öffentliche zum Anbau bestimmte Verkehrsanlage (Straße) erschlossen.

Nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) ist die Straße erstmalig endgültig hergestellt - für den hier betroffenen Straßenabschnitt sind Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung weder geschuldet noch gestundet.

Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage sind für das hier betroffene Grundstück auch keine Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der zurzeit gültigen Fassung mehr zu entrichten. Die Mitteilung der zuständigen Behörde erfolgte aufgrund einer Entscheidung nach aktueller Sach- und Rechtslage und stellt gemäß der vorliegenden Bescheinigung keine Verzichtserklärung u.a. im Falle einer veränderten Beurteilung der Rechtslage dar.

Nach vorliegender Bescheinigung ist Straßenland von dem hier betroffenen Grundstück mit aufstehender Blockrandbebauung in der Bau- bzw. Straßenfluchtlinie nicht abzutreten.

Angaben über ggf. für das hier betroffene Grundstück bestehende Baulasteintragungen oder evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten seitens des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Friedrichshain-Kreuzberg (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) auf diesseitige schriftliche Anforderung per Fax bereits am 13.05.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Belastende oder begünstigende Baulasten für das hier betroffene Grundstück liegen nach diesseitiger Annahme vermtl. nicht vor.

Zu j)

Verdacht auf (vermtl. Echten) Hausschwamm besteht nicht.

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

Berlin-Charlottenburg, den 26. Juni 2025

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -

