



Gutachten Nr. 10481

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB des

Teileigentums Nr. 17

(TE-Nr. 17 im 5. Obergeschoss und im Dachgeschoss jeweils postalisch links im Quergebäude als zwei separate Wohnungen)

auf dem Grundstück

Baerwaldstraße 48

in

10961 Berlin-Kreuzberg (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg)

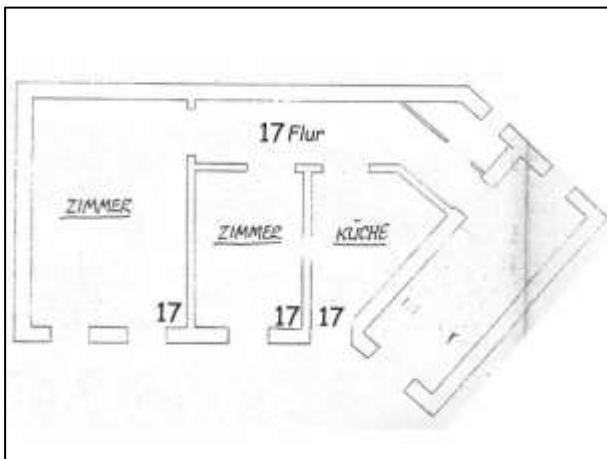
-Teileigentumsgrundbuch von Tempelhofer Vorstadt - Blatt 7977-



Grdst. Baerwaldstr. 48 mit Vorderhausfront



Vorderhaus a.d. Grdst. Baerwaldstraße 48



Quergebäude mit TE-Nr. 17 teilw. im 5.OG



Flurkarte (Baerwaldstraße 48)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Kreuzberg
30 K 69/24

Verkehrswert:

360.000,00 €

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

Bewertungsstichtag:

30.07.2025

Textfassung



Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtauftrag	6
B. Grunddaten.....	7
1. Grundbuchangaben.....	7
2. Grundstücksdaten	8
3. Lagedeterminanten	13
4. Gebäudedaten (technisch)	16
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	31
6. Objektbeurteilung	40
C. Bewertung	43
1. Bewertungsgrundlagen	43
2. Bodenwert.....	44
3. Ertragswert.....	45
4. Verkehrs-/Marktwert.....	48
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	51

* 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. 17 mit je einer Wohnung im 5. Obergeschoss und im Dachgeschoss jeweils postalisch links im Treppenhaus des Quergebäudes eines 5½- bzw. 6-geschossigen Gebäudekomplexes als Blockrand- und Blockinnenbebauung mit Vorderhaus und Quergebäude aus dem Jahre 1889 mit lt. Grundbuch 925/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Baerwaldstraße 48 in Berlin-Kreuzberg - der Miteigentumsanteil wurde allerdings nach Verschmelzung und Umwidmung von 2 Garagen in Wohnungseigentum nach Angabe der zuständigen WEG-Verwaltung auf 887/10.000 geändert. Auf dem Grundstück befinden sich nunmehr noch 18 Sondereigentume bzw. 15 Wohnungseigentume, 1 Teileigentum mit 2 Wohnungen (Nr. 17) und 2 Teileigentume als Läden im Erdgeschoss des Vorderhauses als Gastronomie-Betriebe.

Kellerabstellverschlüsse sind auf dem Grundstück als Gemeinschaftseigentum erhalten und werden durch die zuständige WEG-Verwaltung zugewiesen. Ein schuldrechtlich vereinbartes oder ein dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht zugunsten des hier betroffenen Teileigentums besteht nach Sachlage nicht. Allerdings besteht gemäß Teilungserklärung eine umfassende Ausbauberechtigung für den Dachraum des Quergebäudes zugunsten des Teileigentums Nr. 17 mit dem Recht hierfür gleichfalls umfassende bauliche Veränderungen am Dach vorzunehmen sowie Sondernutzungsrechte u.a. als Aufdachterrasse etc. zu kreieren - tatsächlich liegt offenbar aber eine Baugenehmigung für den vorliegenden Dachausbau des Quergebäudes nicht vor bzw. konnte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht aufgefunden werden.

Im gegenwärtigen Bestand ist der Dachraumausbau nach diesseitiger Auffassung nicht genehmigungsfähig, weil ein sogen. 2. Rettungsweg fehlt, der insoweit neben einer zu erteilenden Baugenehmigung noch herzustellen oder der Dachraum mit der darunter belegenen Wohnung als Teil des Teileigentums Nr. 17 über eine Innentreppe als Maisonette zu verbinden ist.

Die beiden das Teileigentum im gegenwärtigen Bestand umfassenden Wohnungen weisen jeweils eine Wohnfläche von 55,00 m² mit 2 Zimmern, Flur, Küche und Badezimmer entspre-



chend den darunter belegenen Wohnungen bei hier im Dachraum geschosshoch aufgehenden Drempeln auf.

Umfangreiche Mod.-/Inst.-Maßnahmen erfolgten vermtl. Anfang der 1990er Jahre im Zuge der Aufteilung des Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentume mit überwiegender Erneuerung der Ver- und Entsorgungsstränge, des Einbaus einer Gas-Zentralheizung mit dezentraler Warmwasserversorgung über Gas-Thermen bzw. dem Einbau von Gas-Kombithermen in den Nutzungseinheiten, dem Einbau von Kunststoff-Isolierglasfenstern und der Sanierung der Fassaden und der Treppenhauseingänge etc.

Der Ausbau des Vorderhausdaches mit 2 Wohnungen erfolgte bereits in den 1980er Jahren und der des Quergebäudedaches mit 1 Wohnung vermtl. Ende der 1990er Jahre.

Trotz der vermtl. bereits weitgehend modernisierten Wohnungen und Nutzungseinheiten ist das hier betroffene Teileigentum im Bereich des Dachraumausbau 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 vermutete Hauptmieterin eingestellt worden sein dürfte.

Der Referenzwert der straßenseitigen Fassade wird durch die erheblichen Graffiti-Schmierereien im Bereich der Erdgeschosszone u.a. an den Rolladenanlagen und der Hauseingangstür deutlich geschmälert.

- **Grundstück:**

Das Grundstück Baerwaldstr. 48 (Flurstück 1695/183) in 10961 Berlin-Kreuzberg (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg) weist 722 m² Größe auf - das Reihengrundstück befindet sich an einer untergeordneten Durchgangsstraße u.a. mit Linienbusverkehr.

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 mittlere Wohnlage unmittelbar gegenüber einem großflächigen Komplex mit Grundschule und Kindertagesstätte.

- **Belastungen:**

In Abt. II des Teileigentumsgrundbuchs sind Lasten und Beschränkungen nicht verzeichnet.

Belastende oder begünstigende Baulasteintragungen bestehen vermtl. nicht - diesbzgl. behördliche Angaben konnten nach diesseitiger Anforderung nicht beigebracht werden. Ein Eintrag im Bodenbelastungskataster liegt nicht vor.

- **Ausstattung:**

Im Rahmen der Mod.-/Inst.-Maßnahmen Anfang der 1990er Jahre sind vermtl. die medialen Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. der Elektroinstallationen mit Verstärkung der Steigeleitungen erneuert sowie der Einbau einer Gas-Zentralheizung oder ggf. Gas-Etagenheizungen nebst dezentraler Warmwasserversorgung über separate Gasthermen sowie die Sanierung der Fassaden und der weitgehende Austausch der Fenster gegen Kunststoff-Isolierglasfenster durchgeführt worden. Der Ausbau des Quergebäudedaches zu Wohnzwecken ist vermtl. erst nach Aufteilung des Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentume ggf. Ende der 1990er oder Anfang der 2000er Jahren realisiert worden.

Der energetische Zustand des Gebäudekomplexes ist im gegenwärtigen Bestand trotz der nach Energieausweis vergleichsweise günstigen Gesamtbilanz allerdings nachteilig. Tatsächlich dürften die Außenwandumfassungen im 5. Obergeschoss und im Dachgeschoss des Quergebäu-



des allenfalls eine Stärke von 25 cm aufweisen. Ein Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden bzw. auch an den freien Giebelseiten bzw. der rückwärtigen Brandwand ist nicht vorhanden. Die Dämmung der Dachschalen dürfte aus den 1990er Jahren stammen. Die Treppenhauseingänge sind nicht beheizt und die Kellerdecke ist nicht gedämmt.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Diesbzgl. Angaben konnten seitens des Eigentümers des hier betroffenen Teileigentums Nr. 17 auf diesseitige Anforderung bereits am 14.07.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Nach vorliegender Teilungserklärung umfasst die Fläche der nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume des Teileigentums Nr. 17 im 5. Obergeschoss des Quergebäudes (Quergebäudes) und des Dachbodenraums Nr. 17 im darüber belegenen Dachgeschoss ca. 110,50 m².

Seitens der zuständigen WEG-Verwaltung wird die Größe des Teileigentums Nr. 17 gleichfalls mit 110,50 m² angegeben.

Nach Angabe des Mieters des im 5. Obergeschoss des Quergebäudes belegenen Teils des Teileigentums Nr. 17 soll die Größe der Wohnung ca. 55,00 m² betragen.

Nach diesseitiger Ermittlung aus Teilungsplänen ergibt sich die anrechenbare Nutzfläche respektive die anrechenbare Wohnfläche des Teileigentums Nr. 17 bei vorliegendem Ausbau zu Wohnzwecken im 5. Obergeschoss mit ca. 54,26 m² und im Dachgeschoss bei vermtl. entsprechendem Ausbau mit gleichfalls 54,26 m².

Die anrechenbare Gesamtwohnfläche beträgt insoweit für das Teileigentum Nr. 17 im 5. Obergeschoss und Dachgeschoss zusammen ca. 108,52 m² - die Fläche liegt insoweit ca. 1,8 % unter der gemäß Teilungserklärung ausgewiesenen Fläche, so dass die Abweichung als marginal einzustufen ist.

Die in der Teilungserklärung ausgewiesene anrechenbare Nutz- bzw. Wohnfläche wird im Rahmen der hier vorliegenden Verkehrswertermittlung mit jeweils rd. 55,00 m² für die im 5. Obergeschoss und im Dachgeschoss jeweils belegene Wohnung als jeweiliger Teil des hier betroffenen Teileigentums Nr. 17 als plausibel zugrunde gelegt.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Für das hier betroffene Teileigentum besteht für die im 5. Obergeschoss belegene Wohnung seit Juni 2020 ein unbefristetes und ungekündigtes Dauermietverhältnisses, das zunächst für lediglich 1 Jahr befristet vereinbart war, hiernach aber mit unbestimmter Dauer verlängert wurde - die aktuelle Miethöhe beträgt nach Angabe des Mieters 1.150,00 € als Inklusivmiete ohne Stromverbrauch (Bruttowarmmiete) bei Bezugnahme auf eine Wohnungsgröße von ca. 55,00 m² gemäß mieterseitiger Angabe entsprechend 20,91 €/m² Wfl.

Unter Abzug der ortsüblichen durchschnittlichen warmen Betriebskosten von rd. 3,00 €/m² ergibt sich insoweit für den im 5. Obergeschoss des Teileigentums Nr. 17 belegenen Teil als abgeschlossene Wohnung eine Nettokaltmiete in Höhe von 17,19 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 55,00 m². Diese deutlich überhöhte Miete findet in der vorliegenden Verkehrswertermittlung allerdings keine Berücksichtigung.

Die Miethöhe der im Dachgeschoss des Quergebäudes belegenen Wohnung als Teil des Teileigentums Nr. 17 ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass für die im Dachgeschoss belegene Wohnung ein Hauptmietverhältnis besteht und im Rahmen dieses Hauptmietverhältnisses sogen. Kurzzeitmietverhältnisse für wenige Monate bzw. als Ferienwohnung mit einer Vertragslaufzeit von ca. einem halben Jahr bzw. maximal einem Jahr vereinbart werden. Die Nettokaltmiete für das Hauptmietverhältnis dürfte ca. 25,00 €/m² Nfl./Wfl. betragen, wobei die Untermieter vermtl. bei vorliegender Möbliertvermietung deutlich mehr bezahlen dürften.



Allerdings ist für die auf dem Grundstück belegenen Wohnungseigentume nach vorliegender Teilungserklärung eine gewerbliche Nutzung nur mit Zustimmung der Eigentümergemeinschaft zulässig, wenn Störungen aufgrund der Nutzung für die weiteren Wohnungseigentume nicht zu erwarten sind.

Diese Bedingung kann nach Sachlage im Rahmen von befristeten Kurzzeit-Mietverhältnissen quasi als Ferienwohnungen o.ä. mit ggf. durchaus auch tageweiser Vermietung nach Hörensagen bzw. allgemeinem Kenntnisstand nicht gewährleistet werden, so dass eine derartige Nutzung als nicht nachhaltig nicht gesichert ist.

Insoweit scheint das gegenwärtige Nutzungskonzept für das hier betroffene Teileigentum im Bereich der im Dachgeschoss des Quergebäudes belegenen Wohnung als Teil des Teileigentums Nr. 17 nach diesseitiger Einschätzung keinen nachhaltigen Bestand zu haben und der aus der derzeitigen Nutzung generierte Mietertrag nicht nachhaltig zu sein.

In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird insoweit eine alternative Nutzung als reguläre Wohnfläche zugrunde gelegt, wobei eine Verbindung mit dem darunter im 5. Obergeschoss des Quergebäudes belegenen Teil des Teileigentums Nr. 17 als Maisonette zur Sicherung der Genehmigungsfähigkeit bei bisher ggf. fehlender Ausbaugenehmigung des Dachraums zu Wohnzwecken in Betracht zu ziehen ist.

Alternativ dürfte eine mehrzügige Alu-Steigleiter an der hofseitigen Fassade oder der freien Giebelseite des Quergebäudes mit Rückenschutz bis 19,10 m Höhe (Fa. Günzburger o.ä.) als 2. Rettungsweg in Betracht kommen.

- **Erhaltungszustand:**

Insgesamt handelt es sich um einen noch zufriedenstellend gepflegten Gebäudekomplex mit einer gärtnerisch sorgfältig angelegten und gut gepflegten Hofanlage.

Allerdings bestehen Instandsetzungsdefizite u.a. bzgl. der Fassadenanstriche und der Treppenhauselemente. Außerdem ist im Kellergeschoss olfaktorisch wahrnehmbare Feuchtigkeit in der Kellersohle bzw. den Umfassungswänden zu verzeichnen. Die partiell noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Guss-Fallrohre und die anbindende Grundleitung aus Grauguss sind nach Sachlage verbraucht.

Der Ausbau- und Unterhaltungszustand des hier betroffenen Teileigentums weist nach diesseitiger Einschätzung einen noch weitgehend zeitgerechten Ausbaustandard und vermtl. insgesamt ausreichenden Erhaltungszustand auf, wobei örtliche Feststellungen durch den Unterzeichneten anlässlich des Ortstermins nicht bzgl. des im Dachgeschoss des Quergebäudes belegenen Teils des Teileigentums getroffen werden konnten.

Allerdings dürfte eine bauaufsichtliche Genehmigung für die vorliegende Nutzung als abgeschlossene Wohnung nicht vorliegen, da offensichtlich ein 2. Rettungsweg nicht vorhanden ist bzw. im derzeitigen Bestand allenfalls über das Dach des nord-östlich angrenzenden Nachbargebäudes bestehen dürfte. Insoweit ist nach diesseitiger Auffassung zur Sicherung der offensichtlich bestehenden Wohnnutzung im Rahmen einer erforderlichen Baugenehmigung ein 2. Rettungsweg ggf. als mehrzügige Alu-Steigleiter (s.o.) vorzusehen oder der Dachraum mit der darunter belegenen Wohnung als Maisonette zu verbinden.

Im Zuge einer Nutzungsaufnahme durch einen zukünftigen Mieter oder Eigentümer sind innerhalb des Dachgeschosses des hier betroffenen Teileigentums außerdem vermtl. turnusmäßig durchzuführende Schönheitsreparaturen sowie ggf. partiell Bodenbelagsarbeiten und die Herstellung eines Anleiter-Fensters bzw. einer entsprechenden Fenstertür erforderlich - der diesbzgl. Auswand wird im Verkehrswert mit rd. 15.000,00 € berücksichtigt.

Verkehrswert am 30.07.2025 nach § 194 BauGB:
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

360.000,00 €



A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Kreuzberg, Abt. 30, Möckernstr. 130 in 10963 Berlin
Beschluss vom 16.06.2025 mit Verfügung vom 20.06.2025 sowie Posteingang am 26.06.2025
- **Bewertungsobjekt:**
Teileigentum Nr. 17 auf dem Grundstück Baerwaldstraße 48 (Flurstück 1695/183) in 10961 Berlin-Kreuzberg (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg)

[das betroffene Teileigentum Nr. 17 befindet sich im 5. Obergeschoss und im Dachgeschoss jeweils postalisch links im Quergebäude als zwei separate Wohnungen]
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 30 K 69/24
- **Wertermittlungsstichtag:**
30. Juli 2025 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
30. Juli 2025 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Mittwoch, der 30.07.2025
anwesend:
 - ein Mieter der im 5.OG des Quergebäudes belegenen Wohnung des Teileigentums Nr. 17 (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - ein Beauftragter der zuständigen WEG-Verwaltung (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Der Eigentümer des Teileigentums Nr. 17 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 in der im Dachgeschoss des Quergebäudes belegenen weiteren Wohnung des Teileigentums Nr. 17 ein dem Vernehmen nach sogen. „Kurzzeitmieter“ oder „Feriengast“ nicht angetroffen werden.

Das hier betroffene Teileigentum Nr. 17 war insoweit anlässlich des Ortstermins lediglich im Bereich der im 5.OG des Quergebäudes belegenen Wohnung zugänglich, wobei der Ausbaustandard vermtl. gegenüber der im Dachraum darüber belegenen separaten weiteren Wohnung des Teileigentums Nr. 17 deutlich abweicht und einen modernen Standard entsprechend bekannter Vergleichswohnungen des Eigentümers aufweist.

Die allgemeinen Grundstücks- und Gebäudebereiche waren anlässlich des Ortstermins zugänglich bzw. konnten insbesondere hinsichtlich des Kellergeschosses weitgehend durch den Beauftragten der zuständigen WEG-Verwaltung zugänglich gemacht werden.

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 bzw. der anlässlich des Besichtigungstermins Anwesenden ergeben sich aus dem dem Gutachten beigefügten Anschreiben an das Zwangsversteigerungsgericht.

B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Teileigentumsgrundbuch von:**
Tempelhofer Vorstadt, Blatt 7977
(Amtsgericht Kreuzberg)
- **Gemarkung:**
Kreuzberg
- **Flur, Flurstücke:**
2, 1695/183 (722 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
722 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche Baerwaldstraße 48 (gemäß Grundbuch)
[Wohnbaufläche Baerwaldstraße 48 gemäß Liegenschaftskataster]
- **Miteigentumsanteil am Grundstück:**
925/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichneten Räumen
[Nach Mitteilung der WEG-Verwaltung wurde der Miteigentumsanteil des TE Nr. 17 auf 887/10.000 vermindert, da die beiden Garagen im EG des Quergebäudes als TE Nrn. 18 und 19 mit einem MEA von jeweils 10/10.000 verschmolzen und zwischenzeitlich als Wohnungseigentum ausgebaut und umgewidmet bzw. als ETW-Nr. 18 mit einem MEA von 441/10.000 neu belegt wurden - eine diesbzgl. Urkunde als Nachtrag zur Teilungserklärung konnte allerdings in der Grundakte nicht vor-gefunden werden.]

[Abstellverschlänge im Kellergeschoss sind gemäß § 4, Pkt. 6 lt. c der Teilungserklärung vom 06.09.1994 (UR-Nr. 443/1994, Notar Dr. Volker von Stocki in Berlin) als Gemeinschaftseigentum erhalten und werden insoweit durch die zuständige WEG-Verwaltung zugewiesen.]
- **Eigentümer:**
anonymisiert (§ 38 ZVG)
- **Lasten und Beschränkungen:**
Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragungsdatum vom 14.11.2024

(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 Baerwaldstraße 48 (Flurstück 1695/183) ist rechteckig. Die Straßenfrontlänge und die Länge der hierzu parallel verlaufenden rückwärtigen Grundstücksgrenze betragen jeweils rd. 16,00 m.

Die Tiefe des Grundstücks entlang der nord-östlichen bzw. linken Grundstücksgrenze beträgt rechtwinklig zum Straßenraum rd. 45,00 m. Die Tiefe des Grundstücks entlang der hierzu gleichfalls parallel und rechtwinklig zum Straßenraum verlaufenden süd-westlichen bzw. rechten Grundstücksgrenze beträgt gleichfalls rd. 45,00 m.

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1:0 : 2,8 - 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- bzw. 6-geschossigem Vorderhaus sowie 5½- bzw. 6-geschossigem Quergebäude als Blockrand- und Blockinnenbebauung weist im Bereich des Vorderhauses keine Grenzabstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken auf. Das Quergebäude weist eine nur einseitige Grenzbebauung entlang der nord-östlichen Grundstücksgrenze über die Tiefe der linken Kopfseite des Quergebäudes und zur süd-westlichen Grundstücksgrenze einen nur minimalen Grenzabstand nach Abriss des ehemals vorhandenen 5½-geschossigen rechten Seitenflügels gleichfalls als Grenzbebauung bis zur rechten Kopfseite des Quergebäudes nach erheblichen Kriegsschäden auf.

Die auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen Gebäudeteile als Grenzbebauungen weisen auf den angrenzenden Nachbargrundstücken eine entsprechende Gegenbebauung auf, so dass die Brandwände der Gebäudeteile durchweg nicht freistehend geblieben sind. Lediglich die nach Kriegsschäden teilweise weggenommene süd-westliche Kopfseite mit ehemals anbindendem rechtem Seitenflügel stellt keine Grenzbebauung mehr dar - eine auf dem Nachbargrundstück belegene Grenzbebauung als Quergebäude ist hier nicht vorhanden.

- **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 Ober- und Unterboden).

Für das Grundstück besteht keine Gefahr von Schichtenwassereinfluss, aber ggf. bereits 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 zwischen 3,00 m und 4,00 m.

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

Lt. Mitteilung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Friedrichshain-Kreuzberg vom 29.07.2025 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.

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

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

Bei dem Gebiet mit dem hier betroffenen Grundstück handelt es sich nach Sachlage um voll erschlossenes Bauland als allgemeines Wohngebiet mit geschlossener Bebauung bzw. Bebaubarkeit mit einer Baustufe V/3 bzw. 5 Vollgeschossen und einer GFZ von 1,5 bzw. einer GRZ von 0,3 gemäß Baunutzungsplan vom 28.12.1960 (Abl. 1961, S. 742), der in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21.11.1958 (BO 58, BVBl. S. 1087, 1104) und den Straßen- und Fluchtlinien (ACO) als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB fortgilt.

Darüber hinaus liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans VI-A vom 09.07.1971 (GVBl. S. 1231), der die Regelungen des BO 58 zur Berechnung des Nutzungsmaßes auf die Regelungen der BauNVO 1968 umstellt. Gleichzeitig wird die f.f. Baufluchtlinie auf die Regelungen des § 23 BauNVO 1968 als Baugrenze übergeleitet.

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 gemischte Baufläche M2 vorgesehen.

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.

Für das Grundstück sind seitens des Bezirksamtes keine städtebaulichen Verträge bekannt. Das Grundstück befindet sich nicht in einem durch Satzung festgelegten Gebiet gemäß §§ 171 d, 171e oder 171f (Soziale Stadt, Private Initiativen zur Stadtentwicklung nach Landesrecht etc.).

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

Das hier betroffene Grundstück befindet sich aber im Bereich eines Erhaltungsverordnungsgebietes gemäß § 172 Abs. 1, Satz 1 Nr. 1 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des



Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Erhaltungsgebiet „Urbanhafen/Südstern“) gemäß Beschluss des Bezirks vom 09.11.2010 (veröffentlicht im GVBl. für Berlin d. 30 am 10.02.2011 u.a. mit Restriktionen bzgl. baulicher Veränderungen etc.

Das Grundstück befindet sich außerdem in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzverordnung/Erhaltungsverordnung - Gebietsname „Bergmannstraße-Nord“) mit Festlegung gemäß GVBl. S.110 vom 22.02.2022 und in Kraft seit dem 18.03.2022 - 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 Wohnungsverkäufer 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) und zuletzt mit Verordnung vom 18.02.2025 bis zum 12.03.2030 verlängert wurde, 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.

In Berlin gilt die Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Verordnung - ZwVbVO) vom 04.03.2014.

In Berlin gilt außerdem die Verordnung zur Bestimmung des Landes Berlin als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 201a des Baugesetzbuches/Angespannter-Wohnungsmarkt-Verordnung - AwohnV) vom 16.11.2021 (GVBl. S. 1283).

Gemäß Beschluss des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin vom 27.09.2016 (BVV Drucksache DS/0022/V vom 01.03.2017) findet ein Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 4 in sozialen Erhaltungsgebieten (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) Anwendung.

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 1695/183) beträgt ca. 1.796,28 m² gemäß diesseitiger Ermittlung anhand der Bauvorlagen zur AB vom 26.10.1993 nebst Ergänzungsbescheinigung Nr. 2023/2384 vom 23.11.2023 unter Berücksichtigung des Dachraumausbaus im Vorderhaus gemäß Baugenehmigung Nr. 205 vom 23.01.1985 und Dachraumausbau des Quergebäudes (vermtl. ohne Baugenehmigung) 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 2,488 bzw. rd. 2,5 (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. 299,38 m² mit einer GRZ von 0,415 bzw. rd. 0,4 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 722 m² für das Grundstück (Flurstück 1695/183).

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 nicht vorhanden):

$1.496,90 \text{ m}^2 + (299,38 \text{ m}^2 \times 0,75) + 0,00 \text{ m}^2 \times 0,30 = 1.721,44 \text{ m}^2$ für die Normalgeschosse und das Dachgeschoss ohne Ansatz einer Kellerfläche mit einer wGFZ von 2,384 bzw. rd. 2,4 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,415 bzw. rd. 0,4 bei Ansatz von 722 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 2022 (Umweltatlas) weist der Straßenraum der Baerwaldstraße 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 27.06.2025 wird das hier betroffene Grundstück durch die Erschließungsanlage „Baerwaldstraße“ 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 27.06.2025 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 Baewaldstraße 48 (Flurstück 1695/183) befindet sich süd-östlich im Ortsteil Kreuzberg bzw. im südlichen Randbereich des Berliner Stadtbezirks Friedrichshain-Kreuzberg noch vergleichsweise zentral in der Metropole innerhalb des Berliner S-Bahn-rings (sogen. „Hundekopf“) bzw. innerhalb der Umweltzone der Stadt.

Die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zu dem östlich angrenzenden Ortsteil Alt-Treptow im Stadtbezirk Treptow-Köpenick beträgt ca. 2.600 m, zu dem süd-östlich angrenzenden Ortsteil Neukölln im Stadtbezirk Neukölln ca. 480 m, zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Tempelhof im Stadtbezirk Tempelhof-Schöneberg ca. 800 m, zu dem westlich angrenzenden Ortsteil Schöneberg in demselben Bezirk ca. 1.700 m, zu dem nord-westlich angrenzenden



Ortsteil Tiergarten im Stadtbezirk Mitte ca. 2.250 m, zu dem nördlich angrenzenden Ortsteil Mitte in demselben Bezirk ca. 1.700 m und zu dem nord-östlich angrenzenden Ortsteil Friedrichshain im Stadtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg ca. 2.750 m (jeweils Luftlinie).

Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Alexanderplatzes nord-östlich des Grundstücks beträgt ca. 3,3 km und die Entfernung zum Zentrum am Zoo im Bereich des Breitscheidplatzes süd-westlich des hier betroffenen Grundstücks ca. 4,5 km (jeweils Luftlinie) - die Entfernung zur Stadtgrenze im Bereich des südlich an die Metropole angrenzenden Landkreises Dahme-Spreewald bzw. der Gemeinde Schönefeld im Bereich des Ortsteils Großziethen beträgt rd. 8,8 km (Luftlinie).

Es handelt sich bei der Lage des hier betroffenen Grundstücks um eine insgesamt zentrale Stadtlage mit ca. 2.500 m Entfernung zu den Gleistrassen der Stadtbahn noch deutlich innerhalb des Berliner S-Bahnringes (sogen. „Hundekopf“).

Die Kiezlagen zwischen Blücherkiez und Graefekiez insbesondere mit Bergmannkiez im Bereich des Marheinekeplatzes und dem Südsterne etc. im Umfeld des hier betroffenen Grundstücks zwischen Landwehrkanal und Columbiadamm sowie zwischen Mehringdamm und Hasenheide bzw. Hermannplatz und Kottbusser Damm gelten als weiterhin angesagte Scene-/In-Lagen.

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

Das hier betroffene Reihengrundstück befindet sich auf der süd-östlichen Seite der Baerwaldstraße im Abschnitt zwischen der Gneisenaustraße in ca. 60 m Entfernung süd-westlich und der Blücherstraße in ca. 140 m Entfernung nord-östlich des Grundstücks.

Bei der Baerwaldstraße handelt es sich trotz Linienbusverkehr um eine untergeordnete Quartierstraße mit Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h ohne in einer 30 km/h-Zone zu liegen - in dem Straßenabschnitt befindet sich das weiträumige Areal einer Kindertagesstätte und einer Grundschule.

Der Fahrdamm weist Asphaltbelag mit zweistreifigem Fahrdamm und gegenläufigem Richtungsverkehr nebst seitlichem Parkstreifen für den ruhenden Verkehr mit Längsaufstellung parallel zum Fahrdamm und sogen. Parktaschen auf der süd-östlichen Straßenseite auf. Der Bereich der Parktaschen weist Kopfsteinpflasterung auf. Das Stellplatzangebot im Straßenraum ist knapp.

Das Grundstück befindet sich bereits knapp außerhalb der mit der Gneisenaustraße westlich angrenzenden Parkraumbewirtschaftungszone 61 und in nur ca. 300 m Entfernung von der östlich und nördlich angrenzenden Parkraumbewirtschaftungszone 63.

Für das Quartier zwischen Gneisenau- und Urbanstraße mit dem hier betroffenen Grundstück ist bisher keine Parkraumbewirtschaftungszone ausgewiesen, was allerdings dazu führt, dass aus den angrenzenden Parkraumbewirtschaftungszone ein Herausdrängen in den Bereich des unentgeltlichen Stellplatzangebots in dem hier betroffenen Quartier bewirkt wird.

Bürgersteige sind beidseitig im Straßenraum mit Bordschwellen abgesetzt. Fahrradwege sind hinter den Bordsteinen mit Betonverbundsteinpflasterung befestigt und hiervon abgesetzt sind Fußwege mit Betonweegeplatten und Kleinsteinpflasterung angelegt.

Straßenraumbelichtung ist ausreichend vorhanden und als sogen. Peitschenmastlaternen vermtl. aus den 1960er Jahren erhalten. Auf der süd-östlichen Straßenseite weist der Bürgersteig außerdem hochstämmigen Straßenbaumbestand auf, wobei auch auf der nord-westlichen Straßenseite von den dort anliegenden Schul- und Kindertagesstätten-Grundstücken hochstämmiger Baumbestand bis in den Straßenraum reicht.



Nennenswerter Straßenverkehrslärm vor dem Grundstück liegt trotz des Linienbusverkehrs u.a. mit Stationen im Nahbereich nicht vor. Von der im Nahbereich belegenen Gneisenaustraße wirken Lärmbelastungen noch deutlich bis auf Höhe des hier betroffenen Grundstücks, wobei diesbzgl. Störungen im Wesentlichen auf die im Vorderhaus belegenen Wohnungen wirken. Entsprechendes dürfte für die mindestens in der warmen Jahreszeit vorliegenden Lärmemissionen von dem gegenüber dem hier betroffenen Grundstück belegenen Grundschul- und Kindertagesstätten-Areal zutreffen.

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.

Die Bebauung im Quartier ist weitgehend geprägt durch 5½- bis 6-geschossige Altbebauung aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) und vereinzelte Neubebauung aus den 1960er bis 1990er Jahren mit 7- bis 8-geschossiger Bebauung.

Auf der nord-östlichen Seite der Baerwaldstraße befindet sich ein 1- bis 3-geschossiger Gebäudekomplex als Kindertagesstätte und Grundschule (Reinhardswald-Grundschule) u.a. mit Sporthalle vermtl. aus den 1960er oder 1970er Jahren, die allerdings aufgrund von Asbestbelastung nur noch bis Ende Januar 2028 betrieben werden darf und abgerissen werden soll.

Unmittelbar im Kreuzungsbereich Baerwaldstraße/Gneisenaustraße befindet sich eine weitere Sport- bzw. tatsächlich Mehrzweckhalle aus dem Jahre 2007 mit anbindendem Willi-Boos-Sportplatz.

Es besteht eine gute Anbindung an wichtige Stadtmagistralen u.a. mit Gneisenaustraße in ca. 60 m fußläufiger Entfernung und die hierüber erreichbare Hasenheide am Südstern als deren Verlängerung in weiteren ca. 350 m Entfernung oder die Yorckstraße in ca. 900 m von der Baerwaldstraße im Kreuzungsbereich mit dem Mehringdamm (B96).

Außerdem wird die Baerwaldstraße in ca. 150 m fußläufiger Entfernung von der Blücherstraße und in ca. 300 m fußläufiger Entfernung von der Urbanstraße als wesentliche Magistralen gekreuzt.

Die nächsten Stationen öffentlicher Verkehrsmittel befinden sich im Quartier bereits in der Baerwaldstraße selbst bzw. im Wesentlichen auf der nahen Gneisenau- und der Urbanstraße mit verschiedenen Buslinien. Die U-Bahnstation „Gneisenaustraße“ befindet sich in rd. 470 m fußläufiger Entfernung. Die U-Bahnstation „Südstern“ befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 550 m fußläufiger Entfernung.

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024 handelt es sich bei der Lage des hier betroffenen Grundstücks um eine mittlere Wohnlage in zentraler Stadtlage. Es handelt sich um ein nachgefragtes Kiez-Quartier.

- **Soziale Infrastruktur:**

Für die tägliche bzw. kurzfristige Versorgung stehen im Gehwegbereich ab rd. 450 m fußläufiger Entfernung im Bereich des Südsterns mit anbindender Körtestraße und Hasenheide bzw. auch bereits auf der Gneisenaustraße eine größere Anzahl an Geschäften u.a. zur täglichen Versorgung zur Verfügung.

Im Bereich des etwa gleichweit entfernten Marheinekeplatzes befindet sich zusätzlich eine beachtliche Einzelhandelskonzentration u.a. mit der alten Markthalle und regelmäßigem Wochenmarkt. Ein umfangreiches weiteres Warenangebot findet sich am Hermannplatz in ca. 1.700 m fußläufiger Entfernung u.a. mit Karstadt-Kaufhaus (Galeria-Warenhauskette) und der anbindenden Karl-Marx-Straße.

Die nächste überregionale Einkaufszone befindet sich im Bereich der Berliner City u.a. ab knapp 2 km Entfernung in der Friedrichstraße bzw. in ca. 3,3 km mit Alexanderplatz sowie ab



ca. 4 km Entfernung am Wittenbergplatz mit Tauentzienstraße und KaDeWe-Kaufhaus und anbindendem Kurfürstendamm.

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 („Vivantes Klinikum Am Urban“) an der Urbanstraße. 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:**

Die nächste öffentliche Grünanlage ist als Teil der Baerwaldstraße nördlich der Urbanstraße in ca. 350 m fußläufiger Entfernung erreichbar - daran anbindend befinden sich in weiteren 250 m Entfernung der Landwehrkanal und die daran angrenzenden Ufersteifen mit großflächigen Grünanlagen.

Kleinere Grünanlagen u.a. mit großflächigem Spielplatz befinden sich im Bereich des Marheinekeplatzes in ca. 450 m fußläufiger Entfernung und des nur geringfügig weiter entfernten Chamissoplatzes.

Der Volkspark Hasenheide befindet sich in ca. 750 m fußläufiger Entfernung. Der Tempelhofer Park („Tempelhofer Feld“) im Bereich des Flugfeldes des früheren Zentralflughafens Tempelhof befindet sich in ca. 1.250 m fußläufiger Entfernung (Haupteingang am Columbiadamm). Der Viktoriapark mit Kreuzberg und der Gleisdreieck Park sind jeweils ab ca. 1.500 m fußläufiger Entfernung erreichbar.

Der Stadtpark „Großer Tiefgarten“ befindet sich in ca. 2,9 km Entfernung (Luftlinie).

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1889

erfolgte die Errichtung bzw. Fertigstellung des auf dem Grundstück ehemals mit Vorderhaus, rechtem Seitenflügel und Quergebäude aufstehenden 5½-geschossigen vollständig unterkellerten Wohn- und Geschäftshauskomplexes gemäß Bauschein Nr. 1478 vom 16.11.1887 und Nachträgen vom 23.01.1889 mit Schlussabnahme am 22.02.1889.



(Der rechte Seitenflügel ist aufgrund von Kriegseinwirkungen während des II. Weltkriegs zerstört und abgeräumt worden und der Bereich der ehemaligen Anbindung an das Quergebäude wurde im Zuge des Wiederaufbaus verändert ausgeführt.)

1909

erfolgte die Herstellung einer Öffnung von 2,50 m lichter Weite in der Vorderhausfront für den Einbau eines Fensters gemäß Baugenehmigung Nr. 3845 vom 15.12.1909.

1910

erfolgte der Einbau von Badezimmern im 1., 2., 3. und 4. Obergeschoss des Vorderhauses gemäß Baugenehmigung Nr. 149 vom 06.04.1910.

1911

erfolgte die Herstellung von Kraftfahrzeugräumen nach Sachlage im Erdgeschoss des Quergebäudes gemäß Baugenehmigung Nr. 2355 vom 07.08.1911.

1913

erfolgte die Herstellung einer Treppenverbindung aus dem Gemüseladen im Erdgeschoss des Vorderhauses in das Kellergeschoss rechts neben der Durchfahrt gemäß Baugenehmigung Nr. 6227 vom 29.03.1913.

Außerdem erfolgte die Herstellung einer Türöffnung und eines Aborts im Erdgeschoss des Treppenhauses.

1926

erfolgte die Erneuerung einer Massivdecke in einem Teilbereich des Erdgeschosses.

1956

erfolgte die Beseitigung vorliegender Mängel an den Schornsteinen im Rohbau des Vorderhauses nach Kriegsschäden im rechten Teil des Vorderhauses und des Dachraums gemäß Bauschein Nr. 649/56 vom 25.07.1956 sowie vermtl. die Beseitigung des durch Kriegszerstörungen stark geschädigten Seitenflügels und partiell des anbindenden Quergebäudes mit erforderlichen diesbzgl. baulichen Veränderungen im Bereich der rechten Giebelseite.

1957

erfolgte der Wiederaufbau des zerstörten Teils des Vorderhauses gemäß Bauschein Nr. 649 vom 25.07.1956 mit Nachträgen vom 01.02.1957 und vom 04.03.1957 mit Gebrauchsabnahme am 05.06.1957.

1984

erfolgte die Befreiung Nr. 1.104 vom 15.08.1984 u.a. für die Überschreitung der zulässigen GFZ für den Ausbau des Dachraums mit 2 Wohnungen im Vorderhaus.

1986

erfolgte eine Nutzungsänderung eines der beiden Ladengeschäfte im Erdgeschoss im Zuge der Errichtung einer Imbissgaststätte ohne Sitzgelegenheit gemäß Bescheid Nr. 1.221 vom 17.10.1986 und Bescheid Nr. 1.419 vom 15.11.1986 mit Abnahme am 24.12.1986.

1987

erfolgte die Herstellung von 2 Wohnungen im Dachraum des Vorderhauses sowie die Änderung der PKW-Stellplatzanlage für 4 PKW im Hofraum und der nicht überbauten Flächen des Grundstücks u.a. im Bereich des ehemals vorhandenen rechten Seitenflügels gemäß Baugenehmigung Nr. 205 vom 23.01.1985 mit Baubeginn am 05.07.1985 und Schlussabnahme am 20.07.1987.



1995

erfolgte die Aufteilung des Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentume auf der Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 26.10.1993 über die mit Nrn. 3 bis 16 bezeichneten Wohnungen und die mit Nrn. 1, 2, 17, 18 und 19 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume in dem bestehenden Gebäude gemäß Bewilligung bzw. Teilungserklärung vom 06.09.1994 (UR-Nr. 443/94, Notar Dr. Volker von Stocki in Berlin) und Ergänzung vom 31.03.1995 (UR-Nr. 895/95, Notar Dr. Peter Rawert in Hamburg) mit Eintragungsdatum in das Grundbuch am 27.09.1995.

Die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume der Teileigentume Nrn. 18 (Blatt 7978) und 19 (Blatt 7979) als ehemalige Garagen im Erdgeschoss des Quergebäudes sind verschmolzen und wurden nachfolgend als Wohnungseigentum Nr. 18 (Blatt 7978) ausgebaut und umgewidmet - das Teileigentum Nr. 19 ist insofern entfallen bzw. das Blatt 7979 infolge der Übertragung des Bestandes nach Blatt 7978 geschlossen worden.

Insoweit befinden sich auf dem Grundstück im gegenwärtigen Bestand noch 18 Sondereigentume.

Die Abstellverschlüsse im Kellergeschoss sind als Gemeinschaftseigentum erhalten und werden seitens der zuständigen WEG-Verwaltung den jeweiligen Wohnungs- und Teileigentumen zugewiesen.

Ehemals auf dem Grundstück belegene PKW-Stellplätze sind weder in den ehemals vorhandenen Garagen noch im Bereich der ehemals vorhandenen Stellplatzanlage mit 4 ungedeckten Stellplätzen im Hof des Anwesens vorhanden.

Eine Baugenehmigung über den Ausbau des Quergebäude-Daches im Bereich der oberen Geschossebene des Teileigentums Nr. 17 konnte in der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht vorgefunden werden und dürfte im gegenwärtigen Bestand bei hier vorliegender unzureichender Anleiterhöhe für die Feuerwehr und insoweit fehlendem 2. Rettungsweg nicht genehmigungsfähig sein.

Gemäß Teil III § 15 der vorliegenden Teilungserklärung vom 06.09.1994 ist der jeweilige Eigentümer des Teileigentums Nr. 17 vorbehaltlich der baubehördlichen Genehmigung berechtigt sein Teileigentumsrecht zu einer Wohnung auszubauen und an den so geschaffenen Räumen weiteres Wohnungseigentum zu begründen. Er ist ferner berechtigt, Rechte zusammenzulegen und Durchbrüche zwischen zusammengelegten Rechten durchzuführen, ebenso eine Treppe zu errichten, sofern dies baurechtlich genehmigt wird.

Der jeweilige Eigentümer des Teileigentums Nr. 17 ist ferner berechtigt, Fenster aller Art, Balkone, Loggien und Dachterrassen oder Wintergärten zu errichten und an den so geschaffenen Räumen weiteres Sondereigentum bzw. Sondernutzungsrechte zu begründen. Der jeweilige Eigentümer des Teileigentums Nr. 17 ist auch befugt, nicht genutzte Schornsteine zu entfernen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen zu errichten bzw. anzuschließen und zwar ggf. auch unter Eingriff in die darunter liegenden Wohnungen bzw. das Gemeinschaftseigentum und ferner Brandschutzmaßnahmen (z.B. im Treppenhaus) zu veranlassen. Er ist ferner berechtigt im Rahmen des Dachgeschossausbaus Durchbrüche zwischen Wänden durchzuführen.

Die Kosten sämtlicher baulicher Maßnahmen und behördlicher Genehmigungen trägt der jeweilige Eigentümer des Teileigentums Nr. 17 - gleichfalls erteilen sämtliche jeweilige Sondereigentümer des Grundstücks ihre Zustimmung zu den genannten Baumaßnahmen.

Gemäß Ergänzung vom 31.03.1995 des Notars Dr. Peter Rawert in Hamburg sind gemäß Seite 2 Pkt. 2 Nr. 5 a) und b) zur Teilungserklärung vom 06.09.1994 der Ausbau eines Sondereigentums und eine Verbindung benachbarter Sondereigentume bzw. Geschossebenen eines Sondereigentums unter der Voraussetzung zulässig, dass damit keine nachteiligen Eingriffe in das



Gemeinschaftseigentum verbunden sind. Eine baurechtliche Zulässigkeit wird hierbei vorausgesetzt.

Der diesbzgl. Ausbau des Rohdachbodens im Quergebäude als Teil des Teileigentums Nr. 17 oberhalb des im 5. Obergeschoss unter dem Dachboden belegenen Teils des Teileigentums Nr. 17 mit hier gleichfalls vorliegendem Alt-Ausbau zu Wohnzwecken noch aus dem ursprünglichen Bestand dürfte in den 1990er Jahren realisiert worden sein, wobei die geschosshohen Drennpel vermtl. bereits im ursprünglichen Bestand des Gebäudes vorhanden waren.

Eine zulässige Anhebung des Daches ist nach örtlichem Eindruck nicht vorgenommen worden. Nach Sachlage ist der Ausbau des Dachraums zu Wohnzwecken jedenfalls nicht durch den gegenwärtigen Eigentümer des Teileigentums vorgenommen worden.

Eine diesbzgl. Baugenehmigung bzw. Ausbaugenehmigung für einen hier nach Sachlage vorhandenen Ausbau zu Wohnzwecken mit Umnutzung der Wohnfläche für Kurzzeit-Wohnzwecke bzw. als Ferienwohnung o.ä. konnte in der Bauakte nicht vorgefunden werden.

Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten an dem Gebäudekomplex mit Sanierung der mineralischen Fassaden bzw. des Fassadenanstrichs und weitgehendem Einbau von Kunststoff-Isolierglasfenstern u.a. auch in den Treppenhausaufgängen und feuerverzinkten Stahlblechfenstern mit Einfachverglasung und Mäuseschutzvergitterung im Kellergeschoss, Sanierung der Treppenhausdekorationen, partieller Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen u.a. auch vermtl. der elektrischen Steigestränge mit Zentralisierung der Stromzähler im Kellergeschoss der jeweiligen Gebäudeteile und Einbau einer Gas-Zentralheizung bzw. ggf. Gas-Etagenheizungen nebst Vorwandinstallationen mit dezentraler Warmwasserversorgung über Gas-Thermen sowie Einbau oder Modernisierung von Badezimmern und Küchen erfolgten nach diesseitiger Einschätzung im Zuge der Aufteilung des Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentume Anfang bis Mitte der 1990er Jahre.

- **Art des Gebäudes:**

Bei der auf dem Grundstück aufstehenden Bebauung handelt es sich um einen 5½- bzw. 6-geschossigen Wohn- und Geschäftshauskomplex mit Vorderhaus und Quergebäude mit jeweils vollständiger Unterkellerung und nur flach geneigtem Pultdach über dem als Vollgeschoss ausgelegten Dachgeschoss mit geschosshoch aufgehenden Drennpeln aus dem Jahre 1889 als Blockrand- bzw. Blockinnenbebauung.

Der ursprüngliche Gebäudekomplex aus dem Jahre 1889 mit Vorderhaus, rechtem Seitenflügel und Quergebäude wurde in den 1950er Jahren nach Kriegszerstörungen u.a. aufgrund des Abrisses des Seitenflügels teilweise verändert und stellt nach Dachraumausbau im Vorderhaus mit 2 Wohnungen in den 1980er Jahren und dem Dachraumausbau im Quergebäude mit 1 Wohnung vermtl. in den 1990er Jahren den gegenwärtigen baulichen Bestand dar.

Die Giebelseiten des Vorderhauses und die linke Giebelseite sowie die rückwärtige Brandwand des Quergebäudes sind als Grenzbebauung ausgelegt und von den Nachbargrundstücken aus weitgehend mit gleichhoher oder auch höherer Gegenbebauung (auf dem rückwärtigen Grundstück Gneisenastr. 67 im Bereich des Flurstücks 2915 mit 5-geschossigem Fabrikgebäude) belegt - lediglich ein ca. 2,00 m langer Teil der rückwärtigen Brandwand des Quergebäudes weist hier vor der nord-östlichen Grundstücksgrenze keine Gegenbebauung auf.

Die Aufteilung des Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentume erfolgte im Jahre 1995.

Im gegenwärtigen Bestand befinden sich auf dem Grundstück 18 Sondereigentume - hierbei handelt es sich um 15 Wohnungseigentume (nach Verschmelzung und Umwidmung der ehemaligen Teileigentume Nrn. 18 und 19 als Garagen zu nur einem Wohnungseigentum) und 1



Teileigentum mit Ausbau zu 2 separaten Wohnungen (hier betroffenes Teileigentum Nr. 17 im 5.OG und DG des Quergebäudes) sowie um 2 Teileigentume als Läden im Erdgeschoss des Vorderhauses.

Die Kellerabstellverschlüsse der Sondereigentume sind als Gemeinschaftseigentum erhalten und werden durch die zuständige WEG-Verwaltung zugewiesen.

Das hier betroffene Teileigentum Nr. 17 wird bzgl. der im Dachraum des Quergebäudes belegenen Wohnung vermtl. im Kontext mit weiteren Wohnungen des Schuldners u.a. auf dem hier betroffenen Grundstück für Kurzzeitmietverhältnisse quasi als Ferienwohnungen mit nach Sachlage nur kurzen bis maximal ca. 3 Monate oder bis zu 1 Jahr dauernden Mietverhältnissen genutzt.

Gemäß Teil III § 4 Nrn. 3 und 4 der vorliegenden Teilungserklärung vom 06.09.1994 sind Gebrauchsregelungen bzgl. der Wohnungseigentume sowie der Teileigentume Nrn. 1 und 2 (Läden) ausgewiesen, nicht aber für das Teileigentum Nr. 17. Insoweit ist eine den Wohnungseigentumen analoge Gebrauchsregelung und Gebrauchsüberlassung an Dritte (z.B. Vermietung) nur zulässig, soweit sich die Nutzung im Rahmen der Gemeinschaftsordnung hält.

Hiernach dürfte die Vermietung einzelner Wohnungen als Ferienwohnungen unzulässig sein, was der Analogie einer bei der WEG-Verwaltung anzumeldenden gewerblichen Nutzung eines Wohnungseigentums entspricht.

Bei dem hier betroffenen Bewertungsobjekt handelt es sich um das Teileigentum Nr. 17 mit 925/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück gemäß Teilungserklärung bzw. Ausweisung in dem vorliegenden Teileigentumsgrundbuch.

Nach Verschmelzung der Teileigentume Nrn. 18 und 19 als ehemalige Garagen und Umwidmung des Teileigentums Nr. 18 als Wohnungseigentum wurde die Miteigentumsquote des hier betroffenen Teileigentums Nr. 17 nach Angabe der zuständigen WEG-Verwaltung seither mit einem Miteigentumsanteil von 887/10.000 berücksichtigt - eine diesbzgl. grundbuchliche Änderung auf der Grundlage einer notariellen Urkunde zur Änderung der Teilungserklärung liegt nach Sachlage bisher allerdings nicht vor.

Das hier betroffene Teileigentum Nr. 17 umfasst im gegenwärtigen Bestand zwei separate und jeweils angeschlossene Wohnungen, von denen sich eine untere Wohnung im 5. Obergeschoss und eine obere Wohnung in dem unmittelbar darüberliegenden Dachgeschoss des Quergebäudes jeweils postalisch links als jeweils einzige Wohnung in den beiden Geschossen befindet.

- **Organisation des Gebäudes:**

Das Grundstück Baerwaldstraße 48 (Flurstück 1695/183) weist ein Vorderhaus mit Gebäudedurchgang aus dem Straßenraum in den Hof des Anwesens mit hieraus separat aufgehendem Treppenhaus sowie ein über den Hof zugängliches Quergebäude mit separatem Treppenaufgang vor der freien süd-westlichen bzw. rechten Giebelseite auf.

Die im Erdgeschoss des Quergebäudes belegene Wohnung ist ebenerdig unmittelbar aus dem Freien bzw. dem Hof des Anwesens zugänglich, so dass innerhalb des Quergebäude-Treppenhauses weder im Erd- noch im Hochparterre eine Wohnung anbindet. Eine Wohnung ist innerhalb des Treppenhauses erst im 1. Obergeschoss zugänglich. Alle in den Obergeschossen anbindenden Wohnungen im Quergebäude-Treppenhaus befinden sich postalisch links. Es sind 6 Obergeschosse incl. des Dachgeschosses als Vollgeschoss unter dem flach geneigten Pultdach ohne einen darüber belegenen Rohdachboden ggf. als Kriechboden o.ä. vorhanden. Insgesamt befindet sich in dem Quergebäude 7 Wohnungen incl. der aus dem Freien zugänglichen Erdgeschosswohnung als 2-Zimmerwohnungen mit Küche, Flur und Badezimmer oder Toilettenraum bei allerdings lediglich 6 Sondereigentumen aufgrund der Aufspaltung des Teilei-



gentums Nr. 17 in zwei separate Wohnungen (s.o.).

Der Vorderhausaufgang ist nach vorliegenden Teilungsplänen 2-spännig organisiert - postalisch links spannend sind 2-Zimmerwohnungen und postalisch rechts spannend sind 3-Zimmerwohnungen vorhanden, wobei im Dachgeschoss postalisch rechts und links spannend jeweils 2-Zimmerwohnungen vorhanden sind. Die Wohnungen weisen einen 2-hüftigen Flur mit anbindender Küche und natürlich belichteten und belüftetem Badezimmer sowie straßenseitige Balkone in den Normalgeschossen auf - im Dachgeschoss sind Freisitzflächen nicht vorhanden, wobei allerdings vermtl. eine sogen. Aufdachterrasse zur Verfügung steht.

Im Erdgeschoss befinden sich rechts und links von der Gebäudedurchfahrt bzw. dem Gebäudedurchgang zum rückwärtigen Hof bzw. dem Vorderhaus-Treppenaufgang jeweils ein Laden. Der postalisch linke Laden ist als Imbisslokal mit straßenseitigem Ladenlokal, Flur mit Zugang aus der Gebäudedurchfahrt nebst innenliegendem Toilettenraum und hofseitigem Lager- oder Büroraum ausgelegt. Die beiden unter dem Teileigentum Nr. 1 belegenen massiv umbauten Kellerräume gehören gleichfalls zu der Ladeneinheit.

Der postalisch rechte Laden als Cocktail-Bar mit insgesamt 3 im Erdgeschoss belegenen Räumen und abgespanntem Treppenabgang in das Kellergeschoss mit dort vermtl. neu eingebauten Sanitärbereichen in den zum Teileigentum Nr. 2 gehörenden massiv umbauten Kellerräumen mit Zugang auch aus den allgemeinen Kellerbereichen weist entsprechend der linken Ladeneinheit einen Zugang auch unmittelbar aus dem Straßenraum auf.

Im Vorderhaus befinden sich 10 Wohnungen als Wohnungseigentume und 2 Ladeneinheiten als Teileigentume.

Insgesamt befinden sich auf dem Grundstück nach vorliegenden Teilungsplänen bzw. weiteren Unterlagen auf dem Grundstück 17 Wohnungen bei allerdings nur 15 Wohnungseigentumen und 1 Teileigentum mit 2 abgeschlossenen Wohnungen (TE-Nr. 17) sowie 2 weitere Teileigentume als Läden.

Eine nahezu barrierefrei zugängliche Wohnung (1 Schwelle) befindet sich ausschließlich im Erdgeschoss des Quergebäudes. Eine Aufzugsanlage ist auch als Fassadenaufzug weder am Vorderhaus noch am Quergebäude vorhanden.

Das Kellergeschoss des Vorderhauses ist weitgehend mit den Kellerräumen der Gewerbeeinheiten als Sondereigentume belegt. Der Bereich unterhalb der Gebäudedurchfahrt mit Hausanschlussraum sowie hofseitigen Raumbereichen mit Holzlattenverschlagen, der 2-hüftige Zentralflur und 2 Toilettenräume (ggf. ehemals für die Ladeneinheiten) sind als Gemeinschaftseigentum erhalten.

Das Kellergeschoss des Quergebäudes weist ausschließlich Gemeinschaftseigentum mit Hausanschlussraum u.a. mit zentraler Stromzähleranlage und Holzlatten-Abstellverschlagen auf.

- **Lage/Organisation des Sondereigentums:**

Bei dem hier betroffenen Bewertungsobjekt handelt es sich um das Teileigentum Nr. 17 mit 925/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück gemäß Teilungserklärung bzw. Ausweisung in dem vorliegenden Teileigentumsgrundbuch.

Nach Verschmelzung der Teileigentume Nrn. 18 und 19 als ehemalige Garagen und Umwidmung des Teileigentums Nr. 18 als Wohnungseigentum wurde die Miteigentumsquote des hier betroffenen Teileigentums Nr. 17 nach Angabe der zuständigen WEG-Verwaltung seither mit einem Miteigentumsanteil von 887/10.000 berücksichtigt - eine diesbzgl. grundbuchliche Änderung als Nachtrag der Teilungserklärung auf der Grundlage einer notariellen Urkunde liegt nach Sachlage bisher allerdings nicht vor.



Das Teileigentum Nr. 17 umfasst 2 abgeschlossene Wohnungen jeweils postalisch links im 5. Obergeschoss und im Dachgeschoss des Quergebäudes.

Der im 5. Obergeschoss belegene Teil des Teileigentums Nr. 17 als abgeschlossene Wohnung weist nach örtlicher Besichtigung 2 Zimmer, Küche, Flur und Badezimmer auf - abweichend hiervon ist im Teilungsplan lediglich ein Toilettenraum ausgewiesen.

Unmittelbar rechts hinter der Wohnungseingangstür befindet sich insoweit ein natürlich belichtetes und belüftetes Badezimmer mit Fenster in der freien Giebelseite des Quergebäudes. Links spannend bindet hinter dem Treppenhaus an den Flur eine zur Hofseite des Gebäudes orientierte Küche und dahinter ein kleineres Zimmer und an der rückwärtigen Stirnseite des Flurs ein größeres Zimmer gleichfalls mit Orientierung der Fenster zum Hof des Anwesens nach Nord-Westen auf - eine Freisitzfläche ist nicht vorhanden.

Der im Dachgeschoss belegene Teil des Teileigentums Nr. 17 als abgeschlossene Wohnung weist nach örtlichem Eindruck anhand der Fensterteilung vermtl. einen entsprechenden Grundrisszuschnitt auf, wobei allerdings die Fenster in dem geschosshohen Drempel deutlich kleiner sind, womit die erforderliche Fensterfläche von 1/8 der Grundfläche des jeweils anbindenden Wohnraums ggf. nur durch die evtl. Verfügbarkeit von sogen. Lichtkuppeln in der Dachdecke gesichert ist.

Nach Satellitenaufnahme (google earth) scheint auf der Plateaufläche des nur sehr schwach geneigten Pultdaches eine sogen. Aufdachterrasse vorhanden zu sein - insoweit ist vermtl. in dem größeren Zimmer der Dachgeschosswohnung eine Treppe zu einer Lichtkuppel als Dachausstieg vorhanden.

Im vorliegenden Teilungsplan ist der hier betroffene im Dachraum belegene Teil des Teileigentums Nr. 17 als Rohdachboden ohne raumbildenden Ausbau ausgewiesen.

Die lichte Raumhöhe des Teileigentums Nr. 17 beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt zur Abgeschlossenheitsbescheinigung im Dachraum ca. 2,40 m unter dem Kehlbalcken bzw. der vermtl. hierauf verwahrten Raumdecke mindestens 2,30 m.

Die Geschosshöhe des im 5. Obergeschoss des Quergebäudes belegenen Teils des Teileigentums Nr. 17 als abgeschlossene Wohnung beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt 3,10 m und die lichte Raumhöhe ca. 2,80 m.

Eine Verbindung zwischen den beiden Teilen des Teileigentums Nr. 17 als sogen. Maisonette liegt nach örtlicher Feststellung nicht vor. Allerdings dürfte der Ausbau des Dachraums als Wohnfläche erst im Rahmen einer baulichen Verbindung der beiden hier betroffenen Geschosse genehmigungsfähig sein, da so vermtl. die erforderliche Anleiterhöhe für die Feuerwehr als sogen. 2. Rettungsweg gesichert werden kann.

Ein dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht ist nach vorliegender Teilungserklärung und ausweislich des vorliegenden Teileigentumsgrundbuchs für das hier betroffene Teileigentum Nr. 17 nicht ausgewiesen, wobei nach Teilungserklärung diesbzgl. Gestaltungsraum mindestens an der Dachfläche über dem Quergebäude besteht (s.o.).

Inwieweit dem hier betroffenen Teileigentum Nr. 17 ein Kellerabstellverschlag als Gemeinschaftseigentum im Kellergeschoss des Quergebäudes oder Vorderhauses durch die zuständige WEG-Verwaltung zugewiesen worden ist, ist unklar. In der alphanumerischen Sequenz fehlt ein Kellerverschlag mit der Nummer 17 bzw. konnte anlässlich des Ortstermins nicht aufgefunden werden.



- **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 Ziegelpflasterohle sowie partiell Zementestrichbekleidung auf der Ziegelpflasterung.

Über dem Kellergeschoss ist eine Steineisendecke bzw. eine Preußische Kappendecke u.a. im Bereich der Gebäudedurchfahrt zwischen Stahlträgern nebst Lagerhölzern und Koksaschen- bzw. Lehmschüttung auf der Stakung und Holzdielenboden bzw. Zementestrich auf Blindboden nebst keramischer Bodenfliesung vorhanden.

Über den oberhalb des Kellergeschosses aufgehenden Geschossen des Vorderhauses sind altbautypische Holzbalken-Einschubdecken mit Lehmstaken oder Koksaschenschüttung, Rohrputzdecken nebst partiell ggf. noch erhalten Stuckvouten und Stuckdekorationen als Friese, Medaillons und Rosetten in Gründerzeit-Dekor sowie teilweise auch Gipskarton-Unterdecken vorhanden. Die Böden weisen vermtl. Holzdielung bzw. Stabparkett und keramische Fliesenbekleidungen auf Zementestrich- oder Spanplattenböden u.a. mit Nassbodenaufbau im Bereich modernisierter Badezimmer auf. Außerdem sind über Stahlriegel in die straßenseitige Fassade eingespannte Steineisendecken als Balkone u.a. mit Nassbodenaufbau und Zementestrichböden sowie feuerverzinkte Stahlgitterbrüstungen mit hieran verwahrten Faserzementplattenbekleidungen ausgeführt. Die im Dachgeschoss belegenen Fenstertüren weisen als sogen. Französische Balkone lediglich in die Laibungen eingebaute feuerverzinkte Stahlgitterbrüstungen auf.

Über dem 5. Obergeschoss bzw. dem Dachgeschoss ist im Vorderhaus vermtl. eine Stahlbetondecke als flach geneigtes Pultdach mit außenliegender Dämmung und Schwarzdecke nebst hofseitig vorgehängter Zinkblechrinne vorhanden.

Das Quergebäude ist nach Sachlage weitgehend entsprechend ausgeführt, wobei Balkone hier nicht vorhanden sind. Das Dach ist hier vermtl. zimmermannsmäßig abgebunden und weist abgestrebte Kehlbalcken mit Holzschalung auf einer Balken- bzw. Sparrenlage nebst Schwarzdecke als gleichfalls nur flach geneigtes Pultdach nebst hofseitig vorgehängter Zinkblechrinne auf. Der Regelquerschnitt der Dachschaalen dürfte eine ausreichende Dämmung aufweisen, wobei das Quergebäude nach Sachlage eine Zwischensparren-Dämmung nebst Alukaschierung als Dampfsperre und unterseitige GKF-Bepankung aufweist.

Das Vorderhaus dürfte abweichend eine außenliegende trittfeste Polystyrol-Hartschaumdämmung mit aufkonfektionierter Schwarzdecke aufweisen.

Sowohl auf dem Vorderhaus als auch auf dem Quergebäude dürfte auf die Dachschale eine sogen. Aufdachterrasse als leichte Holz-Konstruktion mit witterungsresistenter Holzschalung etc. aufgesattelt worden sein.

Die Treppenläufe sind im Vorderhaus als Winkelfalzstein-Gewölbewangen mit unterseitigem Glattputz und die Treppenläufe zum Dachgeschoss ggf. als Stahlbetontreppen ausgeführt. Die Podestflächen weisen Kappengewölbe nebst Holzdielung auf Lagerhölzern und unterseitig gleichfalls glattgefilzten Kalkputz auf.

Im Quergebäude sind die Treppenläufe ohne Gewölbewangen und die Podestflächen ohne Kappengewölbe, sondern aus Stahlbeton mit verlorener Wellblechschalung ohne unterseitige Bekleidung ausgeführt.

Die Treppenläufe in Vorderhaus und Quergebäude weisen aufgesattelte Holz-Tritt und -Setzstufen jeweils mit vollflächigem Linoleumbelag sowohl auf den Trittstufen als auch auf den Po-



destflächen auf. Im Vorderhaus sind einfache Holzstabgeländer und im Quergebäude sind Holztraljengeländer jeweils nebst Holzhandläufen vorhanden.

Die Kellertreppe im Quergebäude ist als Rohmauerwerkstreppe mit Rollschicht-Tritt- und Setzstufen noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten. Die im Vorderhaus belegene Kellertreppe ist vermtl. gleichfalls als Rohmauerwerkstreppe mit Rollschicht-Tritt- und Setzstufen noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten, aber im Zuge der Mod.-/Inst.-Maßnahmen im Rahmen der Aufteilung des Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentume mit Zementestrich glatt abgezogen worden.

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-Anwurfwände bzw. Schlackenplattenwände o.ä. erhalten oder ggf. teilweise bei vorgenommenen Grundrissveränderungen als Gipskartonständerwände ausgeführt. Der jeweilige Dachraumausbau ist nach Sachlage weitgehend als sogen. Trockenausbau realisiert worden, wobei die geschosshoch aufgehenden Drempeel im Vorderhaus vermtl. aus Hbl-Mauerwerk in 30 cm Stärke und die im Quergebäude belegenen Drempeel und Giebelseiten noch aus dem ursprünglichen Bestand als Mz-Mauerwerkswände in 25 cm Stärke erhalten sind. Wohnungstrennwände sind auch im Bereich des jeweiligen Dachgeschossausbaus massiv aus Mauerwerk in 24 cm bzw. 25 Stärke als KSV- bzw. Mz-Mauerwerk ausgeführt.

Die straßenseitige Gebäudefront weist eine entstickte ehemalige Stilfassade mit mineralischem Reibputz nebst hell getöntem Anstrich (gelb o.ä.) und nur geringen Stuck-Applikationen als leicht profiliertes Gesimsband unterhalb des Dachüberstands auf. Die Erdgeschosszone weist gleichfalls mineralischen Putz als Glattputz mit Bossenputzadaptierung und hellgrau bzw. weiß abgesetztem Anstrich teilweise als bunte Fassadenmalerei mit floralen Motiven insbesondere im Bereich der linken Ladeneinheit bzw. im Bereich des hinter die Gebäudefront zurückgezogenen Hauseingangs auf.

Der Gebäudesockel weist ca. 1,00 m hoch einen Zementputz auf. Die Fensterpfeiler der Erdgeschosszone in der straßenseitigen Gebäudefront sowie die Rollladenanlagen der Erdgeschossfenster und die Hauseingangstür weisen partiell Graffiti-schmierereien auf.

Die hofseitigen Fassaden weisen nach örtlichem Eindruck einen gleichfalls hellgetönten (gelben o.ä.) mineralischen Reibputz ohne Wärmedämmverbundsystem mit weiß abgesetzten Fensterfaschen und weiß abgesetztem einfachem Traufengesims auf. Der ca. 80 cm hoch aufgehende Gebäudesockel weist einen glatt gefilzten Zementputz ohne Anstrich auf.

Die über Dach aufgehenden Schornsteinköpfe sind nach örtlichem Eindruck aus Sichtmauerwerk erhalten und weisen ggf. Einzugsrohre in den Rauchgaszügen auf.

- **Art des Ausbaus:**

Aufgrund der lediglich der Zugänglichkeit der im 5. Obergeschoss belegenen Wohnung als unterer Teil des hier betroffenen Teileigentums Nr. 17 anlässlich des Ortstermins und der fehlenden Zugänglichkeit des oberen Teils des Teileigentums Nr. 17 als abgeschlossene Wohnung im Dachgeschoss des Quergebäudes 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 Badezimmern vermtl. mit zargenhoher keramischer Fliesung (vermtl. normalformatig und ge-



schmacksneutral: weiß nebst zargenhoch umlaufender Bordüre) versehen. In den Küchen sind vermtl. überwiegend keramische Fliesenspiegel gleichfalls geschmacksneutral weiß vorhanden.

Der Hauseingangsbereich mit der Gebäudedurchfahrt des Vorderhauses weist lediglich eine keramische Sockelfliese der Bodenfliesung ca. 15 cm hoch über dem Boden-/Wandixel auf - die darüber aufgehenden Wandumfassungen weisen glatt gefilzten bzw. gespachtelten Kalkputz nebst Anstrich (weiß) auf.

Der Vorderhaus-Treppenaufgang weist abweichend halbhoch einen Kunststoffanstrich (lichtgrau o.ä.) und darüber gleichfalls einen glatt gefilzten Kalkputz mit Anstrich (weiß) entsprechend den Treppenlauf- und Podestunterseiten auf.

Der Treppenhausaufgang im Quergebäude weist abweichend raumhoch glattgefилzten Kalkputz mit Anstrich (hellgelb) ohne halbhochem Kunststoff-Paneelanstrich auf. Die verlorene Wellblechschalung der Treppenlauf- und Podest-Unterseiten ist farblich weiß abgesetzt.

Türen sowie Türfutter- und Bekleidungen sowie die Tritt- und Setzstufen und Treppengeländer sind in den Treppenhausaufgängen farblich grau abgesetzt.

Die Wandumfassungen im Kellergeschoss der Gebäudeteile weisen Rohmauerwerk mit partiell vorhandenem Anstrich (weiß) bzw. weitgehend abgebürstetem Anstrich auf.

Das hier betroffene Teileigentum weist im Bereich des im 5. Obergeschoss des Quergebäudes belegenen Teils des Teileigentums Nr. 17 glatt gefilzten Kalkputz an den Wandumfassungen mit überwiegend farbigem Anstrich sowie im Badezimmer zargenhoch normalformatige keramische Fliesung (ca. 15 cm x 15 cm, geschmacksneutral: weiß nebst umlaufender Bordüre als hell- und dunkelbeige Quadrat-Mosaikfliesung) auf. Über der Keramikfliesen-Bordüre ist eine normalformatige Fliesenzeile als weitere Bordüre mit floraler Dekorfolie bekleidet worden. Eine entsprechend folierte Fliesenbekleidung befindet sich auch in der Küche unterhalb der Warmwasser-Gastherme bzw. oberhalb der Küchenspüle und dem Gasherd - die weiteren Wandumfassungen in der Küche weisen keine Fliesenbekleidung auf.

Das hier betroffene Teileigentum weist im Bereich des im Dachgeschoss des Quergebäudes belegenen Teils des Teileigentums Nr. 17 vermtl. entsprechende Wandumfassungen und Fliesenbekleidungen vermtl. noch aus den 1990er Jahren auf - ggf. ist im Bereich eines Panels in der Küche und raumhoch im Badezimmer Anfang der 2020er Jahre großformatige Feinsteinzeugplattierung in Natursteindekor (ca. 40 cm x 60 cm, geschmacksneutral: hellbeige-braun changierend) an den Wandumfassungen verbaut worden.

Böden:

Der Eingangsbereich und Gebäudedurchgang des Vorderhaustreppenhauses zum Hof des Anwesens weisen normalformatige Keramikfliesung (dunkelbeige) vermtl. noch aus dem ursprünglichen Bestand auf. Der Vorflur des Treppenhausaufgangs im Vorderhaus weist einen unbekleideten Zementestrichboden und die aufgehenden Treppenläufe auf den Trittstufen nahezu vollflächig verlegten Linoleumbelag auf. Die Podestflächen weisen vollflächig einen roten Linoleumbelag auf.

Der Hauseingangsbereich des Quergebäudes weist eine dem Vorderhausdurchgang entsprechende Keramikfliesung auf. Die Trittstufen und die Podestflächen weisen vollflächig Linoleumbelag (rot) auf.

Im Kellergeschoss ist weitgehend ein unbekleideten Ziegelpflasterboden vorhanden - Teilbereiche des jeweiligen Kellergeschosses weisen einen hierüber aufgebrauchten Zementestrichboden ohne weiteren Belag auf. Die Kellertreppe des Vorderhauses weist gleichfalls einen Zementest-



richbelag und die Kellertreppe im Quergebäude weist unbelagte Mauerziegel-Rollschichtstufen auf.

Die Wohnungen in den Normalgeschossen und im Dachgeschoss dürften in den Wohnräumen und Fluren sowie in den Küchen weitgehend Holzdielung 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.

Die Läden im Erdgeschoss weisen vermtl. keramische Fliesung noch aus den 1980er Jahren bzgl. der Imbissgaststätte bzw. neuzeitliche großformatige Keramikfliesung in den Gasträumen und normalformatige Keramikfliesung in den Sanitärbereichen im Kellergeschoss der Cocktailbar auf.

Das hier betroffene Teileigentum weist im Bereich des im 5. Obergeschoss des Quergebäudes belegenen Teils des Teileigentums Nr. 17 weitgehend naturtonbelassene Holzdielung auch in der Küche auf. Das Badezimmer weist diagonal verlegte großformatige Keramikfliesung (ca. 30 cm x 30 cm, Terrakotta-artig beige-braun) auf.

Das hier betroffene Teileigentum weist im Bereich des im Dachgeschoss des Quergebäudes belegenen Teils des Teileigentums Nr. 17 vermtl. gleichfalls einen Holzdielenboden oder vermtl. durchgehend Vinyl-PVC-Auslegeware in Landhausdielendekor (Eiche o.ä.) vermtl. auf Holzdielen- oder Spanplatten auf. Ggf. ist im Bereich des Badezimmers großformatige Feinsteinzeugplattierung in Natursteindekor (ca. 40 cm x 60 cm, geschmacksneutral: hellbeige-braun changierend) vorhanden bzw. zuletzt Anfang der 2020er Jahre neu eingebaut worden.

Eine evtl. im Bereich der im Dachgeschoss belegenen Teilfläche des Teileigentums Nr. 17 vorhandene Treppe zu einer evtl. vorhandenen sogen. Aufdachterrasse dürfte als Holzwangenkonstruktion mit eingestemmtten Trittstufen ohne Setzstufen ausgeführt und naturtonbelassen sein. Die evtl. vorhandene Aufdachterrasse dürfte vollständig aus witterungsresistentem Holz mit einem entsprechenden Holzdielenboden auf die Pultdachfläche aufgesattelt sein.

Decken:

Der Hauseingangsbereich und Gebäudedurchgang im Vorderhaus weist vermtl. eine Rohrputz- bzw. eine Gipskarton-Unterdecke ohne Stuckdekorationen o.ä. auf. Die Treppenlaufunterseiten und die Stirnseiten der Wangen zum Treppenauge und die Podest-Unterseiten sind verputzt, glatt gefilzt und gestrichen (weiß).

Der Hauseingangsbereich des Quergebäudes weist entsprechend den aufgehenden Geschossen unterhalb der Podestflächen und der Treppenläufe unbelagte Wellbleche als verlorene Schalung der Betontreppenwangen und Podestflächen mit Anstrich (weiß) auf. Stuckdekorationen sind auch im Quergebäudetreppenhaus nicht vorhanden.

Die Treppenhausköpfe in den beiden Gebäudeteilen weisen nach diesseitiger Einschätzung unter den Plateauflächen eine gespachtelte Gipskartonbeplankung mit Anstrich (weiß) mit hierin integrierter Lichtkuppel als RWA-Anlage 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 Dachraumbau des Vorderhauses und des Quergebäudes ist nach Sachlage teilweise als sogen. Trockenausbau ausgeführt und weist vermtl. unter der Plateaufläche des flach geneigten Pultdaches über dem Quergebäude eine Gipskarton-Unterdecke und im Bereich des Vorderhauses vermtl. eine mit Kalkputz glatt gefilzte Stahlbetondecke als flach geneigtes Pultdach auf.



Im Kellergeschoss des Gebäudekomplexes sind nach örtlicher Wahrnehmung Steineisendecken und im Bereich der Gebäudedurchfahrt bzw. der Treppenhauseingänge Preußische Kapendecken mit unverputztem Ziegelmauerwerk zwischen Stahlträgern vorhanden. Eine Wärmedämmung der Kellerdecken ist bisher nicht vorhanden.

Das hier betroffene Teileigentum weist im Bereich des im 5. Obergeschoss des Quergebäudes belegenen Teils des Teileigentums Nr. 17 eine glatt gefilzte Rohrputzdecke bzw. im Bereich des Badezimmers ggf. eine gespachtelte Gipskarton-Unterdecke auf.

Das hier betroffene Teileigentum weist im Bereich des im Dachgeschoss des Quergebäudes belegenen Teils des Teileigentums Nr. 17 vermtl. durchgehend eine gespachtelte Gipskarton-Unterdecke ggf. teilweise mit Deckeneinbauleuchten als sogen. Downlight-Strahler auf.

Fenster:

Nach diesseitigem Eindruck weist der Gebäudekomplex nahezu vollständig Kunststoff-Isolierglasfenster und -fenstertüren zu den Balkonen auf. Lediglich eine im 2.OG des Vorderhauses belegene Wohnung weist in der straßenseitigen Gebäudefront noch Holz-Kastenfenster und eine entsprechende Fenstertür auf.

Die rechte Ladeneinheit weist nach örtlichem Eindruck in der straßenseitigen Front noch Holz-Einfachfenster und eine entsprechende Fenstertür mit Zugang aus dem Straßenraum auf. Ggf. ist die Fensterfront der linken Ladeneinheit entsprechend ausgelegt (anlässlich des Ortstermins sind die in der Laibung verbauten Rollläden heruntergelassen - die rechte Einheit weist keine Rollläden auf). Auch die weiteren Erdgeschossfenster weisen keine Rollladenanlagen auf - an der hofseitigen Front des Vorderhauses sind teilweise außenliegende Fenstergitter vorhanden. Die Fenster weisen Zinkblech-Sohlbankbekleidungen und Werzalit-Lateibänke auf.

Auch in den Treppenhauseingängen sind durchweg Kunststoff-Isolierglasfenster vermtl. noch aus den 1990er Jahren vorhanden. Die Treppenhauköpfe weisen Lichtkuppeln als RWA-Anlagen auf - in den Dachgeschosswohnungen sind vermtl. zusätzlich Lichtkuppeln vorhanden.

Im Kellergeschoss des Gebäudekomplexes sind nach Sachlage feuerverzinkte Stahl-Einfachfenster mit außenliegender Mäuseschutzvergitterung in gemauerten Kellerlichtschächten unter Terrain vorhanden.

Das hier betroffene Teileigentum weist im Bereich des im 5. Obergeschoss des Quergebäudes belegenen Teils des Teileigentums Nr. 17 gleichfalls Kunststoff-Isolierglasfenster vermtl. aus der Mod./Inst.-Phase in den 1990er Jahren auf.

Das hier betroffene Teileigentum weist im Bereich des im Dachgeschoss des Quergebäudes belegenen Teils des Teileigentums Nr. 17 vermtl. gleichfalls aus dieser Mod./Inst.-Phase stehende Fenster in dem hofseitigen Drempel und in der freien Giebelseite als vergleichsweise kleine Fensterluken auf - nach diesseitiger Einschätzung sind zusätzlich Lichtkuppeln auf dem flach geneigten Pultdach u.a. als Dachausstieg zu einer vermtl. auf die Plateaufläche aufgesetzten sogen. Aufdachterrasse vorhanden.

Türen:

In der straßenseitigen Gebäudefront weist der Eingang des Gebäudedurchgangs zum rückwärtigen Hof bzw. dem Vorderhaustreppenhaus ein aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenes Doppelflügel-Holzfüllungstor mit Gründerzeitdekor und halbhoch großflächiger Einfachverglasung nebst feststehendem Oberlicht auf. Die hofseitige Ausgangstür des Gebäudedurchgangs weist gleichfalls eine Doppelflügel-Mehrfüllungstoranlage mit kleinteilig gesprossenen Einfachglasteilschnitten und hier gleichfalls feststehendem Oberlicht auf. Aus der Gebäudedurchfahrt



heraus ist außerdem eine Doppelflügel-Mehrfüllungstüranlage zum Vorderhaustreppenhaus mit halbhoher Drahtglastür vorhanden.

Das Quergebäudetreppenhaus weist eine deutlich einfachere Doppelflügeltür als Mehrfüllungstür mit kleinen Einfachglastür auf. Auch der aus dem Freien neben der Gebäudedurchfahrt belegene Kellertreppenzugang in der hofseitigen Front des Vorderhauses weist eine nur einfache Mehrfüllungstür noch aus dem ursprünglichen Bestand mit einem kleinen Einfachglastür auf. Der innerhalb des Quergebäudetreppenhauses eingehauste Kellertreppenzugang weist eine einfache Holzplattentür vermtl. aus den 1950er Jahren auf.

Wohnungseingangstüren sind weitgehend als Holzmehrfüllungstüren in Holzfuttern und -bekleidungen noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten. Teilweise wurden die Füllungen der Türen mieterseits in unterschiedlicher Weise aufgedoppelt.

Im Vorderhaus sind die Zugangstüren der Dachgeschosswohnungen nach Sachlage als Holzplattentüren in Stahlzargen eingebaut worden.

Im Quergebäude weist der im Dachgeschoss belegene Teil des Teileigentums Nr. 17 ist eine nach außen aufschlagende Stahlblechtür ggf. als T30-Tür u.a. mit Code-Schlosszylinder (elektronisches 2-welock-Schloss zur Eingabe eines PIN-Codes als smartes Türschloss ggf. mit Bedienung auch über Handy anstelle eines Zylinderschlusses o.ä.) auf.

Der im 5. Obergeschoss belegene Teil des Teileigentums Nr. 17 weist ein historisches Langschild mit entsprechendem Knauf in der Mehrfüllungs-Eingangstür der Wohnung mit einfachem Zylinderschloss auf.

Raumtüren sind in den Wohnungen vermtl. weitgehend als Holzmehrfüllungstüren in Holzfuttern und -bekleidungen noch aus dem ursprünglichen Bestand z.T. mit Glastür auf. Einzelne Türen weisen Nachströmöffnungen aufgrund von Warmwasser- oder Gas-Kombithermen auf. Im Dachgeschoss sind vermtl. Röhrenspan-Plattentüren mit Lackanstrich noch aus den 1990er Jahren in Stahlzargen verbaut worden.

Die Abstellkeller der Wohnungs- und Teileigentume sind als Holzlattenverschlüsse mit entsprechenden Türen ausgeführt. Einzelne massiv umbaute Kellerräume bzw. der Hausanschlussraum weisen Stahlblechtüren aus älterem Bestand und eine evtl. Heizzentrale eine Stahlblechtür vermtl. in T30-Qualität auf.

Elektroinstallationen:

Elektroinstallationen sind vermtl. im Zuge von Mod./Inst.-Maßnahmen im Rahmen der Aufteilung des Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentume in den 1990er Jahren verstärkt bzw. als Steigestränge erneuert worden, wobei die Stromzähler im Kellergeschoss des jeweiligen Gebäudeteils zentralisiert wurden. Die Leitungen sind in den Wohnungen bzw. Nutzungseinheiten unter Putz verzoogen und vermtl. weitgehend gleichfalls erneuert worden.

Innerhalb der im Dachgeschoss des Quergebäudes belegene Wohnung als Teil des hier betroffenen Teileigentums Nr. 17 dürften die Elektroinstallationen etwa im Jahre 2020 zusätzlich erneuert worden sein und einem zeitgerechten Standard entsprechen.

Die innerhalb der im 5. Obergeschoss des Quergebäudes belegene Wohnung als Teil des hier betroffenen Teileigentums Nr. 17 weisen einen einfachen, aber durchaus noch zeitgerechten Standard auf. Es sind überwiegend Unterputzleitungen und eine ausreichende Anzahl an Steckdosen und Lichtschaltern sowie ein zeitgerechtes Sicherungstableaus mit nur wenigen Stromkreisen mindestens in der im 5.OG belegenen Wohnung des Teileigentums vorhanden. Ein FI-Schutzschalter ist nach Sachlage in beiden Teilen des Teileigentums Nr. 17 vorhanden.

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



Eine Klingel- und Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner für die straßenseitige Hauseingangstür ist nach Sachlage gleichfalls vorhanden. Ein Videoporter o.ä. ist nicht vorhanden.

Der rückwärtige Treppenhausaufgang des Quergebäudes weist kein Klingeltableau auf und ist nach Sachlage regelmäßig offen.

Im Übrigen sind in den Treppenhausaufgängen neuzeitliche standardtypische Türklingeln vorhanden.

Ebenso sind neuzeitliche Lichttaster und neuzeitliche Wandleuchten in den Treppenhausaufgängen mit Steuerung der Treppenhausbeleuchtung über Schaltautomaten vorhanden.

Rauchwarnmelder sind sowohl in den Wohnungen als auch in den Treppenhausaufgängen vorhanden.

Im Kellergeschoss sind Feuchtrauminstallationen u.a. mit Schildkrötenlampen sowie teilweise auch einfachen Lampenfassungen mit Glühbirnen vorhanden.

Im Hof des Anwesens sind neben den Hauseingangstüren der Gebäudedurchfahrt und des Quergebäudetreppenhauses wandverwahrte Leuchten mit Steuerung über Bewegungsmelder vorhanden.

In der straßenseitigen Gebäudefront ist oberhalb des Zugangs der Gebäudedurchfahrt eine Hausnummernleuchte mit Steuerung vermtl. über Dämmerungsschalter vorhanden.

Die beiden Ladeneinheiten weisen in der Fassade oberhalb der Markisen Leuchttransparente auf.

Heizung:

Das Gebäude weist lt. Auskunft eine Gaszentralheizung mit im Jahre 1993 eingebautem Kessel vermtl. noch als Niedertemperatur-Heizungsanlage mit Vorwandinstallationen als Vor- und Rücklaufleitungen aus Kupferrohr und Plattenheizkörpern nebst Thermostatregelventilen und konventionellen Heizkostenverteilern auf. Eine sogen. Handtuchwärmer im Badezimmer ist mindestens in der im 5. Obergeschoss des Teileigentums Nr. 17 belegenen Wohnung nicht vorhanden. Ggf. weisen die Nutzungseinheiten aus Gas-Etagenheizungen mit Gas-Kombithermen auf.

Die Treppenhausaufgänge sind nach diesseitigem örtlichem Eindruck nicht beheizbar.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt lt. Auskunft dezentral über separate Gas-Thermen in den Küchen der jeweiligen Wohnungen - Gaszähler sind vorhanden.

Sanitärausstattung:

Die Badezimmer in dem Gebäudekomplex weisen vermtl. durchweg Einbauliegewannen bzw. Duschtassen, Waschtische und bodenstehende WC-Becken nebst tiefhängenden Spülkästen bzw. ggf. teilweise 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 nach Sachlage sowohl in der im 5. Obergeschoss des Quergebäudes belegenen Wohnung als auch in der im Dachgeschoss belegenen Wohnung ein ausgesprochen kleines Badezimmer nach Sachlage mit eingefliester Acryl-Einbauliegewanne nebst Einhebel-Mischarmatur, ein kleines Handwaschbecken nebst Einhebel-Mischarmatur und ein bodenstehendes Porzellan-WC-Becken nebst Kunststoffstuhlsitz und tiefhängendem Kunststoff-Spülkasten auf.

Im Dachgeschoss des Teileigentums Nr. 17 ist ggf. bereits ein wandhängendes Porzellan-WC-Becken nebst Einbauspülkasten verbaut.



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

Frisch- und Abwasserinstallationen sind vermtl. in Wandschlitz 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 worden - mindestens die Grundleitung ist als Gussrohr noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

Frischwasserleitungen sind ggf. als Stahlrohrleitungen noch aus älterem Bestand erhalten bzw. ggf. partiell als Kupfer-, Edelstahl- oder Kunststoffverbundrohre u.a. in den hier betroffenen Wohnungen des Teileigentums Nr. 17 erneuert worden.

Ein Waschmaschinenstellplatz mit einem Waschmaschinenanschluss und -direktablauf dürfte nach diesseitiger Einschätzung jeweils innerhalb der Küche der Wohnungen des hier betroffenen Teileigentums vorhanden sein.

Küchenausstattungen:

In der im Dachgeschoss des Quergebäudes belegenen Wohnung des Teileigentums Nr. 17 ist vermtl. eine bauseitige Küchenarbeitszeile mit Unter- und Oberschränken nebst Resopal-beschichteter Arbeitsfläche und den üblichen Elektrogeräten u.a. als Kühlschrank und ggf. einem Gasherd mit Bratröhre mit darüber montierter sogen. Dunstabzugs-Wandhaube sowie vermtl. einer Kunststeinspüle nebst Einhebel-Mischarmatur und ggf. einer Waschmaschine zum Zwecke der Vermietung als möblierte Ferienwohnung bzw. zur Kurzzeitvermietung als möblierte „Wohnung“ vorhanden.

Die im 5. Obergeschoss des Quergebäudes belegene Wohnung des Teileigentums Nr. 17 weist als bauseitige Ausstattung dem Vernehmen nach lediglich eine Nirosta-Doppelspüle nebst Unterschrank und Einhebel-Mischarmatur nebst Schlauchbrause, einen Gas-Herd mit Bratröhre und einen alten Kühlschrank auf - mieterseits wurde die Küchenausstattung u.a. mit einem großen Kühlschrank, Geschirrspülmaschine und eine Waschmaschine etc. ergänzt.

Installationen sind in den beiden Wohnungen des Teileigentums Nr. 17 vermtl. gleichfalls als Unterputzinstallationen entsprechend dem Badezimmer vermtl. in einem Installationsschacht bzw. Wandschlitz verzogen und insoweit überwiegend 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 925/10.000 gemäß Ausweisung in der Teilungserklärung und im Grundbuch insgesamt ca. 193,85 m² und bei Ansatz einer seitens der zuständigen WEG-Verwaltung nach Umwidmung der im Erdgeschoss des Quergebäudes ehemals belegenen Garagen als Wohnungseigentum Nr. 18 neu angesetzten Miteigentumsquote für das Teileigentum Nr. 17 von 887/10.000 ca. 185,89 m² bei einer gesamten Brutto-Grundfläche des Komplexes von ca. 2.095,66 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 und Quergebäude weist eine gärtnerische Anlage mit zentraler Durchwegung nebst Freiflächen als Fahrradabstellfläche mit sogen. Fahrradbügeln und einer kleinen Terrassenfläche mit Sitzbänken aus rot eingefärbter Betonsteinpflasterung auf. Zusätzlich ist eine mit grauer Betonsteinpflasterung abgesetzte Müllgefäß-Stellplatzfläche vorhanden, die mit einem Holzlamellen-Sichtschutzzaun umgeben ist und partiell dichte Rankgewächse aufweist.

Seitlich der gepflasterten Flächen sind dicht mit Ziergartenvegetation und Buschwerk sowie niedrigen Bäumen belegte Grünflächen vorhanden.

Die seitlichen Grundstücksgrenzen weisen Maschendrahtzäune auf - die rückwärtige Grundstücksgrenze ist auf dem hier betroffenen Grundstück bzw. auf dem süd-östlich angrenzenden Grundstück vollständig bebaut.

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 2 Treppenaufgängen weist insgesamt 18 Sondereigentume auf, von denen es sich bei 15 Sondereigentumen um Wohnungseigentume sowie bei 3 Sondereigentumen um Teileigentume handelt. 2 Teileigentume sind als Läden im Erdgeschoss mit Lager- bzw. Nebenräumen im Kellergeschoss des Vorderhauses ausgelegt. 1 Teileigentum umfasst 2 Wohnungen jeweils im 5. Obergeschoss und im Dachgeschoss des Quergebäudes (Teileigentum Nr. 17), wobei der im Dachgeschoss belegene Teil des Teileigentums Nr. 17 vermtl. zur Möbliertvermietung für sogen. Kurzzeit-Mietverhältnisse vorgesehen ist, aber eine insoweit gewerbliche Nutzung nach Teilungserklärung nicht zulässig sein dürfte.

Die im Kellergeschoss belegenen Holzplatten-Abstellverschläge werden als Gemeinschaftseigentum nach Sachlage durch die zuständige WEG-Verwaltung den jeweiligen Sondereigentumen zugewiesen.

Bei dem hier betroffenen Bewertungsobjekt handelt es sich um das Teileigentum Nr. 17 im 5. Obergeschoss und im Dachgeschoss des Quergebäudes mit jeweils in den beiden Geschossen belegener abgeschlossener 2-Zimmerwohnung mit Küche, Flur und Badezimmer sowie ggf. Zugang aus dem im Dachgeschoss belegenen Teil des Sondereigentums zugänglicher Aufdachterrasse mit der nach Teilungserklärung bestehenden Möglichkeit der Einrichtung eines Sondernutzungsrechts.

Inwieweit der vermtl. aus den 1990er Jahren stammende Dachraumausbau des Quergebäudes zu Wohnzwecken mit Errichtung einer abgeschlossenen Wohnung als Teil des Teileigentums Nr. 17 bauordnungsrechtlich zulässig ist, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden - eine diesbzgl. Baugenehmigung konnte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht vorgefunden werden.

Nach diesseitiger Auffassung ist der Ausbau zu Wohnzwecken zulässig bzw. genehmigungsfähig, wenn der darunter belegene Teil des Teileigentums im 5. Obergeschoss des Quergebäudes mit der im Dachgeschoss belegenen Wohnfläche als Maisonette verbunden wird, so dass ein 2. Rettungsweg über die Anleiterung der Fenster im 5.OG durch die Feuerwehr möglich



wird. Alternativ dürfte eine mehrzügige Alu-Steigleiter mit Rückenschutz bis 19,10 m Höhe (Fa. Günzburger o.ä.) als 2. Rettungsweg in Betracht kommen.

Vermutl. ist die im Dachgeschoss des Quergebäudes belegene Wohnung als separater Teil des Teileigentums Nr. 17 als Ferienwohnung bzw. im Rahmen regelmäßiger Kurzzeit-Mietverhältnisse zur Untervermietung durch den Wohnungseigentümer oder ggf. einen Hauptmieter vermietet.

Ein dinglich gesichertes oder schuldrechtlich vereinbartes Sondernutzungsrecht zugunsten des Teileigentums Nr. 17 besteht nach vorliegender Teilungserklärung bzw. vorliegendem Teileigentumsgrundbuch im gegenwärtigen Bestand nicht.

Dem hier betroffenen Teileigentum Nr. 17 dürfte durch die zuständige WEG-Verwaltung nach Sachlage ein als Gemeinschaftseigentum ausgewiesener Kellerabstellverschlag zugewiesen worden sein, der allerdings anlässlich des Ortstermins nicht aufgefunden werden konnte.

- **Nutzfläche:**

Diesbzgl. Angaben konnten seitens des Eigentümers des hier betroffenen Teileigentums Nr. 17 auf diesseitige Anforderung bereits am 14.07.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Nach vorliegender Teilungserklärung umfasst die Fläche der nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume des Teileigentums Nr. 17 im 5. Obergeschoss des Hinterhauses (Quergebäudes) und des Dachbodenraums Nr. 17 im darüber belegenen Dachgeschoss ca. 110,50 m².

Seitens der zuständigen WEG-Verwaltung wird die Größe des Teileigentums Nr. 17 gleichfalls mit 110,50 m² angegeben.

Nach Angabe des Mieters des im 5. Obergeschoss des Quergebäudes belegenen Teils des Teileigentums Nr. 17 soll die Größe der Wohnung ca. 55,00 m² betragen.

Nach diesseitiger Ermittlung aus den unbemaßten, aber maßstäblichen Teilungsplänen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 26.10.1993 ergibt sich die anrechenbare Nutzfläche respektive die anrechenbare Wohnfläche des Teileigentums Nr. 17 bei vorliegendem Ausbau zu Wohnzwecken im 5. Obergeschoss mit ca. 54,26 m² und im Dachgeschoss bei vermutl. entsprechendem Ausbau mit gleichfalls 54,26 m².

Die anrechenbare Gesamtwohnfläche beträgt insoweit für das Teileigentum Nr. 17 im 5. Obergeschoss und Dachgeschoss zusammen ca. 108,52 m² (ohne evtl. verfügbarer Fläche einer sogen. Aufdachterrasse) - die Fläche liegt insoweit ca. 1,8 % unter der gemäß Teilungserklärung ausgewiesenen Fläche, so dass die Abweichung als marginal einzustufen ist.

Für das im 4. Obergeschoss des Quergebäudes belegene Wohnungseigentum Nr. 16 ist die Wohnfläche gemäß Teilungserklärung mit ca. 55,00 m² ausgewiesen, wobei der Grundriss der dort belegenen Wohnung deckungsgleich mit dem der im 5.OG des Quergebäudes belegenen Wohnung als unterer Teil des sich über 2 Geschosse respektive das 5. Obergeschoss und das Dachgeschoss des Quergebäudes erstreckenden Teileigentums Nr. 17 entspricht.

Die mit 54,26 m² aus den Teilungsplänen ermittelte Wohnfläche für die im 5.OG belegene Wohnung als Teil des Teileigentums Nr. 17 weist eine Abweichung von der in der Teilungserklärung ausgewiesenen Fläche von lediglich 1,3 % auf und liegt damit gleichfalls gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung im Rahmen der zulässigen Toleranz von Flächenabweichungen.

Die in der Teilungserklärung ausgewiesene anrechenbare Nutz- bzw. Wohnfläche wird im Rahmen der hier vorliegenden Verkehrswertermittlung mit jeweils rd. 55,00 m² für die im 5. Obergeschoss und im Dachgeschoss belegene Wohnung als jeweiliger Teil des hier betroffenen Teileigentums Nr. 17 als plausibel zugrunde gelegt.



Dem Teileigentum ist nach Sachlage ein Holzlattenabstellverschlag als Gemeinschaftseigentum im Kellergeschoss des Quergebäudes oder des Vorderhauses durch die WEG-Verwaltung zugewiesen worden - eine diesbzgl. dingliche Sicherung als Sondernutzungsrecht besteht nicht.

- **Miet-Erträge:**

Für das hier betroffene Teileigentum besteht für die im 5. Obergeschoss belegene Wohnung ein Mietvertrag im Rahmen eines Dauermietverhältnisses, das zunächst für lediglich 1 Jahr befristet vereinbart war, hiernach aber mit unbestimmter Dauer verlängert wurde - die aktuelle Miethöhe beträgt nach Angabe des Mieters 1.150,00 € als Inklusivmiete ohne Stromverbrauch (Bruttowarmmiete) bei Bezugnahme auf eine Wohnungsgröße von ca. 55,00 m² gemäß mieterseitiger Angabe entsprechend 20,91 €/m² Wfl.

Unter Abzug der ortsüblichen durchschnittlichen warmen Betriebskosten von rd. 3,00 €/m² ergibt sich insoweit für den im 5. Obergeschoss des Teileigentums Nr. 17 belegenen Teil als abgeschlossene Wohnung eine Nettokaltmiete in Höhe von 17,19 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 55,00 m².

Die Miethöhe der im Dachgeschoss des Quergebäudes belegenen Wohnung als Teil des Teileigentums Nr. 17 ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass für die im Dachgeschoss belegene Wohnung ein Hauptmietverhältnis besteht und im Rahmen dieses Hauptmietverhältnisses sogen. Kurzzeitmietverhältnisse für wenige Monate bzw. als Ferienwohnung mit einer Vertragslaufzeit von ca. einem halben Jahr bzw. maximal einem Jahr vereinbart werden.

Die Nettokaltmiete für das Hauptmietverhältnis dürfte ca. 25,00 €/m² Nfl./Wfl. betragen, wobei die Untermieter vermtl. bei vorliegender Möbliertvermietung deutlich mehr bezahlen dürften.

Allerdings ist für die auf dem Grundstück belegenen Wohnungseigentume nach vorliegender Teilungserklärung eine gewerbliche Nutzung nur mit Zustimmung der Eigentümergemeinschaft zulässig, wenn Störungen aufgrund der Nutzung für die weiteren Wohnungseigentume nicht zu erwarten sind.

Diese Bedingung kann nach Sachlage im Rahmen von befristeten Kurzzeit-Mietverhältnissen quasi als Ferienwohnungen o.ä. mit ggf. durchaus auch tageweiser Vermietung nach Hörensagen bzw. allgemeinem Kenntnisstand nicht gewährleistet werden, so dass eine derartige Nutzung als nicht nachhaltig nicht gesichert ist.

Insoweit scheint das gegenwärtige Nutzungskonzept für das hier betroffene Teileigentum im Bereich der im Dachgeschoss des Quergebäudes belegenen Wohnung als Teil des Teileigentums Nr. 17 nach diesseitiger Einschätzung keinen nachhaltigen Bestand zu haben und der aus der derzeitigen Nutzung generierte Mietertrag nicht nachhaltig zu sein.

In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird insoweit eine alternative Nutzung als reguläre Wohnfläche zugrunde gelegt, wobei eine Verbindung mit dem darunter im 5. Obergeschoss des Quergebäudes belegenen Teil des Teileigentums Nr. 17 als Maisonette zur Sicherung der Genehmigungsfähigkeit bei bisher ggf. fehlender Ausbaugenehmigung des Dachraums zu Wohnzwecken in Betracht zu ziehen ist.

Alternativ dürfte eine mehrzügige Alu-Steigleiter an der hofseitigen Fassade oder der freien Giebelseite des Quergebäudes mit Rückenschutz bis 19,10 m Höhe (Fa. Günzburger o.ä.) als 2. Rettungsweg in Betracht kommen.

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.



Im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens ist außerdem die bei hier mindestens für die im Dachgeschoss des Quergebäudes belegene Wohnung vermtl. vorliegende gewerbliche 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 im Dachraum belegenen Teils des Teileigentums in Betracht kommt.

Im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird die freie Verfügbarkeit des im Dachgeschoss des Quergebäudes belegenen Teils des Teileigentums Nr. 17 zugrunde gelegt, wobei die Genehmigungsfähigkeit des Dachraumausbaus zugrunde gelegt wird.

Insoweit wird eine als nachhaltig gesicherte Langzeitvermietung zu Wohnzwecken sowohl für die im Dachgeschoss als auch für die im 5. Obergeschoss des Quergebäudes belegene Wohnung als Bestandteile des Teileigentums Nr. 17 zugrunde gelegt.

• **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Berliner Mietspiegel 2024 ergeben sich die ortsüblichen Miethöhen als Nettokaltmieten für vermietetseitig vollausgestattete Wohnungen mit Baujahr bis 1919 in mittlerer Wohnlage mit Sammelheizung und Badezimmer in der Wohnung sowie Größen

- bis unter 35 m² in einer Spanne von 7,68 €/m² bis 12,76 €/m² bzw. i.M. 10,12 €/m²
- von 35 m² bis unter 40 m² in einer Spanne von 7,05 €/m² bis 13,75 €/m² bzw. i.M. 8,98 €/m²
- von 40 m² bis unter 45 m² in einer Spanne von 6,81 €/m² bis 12,64 €/m² bzw. i.M. 9,37 €/m²
- von 45 m² bis unter 50 m² in einer Spanne von 6,33 €/m² bis 12,63 €/m² bzw. i.M. 7,48 €/m²
- von 50 m² bis unter 55 m² in einer Spanne von 5,85 €/m² bis 10,26 €/m² bzw. i.M. 7,45 €/m²
- von 55 m² bis unter 80 m² in einer Spanne von 5,79 €/m² bis 11,50 €/m² bzw. i.M. 7,91 €/m²
- von 80 m² bis unt. 120 m² in einer Spanne von 5,74 €/m² bis 11,05 €/m² bzw. i.M. 7,57 €/m²
- v. 120 m² bis unt. 130 m² in einer Spanne von 5,44 €/m² bis 11,09 €/m² bzw. i.M. 7,25 €/m²
- ab 130 m² in einer Spanne von 5,03 €/m² bis 10,57 €/m² bzw. i.M. 6,98 €/m²

Gemäß Bezirksreport Friedrichshain-Kreuzberg 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg ergibt sich die typische Mietpreisspanne (Marktmiete) für Geschossbauwohnungen der Baujahresklasse von 1900 bis 1949 in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Stichtag 01.10.2023 in einer Spanne von 9,50 €/m² Wfl. bis 13,50 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 11,75 €/m² Wfl. bis 18,50 €/m² Wfl, wobei hierfür von Weitervermietung bezugsfreier Wohnungen mit Größen zwischen 60 m² und 120 m² bzw. i.M. 90 m² bei 2 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen gehoben), normalem Bauzustand (d.h. laufend instandgehalten und überwiegend modernisiert), Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Nettokaltmietvereinbarung ohne Betriebs- und Heizkosten und ohne Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes ausgegangen wird - die Schwerpunktmiete (ohne Baujahresklassifizierung bis 2020) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg bei 11,50 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 13,75 €/m² Wfl. bei geringem Preisanstieg bis 10 % zwischen 10/2022 und 10/2023.

Gemäß Wohnimmobilienpreisservice 2024/2025 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. ergibt sich die typische Mietpreishöhe (Marktmiete) für Wohnungen der Baujahresklasse bis 1949 im Stadtgebiet City (West) im Altbezirk Kreuzberg (Ortsteil Kreuzberg) per 3/2024 mit 7,84 €/m² Wfl. bzw. im gesamten Stadtgebiet City (West) mit im Mittel 10,70 €/m² Wfl., wobei es sich hierbei um die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete aus Neuvertragsmieten und in den letzten 6 Jahren veränderten Bestandsmieten mit einem Anteil in einem Verhältnis von 55 % : 45 %, Wohnungsgrößen zwischen 60 m² - 90 m² (i.M. 70 m²) mit mittlerem Ausbaustandard und ohne Kfz-Stellplatz handelt.



Gemäß Wohnmarktreport Berlin 2025 von Mai 2025 (21. Auflage) der Berlin Hyp AG (Berlin Hannoversche Hypothekenbank AG) in Zusammenarbeit mit der Fa. CBRE GmbH als Teil der CBRE Group Inc. (ehemals Maklerhaus CB Richard Ellis) beträgt der Mittelwert der Angebotsmieten für Wohnungen aller Marktsegmente im Postleitzahlbereich 10961 (Gneisenaustraße) 19,77 €/m² Wfl. (Spanne von 8,57 €/m² bis 35,53 €/m² bei Ansatz 71,00 m² Wfl.).

Eine Mietpreisbindung aufgrund öffentlicher Förderung o.ä. besteht nach diesseitigem Kenntnisstand nicht - im vorliegenden Teileigentumsgrundbuch sind öffentliche Darlehen nicht verzeichnet. Insofern sind die betreffenden Wohnflächen des hier betroffenen Teileigentums Nr. 17 preisfrei vermietbar nach BGB.

Insoweit ist im Rahmen einer Ertragswertermittlung des hier betroffenen Teileigentums eine Kapitalisierung der ortsüblichen Nettokaltmiete für den im 5. Obergeschoss belegenen Teil des Teileigentums Nr. 17 als abgeschlossene Wohnung auf der Grundlage der Ortsüblichkeit gemäß Mietspiegel 2024 bei bestehendem Mietverhältnis und eine Kapitalisierung der ortsüblichen Nettokaltmiete zzgl. 10 % bei Neuvermietung unter Berücksichtigung der Mietpreisbremse für den im Dachgeschoss belegenen Teil des Teileigentums Nr. 17 als abgeschlossene Wohnung auf der Grundlage der Ortsüblichkeit gemäß Mietspiegel 2024 bei Neuvermietung in Ansatz zu bringen.

Eine Minderertragsmiete u.a. aufgrund eines ggf. unterpreisig bestehenden Mietverhältnisses ist hier aufgrund der bereits erzielten überhöhten Miethöhe für das bestehende Dauermietverhältnis nicht in Ansatz zu bringen.

Tatsächlich ist auch die gegenwärtige überhöhte Höhe der Nettokaltmiete (max. 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete) bzw. ggf. bereits vorliegende Wuchermiete (> 50 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete) von 17,19 €/m² Wfl. mit 117,3 % über der ortsüblichen Miethöhe von 7,91 €/m² Wfl. für die im 5. Obergeschoss belegene Wohnung in Ansehung der geltenden Mietpreisbremse nicht als nachhaltig realisierbar nicht zugrunde zu legen.

Bei einer später höheren ortsüblichen Miethöhe ist für evtl. Mieterhöhungsbegehren bei bestehenbleibendem Mietverhältnis die Kappungsgrenze und bei Neuvermietung allerdings die bundesweit geltende sogen. „Mietpreisbremse“ mit max. 10 % über der Ortsüblichkeit zu berücksichtigen.

Bei einer Neuvermietung der im Dachgeschoss des Teileigentums Nr. 17 belegenen Wohnung ist bei Sicherung eines 2. Rettungswegs (ggf. mit einer einzügigen Fassaden-Steigleiter nebst Leiterkorb als Rückschutz o.ä.) als selbständige Wohnung eine ortsübliche Miethöhe von 7,91 €/m² Nfl./Wfl. + 10 % = 8,70 €/m² Nfl./Wfl. zugrunde zu legen.

Zu beachten ist, dass seit dem 01.01.2019 nach Modernisierungen die aufgewendeten Kosten lediglich noch mit jährlich 8 % (vorher 11 %) umgelegt werden dürfen.

Mit einer Verschärfung der Mietpreisbremse im Januar 2019 wurde auch eine Kappungsgrenze für Mieterhöhungen nach Modernisierungen eingeführt. Sollte diese zuerst nur für angespannte Wohnlagen gelten, wurde sie schließlich doch bundesweit eingeführt. Seitdem gilt laut § 559 Abs. 3a BGB: Bei Mieten, die 7,00 €/m² übersteigen, gilt für die Umlage von Modernisierungskosten eine Kappungsgrenze von 3,00 €/m² innerhalb von 6 Jahren. Bei Mieten, die bis zu 7,00 €/m² betragen, gilt eine Kappungsgrenze von lediglich noch 2,00 €/m² innerhalb von 6 Jahren. Diese Änderungen gelten für alle Modernisierungen, die ab dem 1. Januar 2019 angekündigt werden.

- **fikt. Rohertrag:**
anrechenbare Nutz- bzw. Wohnfläche
des Teileigentums Nr. 17 im 5. Obergeschoss des Quergebäudes
55,00 m² x 7,91 €/m² = 435,05 €/Monat



anrechenbare Nutz- bzw. Wohnfläche
des Teileigentums Nr. 17 im Dach-
geschoss des Quergebäudes

$$\frac{55,00 \text{ m}^2 \times 8,70 \text{ €/m}^2}{110,00 \text{ m}^2} =$$

$$\frac{478,50 \text{ €/Monat}}{913,55 \text{ €/Monat}}$$

[i.M. 8,31 €/m² Nfl./Wfl.]

• **Bewirtschaftungskosten:**

Seitens der zuständigen WEG-Verwaltung wurde die aktuelle Höhe des Wohn- bzw. Hausgeldes mit 364,98 €/Monat (incl. 44,59 €/Monat Erhaltungsrücklage) entsprechend 3,30 €/m² Nfl./Wfl. bei Ansatz von 110,50 m² Nfl./Wfl. angegeben - bei Ansatz der anrechenbaren Wohn-/Nutzfläche des Teileigentums Nr. 17 von ca. 110,00 m² beträgt die Höhe des Wohn- bzw. Hausgeldes ca. 3,32 €/m² Nfl./Wfl.

Die Höhe des Wohn- bzw. Hausgeldrückstands für das hier betroffene Teileigentum beträgt nach vorliegenden Unterlagen der WEG-Verwaltung zum 01.08.2025 ca. 4.500,00 €. Wohn- bzw. Hausgeldrückstände für das Grundstück über die Rückstände für das hier betroffene Teileigentum Nr. 17 hinaus bestehen nach Angabe der zuständigen WEG-Verwaltung nicht.

Die Höhe der aktuellen Erhaltungsrücklage für das Grundstück beträgt nach Angabe der zuständigen WEG-Verwaltung aktuell rd. 83.000,00 €.

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

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

Teileigentum Nr. 17

Verwaltungskosten

$$2 \times \text{WE} \times 420,00 \text{ €/a} = 840,00 \text{ €/a}$$

Instandhaltungskosten

$$13,80 \text{ €/m}^2 \times 110,00 \text{ m}^2 \text{ Nfl./Wfl.} = 1.518,00 \text{ €/a}$$

Mietausfallwagnis

$$10.962,60 \text{ €} \times 2 \% = \frac{219,25 \text{ €/a}}{2.577,25 \text{ €/a}}$$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten beträgt für das Teileigentum Nr. 17 rd. 23,5 % vom fiktiven Rohertrag bei i.M. 8,31 €/m² Nfl./Wfl. und Ansatz von ca. 110,00 m² Nfl./Wfl. entsprechend rd. 1,95 €/m² Nfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).



• **Instandhaltungsrückstau:**

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

- An der straßenseitigen Gebäudefront liegen in der Erdgeschosszone erhebliche Graffiti-schmierereien u.a. auch an den Rollladenanlagen und der Hauseingangstür vor.
- Die Außenanstriche der aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenden Holz-Kastenfenster und die Toranlage der ehemaligen Gebäudedurchfahrt des Vorderhauses weisen stark verbrauchte Anstriche auf.
- An den Balkonbekleidungen löst sich partiell der Anstrich ab.
- Die Fassaden weisen deutliche Staubbildungen und Ablauffahnen u.a. unterhalb der Sohlbänke auf - ein Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden fehlt bisher.
- Der Hauseingangsbereich des Vorderhauses und die aufgehenden Treppenhäuser weisen partiell erhebliche Gebrauchsspuren an den Wandumfassungen auf.
- Insbesondere die Wohnungseingangstüren sowie auch die Treppengeländer und die Holz-Tritt- und Setzstufen weisen Anstrichschäden auf.
- Im Treppenaufgang des Quergebäudes ist insbesondere im Treppenhauskopf etlicher Sperrmüll zu verzeichnen.
- Die lichte Durchgangshöhe unter den Treppenläufen im Quergebäude ist im Bereich des Zwischengeschosspodestes zum 1. Obergeschoss mit ca. 1,80 m unzureichend knapp.
- Der Austritt an der Kellertreppe des Vorderhauses ist mit ca. 1,50 m im Lichten gleichfalls extrem knapp.
- Das Kellergeschoss der Gebäude weist einen klamm-feuchten Geruch auf, der auf einwirkende Feuchtigkeit in der Kellersohle bzw. in den Wandumfassungen hinweist.
- Im Kellergeschoss sind zu einem beachtlichen Anteil noch Abwasserrohre als Gussrohre aus dem ursprünglichen Bestand erhalten
- Eine Dämmung der Kellerdecke fehlt - ebenso fehlt partiell im Kellergeschoss eine Dämmung der Heiz- bzw. Wasserleitungen.
- Frischwasserleitungen sind im Kellergeschoss als z.T. stark korrodierte Stahlrohrleitungen vorhanden.

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. 17 konnten nennenswerte Mängel anlässlich des Besichtigungstermins u.a. aufgrund fehlender Zugänglichkeit des im Dachraum belegenen Teils des Teileigentums Nr. 17 nicht festgestellt werden.

Innerhalb des im 5. Obergeschoss des Quergebäudes belegenen Teils des Teileigentums Nr. 17 konnten nennenswerte Mängel nicht verzeichnet werden - turnusmäßig erforderliche Schönheitsreparaturen dürften marktüblich gemäß Mietvertrag auf den Mieter abgewälzt worden sein.

Nach Sachlage sind für die im Dachraum belegene Wohneinheit des Teileigentums Nr. 17 bei Aufgabe der bestehenden Mietverhältnisse (Unter- und Hauptmietverhältnisse) zum Zwecke ei-



ner nachhaltigen konservativen Neuvermietung oder Eigennutzung ggf. unverrichtete Schönheitsreparaturen und ggf. Bodenbelagsarbeiten durchzuführen. Zusätzlich dürfte bei bisher vermtl. ausstehender Baugenehmigung zum Zwecke einer weiteren Nutzung als separate abgeschlossene Wohnung (ohne Verbindung mit der darunter belegenen Wohnung als Maisonette) ein bisher fehlender 2. Rettungsweg ggf. als mehrzügige Alu-Steigleiter mit Rückenschutz bis 19,10 m Höhe (Fa. Günzburger o.ä.) nebst Fenster bzw. Fenstertür-Ausstieg herzustellen sein.

Diesseitig wird insoweit für die diesbzgl. Instandsetzungs- und Fertigstellungsarbeiten sowie die Erstellung der Planvorlagen nebst bauaufsichtlicher Genehmigung etc. ist ein Kostenaufwand von rd. 15.000,00 € 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 Gebäude ist mit Datum vom 25.10.2019 vorhanden: der Endenergieverbrauchskennwert liegt hiernach bei 96,0 kWh/m²a - dieser Wert liegt bereits deutlich unter dem Durchschnitt der Vergleichswerte des Gebäudebestandes für den Endenergiebedarf bzw. im unteren Rahmen respektive vergleichsweise günstigen Bereich der Vergleichswerte für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus 25-40 kWh/ m²a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m²a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/m²a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m²a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/m²a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 200 kWh/ m²a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m²a bis >250 kWh/ m²a).

Eine Beschlussammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens der WEG-Verwaltung nicht seit dem Inkrafttreten des diesbzgl. Gesetzes im Jahre 2008, sondern lediglich für den Zeitraum vom 19.01.2022 bis 30.06.2025 zur Verfügung gestellt werden. Instandhaltungsmaßnahmen



wurden hiernach in dieser Zeit eingeleitet bzw. durchgeführt und erforderliche Maßnahmen hierbei durchgehend aus der Instandhaltungsrücklage finanziert.

Sonderumlagen wurden nach Sachlage bzw. diesseitigem Kenntnisstand nicht fällig. Nach letzter Beschlusslage sind Sonderumlagen bzw. Einschüsse in die Rücklage aktuell nicht erforderlich oder vorgesehen.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein späterer Beschluss nach dem 30.06.2025 über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in die Instandhaltungsrücklage 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. 136 Jahren (Baujahr: 1889) bzw. einer vermtl. umfangreichen Mod./Inst.-Maßnahme im Zuge der Aufteilung des Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentum vor rd. 30 Jahren 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 seinerzeit durchgeführten Mod./Inst.-Maßnahmen bereits berücksichtigt.

Das tatsächliche Gebäudealter beträgt zum Bewertungsstichtag 136 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 1889 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer bereits erschöpft.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Für das hier betroffene Teileigentum besteht für die im 5. Obergeschoss belegene Wohnung seit Juni 2020 ein Mietvertrag im Rahmen eines Dauermietverhältnisses, das zunächst für lediglich 1 Jahr befristet vereinbart war, hiernach aber mit unbestimmter Dauer verlängert wurde.

Die Art des Mietverhältnisses für die im Dachgeschoss des Quergebäudes belegene Wohnung als Teil des Teileigentums Nr. 17 ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass für die im Dachgeschoss belegene Wohnung ein Hauptmietverhältnis besteht und im Rahmen dieses Hauptmietverhältnisses sogen. Kurzzeitmietverhältnisse für wenige Monate bzw. als Ferienwohnung mit einer Vertragslaufzeit von ca. einem halben Jahr bzw. maximal einem Jahr vereinbart werden.

Allerdings ist für die auf dem Grundstück belegenen Wohnungseigentume nach vorliegender Teilungserklärung eine gewerbliche Nutzung nur mit Zustimmung der Eigentümergemeinschaft zulässig, wenn Störungen aufgrund der Nutzung für die weiteren Wohnungseigentume nicht zu erwarten sind.

Diese Bedingung kann nach Sachlage im Rahmen von befristeten Kurzzeit-Mietverhältnissen quasi als Ferienwohnungen o.ä. mit ggf. durchaus auch tageweiser Vermietung nach Hörensagen bzw. allgemeinem Kenntnisstand nicht gewährleistet werden, so dass eine derartige Nutzung als nicht nachhaltig nicht gesichert ist.

Insoweit scheint das diesseitig vermutete gegenwärtige Nutzungskonzept für das hier betroffene Teileigentum im Bereich der im Dachgeschoss des Quergebäudes belegenen Wohnung als Teil



des Teileigentums Nr. 17 nach diesseitiger Einschätzung keinen nachhaltigen Bestand zu haben und der aus der derzeitigen Nutzung generierte Mietertrag nicht nachhaltig zu sein.

In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird insoweit eine alternative Nutzung als reguläre Wohnfläche zugrunde gelegt, wobei eine Verbindung mit dem darunter im 5. Obergeschoss des Quergebäudes belegenen Teil des Teileigentums Nr. 17 als Maisonette zur Sicherung der Genehmigungsfähigkeit bei bisher ggf. fehlender Ausbaugenehmigung des Dachraums zu Wohnzwecken in Betracht zu ziehen ist.

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.

Im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens ist außerdem die bei hier mindestens für die im Dachgeschoss des Quergebäudes belegene Wohnung vermtl. vorliegende gewerbliche 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 im Dachraum belegenen Teils des Teileigentums in Betracht kommt.

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

Insoweit wird eine als nachhaltig gesicherte Langzeitvermietung zu Wohnzwecken sowohl für die im Dachgeschoss als auch für die im 5. Obergeschoss des Quergebäudes belegene Wohnung als Bestandteile des Teileigentums Nr. 17 zugrunde gelegt.

Im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird die (kurzfristig) freie Verfügbarkeit des im Dachgeschoss des Quergebäudes belegenen Teils des Teileigentums Nr. 17 zugrunde gelegt, wobei die Genehmigungsfähigkeit des Dachraumausbau zugrunde gelegt wird.

- **Verwaltung:**

WEG-Verwaltung ist die Fa. Schön & Sever Hausverwaltungs GmbH, Bundesallee 89 in 12161 Berlin, Tel.: + 49 30 - 89 00 60 0.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei dem auf dem Anwesen aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich um einen insgesamt vor rd. 30 Jahren umfangreich modernisierten und instandgesetzten 5½- bis 6-geschosigen Gebäudekomplex mit Vorderhaus und Quergebäude aus dem Jahre 1889 mit seinerzeit noch vorhandenem rechtem Seitenflügel. Durch Kriegseinwirkungen wurden das Vorderhaus und das Quergebäude partiell und der Seitenflügel vollständig zerstört, so dass dieser in den 1950er Jahren abgeräumt und die weiteren Gebäudeteile im Rahmen des Wiederaufbaus wiederhergestellt wurden.

In den 1980er Jahren erfolgte der Ausbau des Vorderhausdaches mit 2 Wohnungen und Anfang der 1990er Jahre die Durchführung von Mod./Inst.-Maßnahmen im Zuge der Aufteilung des Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentume mit zunächst 19 Sondereigentumen, von denen 2 Teileigentum als Garagen zu nur noch einem Teileigentum verschmolzen und nach Ausbau zu Wohnzwecken als Wohnungseigentum umgewidmet wurden. Von den insoweit nunmehr vorhandenen 18 Sondereigentumen handelt es sich um 15 Wohnungseigentume und 2 Teileigentume als Läden im EG des Vorderhauses sowie 1 Teileigentum (Nr. 17) mit 2 sepa-



raten jeweils abgeschlossenen Wohnungen im 5. Obergeschoss und im Dachgeschoss des Quergebäudes mit bestehendem Erfordernis der Sicherung eines 2. Rettungsweges für die Dachgeschosswohnung (vermtl. im Bestand bisher ohne Baugenehmigung).

Im Rahmen der Mod./Inst.-Maßnahmen sind vermtl. die medialen Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. die Elektroinstallationen mit Verstärkung der Steigeleitungen erneuert sowie der Einbau einer Gas-Zentralheizung oder ggf. Gas-Etagenheizungen nebst dezentraler Warmwasserversorgung über separate Gasthermen sowie die Sanierung der Fassaden und der weitgehende Austausch der Fenster gegen Kunststoff-Isolierglasfenster durchgeführt worden. Der Ausbau des Quergebäudedaches zu Wohnzwecken ist vermtl. erst nach Aufteilung des Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentume ggf. Ende der 1990er oder Anfang der 2000er Jahren realisiert worden.

Insgesamt befinden sich auf dem Grundstück 15 Wohnungseigentume und 17 Wohnungen bei 2 Wohnungen als Teileigentum Nr. 17 im 5.OG und DG des Quergebäudes sowie 2 Teileigentume als Läden mit Gaststättennutzung im EG des Vorderhauses.

Das hier betroffene Teileigentum wird im Bereich der im 5. Obergeschoss belegenen Wohnung nach Sachlage im Rahmen eines Langzeitmietverhältnisses genutzt. Die darüber im Dachgeschoss des Quergebäudes belegene Wohnung wird nach diesseitiger Einschätzung unzulässig als Ferienwohnung bzw. im Rahmen eines Kurzzeitmietverhältnisses durch eine Hauptmieterin untervermietet und genutzt und ist insoweit im Rahmen des anhängigen Schuldversteigerungsverfahrens kurzfristig frei verfügbar, da das gewerbliche Hauptmietverhältnis unmittelbar kündbar sein dürfte und damit auch ein ggf. bestehendes Untermietverhältnis untergehen dürfte.

Der Grundrisszuschnitt der beiden Wohnungen des Teileigentums Nr. 17 weist mit einer Wohnfläche von jeweils ca. 55,00 m² nach Sachlage 2 Zimmer, Küche, Flur und Badezimmer auf. Für die im Dachgeschoss belegene Wohnung des Teileigentums Nr. 17 besteht ggf. ein Treppenzugang zu einer ggf. vorhandenen sogen. Aufdachterrasse, für die nach Teilungserklärung ein Herstellungs- und Nutzungsrecht besteht.

Der technische Ausbau des hier betroffenen Teileigentums Nr. 17 im Bereich der im 5.OG belegenen Wohnung weist insgesamt einen vergleichsweise einfachen Standard auf. Die im DG des Quergebäudes belegene Wohnung als Teil des Teileigentums Nr. 17 weist vermtl. einen moderneren Standard auf.

Örtliche Feststellungen innerhalb des Teileigentums Nr. 17 konnten allerdings anlässlich des Ortstermins durch den Unterzeichneten lediglich bzgl. der im 5. Obergeschoss des Quergebäudes belegenen Wohnung getroffen werden.

Der energetische Zustand des Gebäudekomplexes ist im gegenwärtigen Bestand trotz der nach Energieausweis vergleichsweise günstigen Gesamtbilanz allerdings nachteilig. Tatsächlich dürften die Außenwandumfassungen im 5. Obergeschoss und im Dachgeschoss des Quergebäudes allenfalls eine Stärke von 25 cm aufweisen. Ein Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden bzw. auch an den freien Giebelseiten bzw. der rückwärtigen Brandwand ist nicht vorhanden. Die Dämmung der Dachschalen dürfte aus den 1990er Jahren stammen. Die Treppenhäufigänge sind nicht beheizt und die Kellerdecke ist nicht gedämmt.

Nachteilig ist die Wärme- und Warmwasserversorgung ggf. noch vollständig 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 mittlere Wohnlage mit guter technischer und sozialer Infrastruktur sowie guter Nahversorgung für den täglichen bis langfristigen Bedarf. Mindestens temporär liegen allerdings Störungen durch Lärmbelastungen aufgrund einer unmittelbar gegenüber dem hier betroffenen Grundstück belegenen Kindertagesstätte und einer Grundschule vor.

Ausgesprochen nachteilig für den Referenzwert der Gebäudeerscheinung sind die erheblichen Graffiti-schmierereien in der straßenseitigen Erdgeschosszone des Vorderhauses.

- **Unterhaltung:**

Insgesamt handelt es sich um einen noch zufriedenstellend gepflegten Gebäudekomplex mit einer gärtnerisch sorgfältig angelegten und gut gepflegten Hofanlage. Allerdings bestehen Instandsetzungsdefizite u.a. bzgl. der Fassadenanstriche und der Treppenhausedekorationen. Außerdem ist im Kellergeschoss olfaktorisch wahrnehmbare Feuchtigkeit in der Kellersohle bzw. den Umfassungswänden zu verzeichnen. Die partiell noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Guss-Fallrohre und die anbindende Grundleitung aus Grauguss sind nach Sachlage verbraucht.

Der Ausbau- und Unterhaltungszustand des hier betroffenen Teileigentums weist nach diesseitiger Einschätzung einen noch weitgehend zeitgerechten Ausbaustandard und vermtl. insgesamt ausreichenden Erhaltungszustand auf, wobei allerdings örtliche Feststellungen durch den Unterzeichneten anlässlich des Ortstermins nicht bzgl. des im Dachgeschoss des Quergebäudes belegenen Teils des Teileigentums getroffen werden konnten. Allerdings dürfte eine bauaufsichtliche Genehmigung für die vorliegende Nutzung als abgeschlossene Wohnung nicht vorliegen, da offensichtlich ein 2. Rettungsweg nicht vorhanden ist bzw. im derzeitigen Bestand allenfalls über das Dach des nord-östlich angrenzenden Nachbargebäudes bestehen dürfte. Insofern ist nach diesseitiger Auffassung zur Sicherung der offensichtlich bestehenden Wohnnutzung im Rahmen einer erforderlichen Baugenehmigung ein 2. Rettungsweg ggf. als mehrzügige Alu-Steigleiter an der hofseitigen Fassade oder der freien Giebelseite des Quergebäudes vorzusehen oder der Dachraum mit der darunter belegenen Wohnung als Maisonette zu verbinden.

Im Zuge einer Nutzungsaufnahme durch einen zukünftigen Mieter oder Eigentümer sind innerhalb des Dachgeschosses des hier betroffenen Teileigentums außerdem vermtl. turnusmäßig durchzuführende Schönheitsreparaturen sowie ggf. partiell Bodenbelagsarbeiten und die Herstellung eines Anleiter-Fensters bzw. einer entsprechenden Fenstertür erforderlich - der diesbzgl. Auswand wird im Verkehrswert mit rd. 15.000,00 € berücksichtigt.

- **Verwertbarkeit:**

Aufgrund des vermieteten Zustands des hier betroffenen Teileigentums im Bereich der im 5. Obergeschoss des Quergebäudes belegenen Wohnung dürfte diesbzgl. die freie Verfügbarkeit kurzfristig auch in Ansehung des nach diesseitigem Kenntnisstand bestehenden außerordentlichen Kündigungsrechts nach ZVG zum ersten möglichen Termin im Rahmen des hier anhängigen Schuldversteigerungsverfahrens nicht realisierbar sein. Bei bestehenbleibendem Mietverhältnis dürfte insoweit eine diesbzgl. beabsichtigte Eigennutzung für einen Ersteher/eine Ersteherin nicht im Vordergrund stehen, so dass der diesbzgl. anteilige Verkehrswert nicht als ideeller Wert aus dem Sachwertverfahren herzuleiten ist - tatsächlich dürfte für einen Bieter die Rentierlichkeit des Investments im Vordergrund stehen, so dass nachfolgend der Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren auf der Basis eines ortsüblichen und nachhaltig marktfähigen Mietertrages sowie eines aus marktüblichen Verkaufserlösen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes zu ermitteln und anhand von Vergleichswerten aus dem zuletzt veröffentlichten Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025 zur Kaufpreissammlung des Gut-



achterausschusses in Berlin für das Jahr 2024 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen ist.

Aufgrund der kurzfristigen Kündigungsmöglichkeit des nach diesseitiger Einschätzung bestehenden gewerblichen Mietverhältnisses zum Zwecke der Untervermietung als Ferienwohnung mit Kurzzeit-Mietverträgen zu Wohnzwecken ist die kurzfristig freie Verfügbarkeit der hier betroffenen Dachgeschosswohnung als weiterer Teil des Teileigentums Nr. 17 zugrunde zu legen, so dass für einen Ersteher/eine Ersteherin 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 diesbzgl. der ideelle Wert der Immobilie im Vordergrund stehen dürfte.

Trotz des insoweit vorliegenden ideellen Wertes des diesbzgl. Teils des Teileigentums dürfte tatsächlich für einen Bieter aber 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 2024/2025 zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in Berlin für das Jahr 2024 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 30. Juli 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 vom 26.10.1993
- 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 Grundbuchauszug des betroffenen Sondereigentums mit Datum vom 14.11.2024 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.

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 Baerwaldstraße 48 (Flurstück 1695/183) stellt hiernach eine mittlere Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2024 handelt es sich gleichfalls um eine mittlere Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2025 von 3.500,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) und zum 01.01.2024 von gleichfalls 3.500,00 €/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. 3.500,00 €/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. 2,5 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar.

Unter Berücksichtigung der insoweit bei Neubebauung realisierbaren Ausnutzung der Grundstücksfläche mit einer GFZ von rd. 2,5 ist der marktangepasste Bodenrichtwert ohne GFZ-Anpassung zugrunde zu legen.

Der Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks Baerwaldstraße 48 (Flurstück 1695/183) ergibt sich hiernach wie folgt:

$$722,00 \text{ m}^2 \times 3.500,00 \text{ €/m}^2 = 2.527.000,00 \text{ €}$$

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

Der anteilige Bodenwert für das zu bewertende Teileigentum Nr. 17 ergibt sich abweichend von der in der Teilungserklärung und dem Teileigentumsgrundbuch mit 925/10.000 ausgewiesenen Miteigentumsquote nunmehr gemäß Mitteilung der WEG-Verwaltung bei einem Miteigentumsanteil von 887/10.000 wie folgt:

$$2.527.000,00 \text{ €} \times 887/10.000 = \text{rd. } 224.144,90 \text{ €}$$
$$\text{rd. } 224.000,00 \text{ €}$$

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 Nutz- bzw. Wohnfläche
des Teileigentums Nr. 17 im 5. Ober-
geschoss des Quergebäudes:

$$55,00 \text{ m}^2 \times 7,91 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 5.220,60 \text{ €}$$



anrechenbare Nutz- bzw. Wohnfläche
des Teileigentums Nr. 17 im Dachge-
schoss des Quergebäudes:

$$\frac{55,00 \text{ m}^2 \times 8,70 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate}}{110,00 \text{ m}^2} = \frac{5.742,00 \text{ €}}{10.962,60 \text{ €}}$$

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

Die Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten betragen hiernach ca. 23,5 % des Jahresrohertrages (entsprechend ca. 1,95 €/m² Nfl./Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:		10.962,60 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>2.576,21 €</u>
Reinertrag:		8.386,39 €

Gemäß Veröffentlichung des IVD-Bundesverbandes von Januar 2025 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 in der Bezirksgruppe City (West) 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 0,96 % bei vorliegender Bezugsfreiheit und mit 2,26 % 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.

Insoweit ist für das betroffene Teileigentum Nr. 17 bei hier nach GAA-Modell vorgegebener wirtschaftlicher Restnutzungsdauer von 40 Jahren und normalem Bauzustand, der zugrunde geleg-



ten moderaten Miethöhe für das bestehende Mietverhältnis in der im 5. Obergeschoss des Quergebäudes belegenen Wohnung und der zugrunde gelegten vermtl. kurzfristig freien Verfügbarkeit der im Dachgeschoss des Quergebäudes belegenen Wohnung des Teileigentums Nr. 17 bei hier jeweils vorliegender Größe von ca. 55,00 m² Wfl. mit jeweils 2 Zimmern, Küche, Flur und Badezimmer im Quergebäude eines 5½- bzw. 6-geschossigen Gebäudekomplexes als Blockrand- und Blockinnenbebauung mit Vorderhaus und Quergebäude aus dem Jahre 1889 mit jeweils separatem Treppenaufgang und vermtl. im Zuge der Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum Anfang der 1990er Jahre durchgeführten Mod.-/Inst.-Maßnahmen sowie der hiernach offenbar nur noch sporadisch durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen auch in Ansehung des Fehlens der barrierefreien Zugänglichkeit ohne Verfügbarkeit einer Aufzugsanlage und energetischer Nachteile insbesondere hinsichtlich der unbeheizten Treppenaufgänge und insbesondere der Gebäudehülle ohne Wärmedämmverbundsystem an den Gebäudefronten und des bestehenden Erfordernisses zur Sicherung eines 2. Rettungswegs und einer vermtl. ausstehenden Baugenehmigung für den im Dachgeschoss des Quergebäudes belegenen Teil des Teileigentums Nr. 17 sowie auch in Ansehung der nachgefragten Wohnlage mit guter technischer und sozialer Infrastruktur sowie guter Nahversorgungslage sowie unter Berücksichtigung der teilweise restriktiven Kreditausreichung insbesondere in Ansehung der nach Mitte 2022 deutlich gestiegenen Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 % zugrunde zu legen.

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

Reinertrag:		8.386,39 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
224.144,90 € x 1,5 %	./.	<u>3.362,17 €</u>
		5.024,22 €

Bei Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren und dem Fertigstellungszeitpunkt des Gebäudekomplexes vermtl. im Jahre 1889 ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer bereits erschöpft - unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bzgl. des gesamten Gebäudekomplexes vermtl. Anfang der 1990er Jahre u.a. mit Herstellung des Ausbaus des hier betroffenen Teileigentums im Bereich des 5. Obergeschosses im Quergebäude und vermtl. zeitnahe hiernach mit Ausbau des darüber belegenen Dachgeschosses als jeweils abgeschlossene Wohnungen sowie des gegenwärtigen Erhaltungszustands des Gebäudekomplexes kann die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auch in Ansehung der Graffiti-schmierereien an der Vorderhausfassade des auf dem hier betroffenen Grundstücks belegenen Gebäudekomplexes und der weiteren 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. 136 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. 76,5 % Reinertragsanteil am Rohertrag (auf Basis der Nettokaltmiete) ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 1,5 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren mit 29,92.

5.024,22 € x 29,92	=	150.324,66 €
	rd.	150.000,00 €

Der Ertragswert des Teileigentums Nr. 17 lässt sich wie folgt aufstellen:

anteiliger Gebäudeertragswert:		150.000,00 €	
anteiliger Bodenwert:		<u>224.000,00 €</u>	
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Teileigentums		374.000,00 €	
abzgl. Mindererträge:	rd.	./.	0,00 €
abzgl. Wertminderung wegen Instandsetzungs- und Fertigstellungsaufwand (u.a. mehrzügige Steigleiter: 19,10 m Höhe):	rd.	./.	<u>15.000,00 €</u>
Ertragswert des Teileigentums Nr. 17:			359.000,00 €
	rd.		360.000,00 €

4. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des Teileigentums Nr. 17 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 374.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 3.400,00 €/m² Nfl./Wfl. bei Ansatz von ca. 110,00 m² anrechenbarer Nutz-/Wohnfläche der beiden das Teileigentum Nr. 17 umfassenden Wohnungen im 5. Obergeschoss und im Dachgeschoss des Quergebäudes nach Sicherung des 2. Rettungsweges und einer vermtl. bisher fehlenden bauaufsichtlichen Genehmigung für den Ausbau des Dachraums zu Wohnzwecken bzw. dem 34,1-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 10.962,60 €/a.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise bei Erst- und Weiterverkäufen bezugsfreier umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919 im Stadtgebiet „City“ im Jahre 2024 in einer Preis-



spanne von 4.276,00 €/m² Wfl. bis 7.992,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei 6.063,00 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 1.605 Transaktionen.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise bei Erst- und Weiterverkäufen vermieteter umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919 im Stadtgebiet „City“ im Jahre 2024 in einer Preisspanne von 2.765,00 €/m² Wfl. bis 5.983,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei 4.309,00 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 650 Transaktionen.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise bei Weiterverkäufen überwiegend bezugsfreier Wohnungen in ausgebauten Dachräumen ohne Baujahres- und Lageklassifikation im Stadtgebiet „City“ im Jahre 2024 in einer Preisspanne von 4.098,00 €/m² Wfl. bis 8.812,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei 6.509 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 127 Transaktionen.

Das durchschnittliche Preisniveau für alle Arten von vermieteten und unvermieteten Wohnungseigentumen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Kreuzberg liegt gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025 des zuständigen Gutachterausschusses in Berlin im Jahre 2024 in einer Spanne von 2.967,00 €/m² bis 8.335,00 €/m² bzw. i.M. bei 5.544,00 €/m² Wohnfläche bei 437 Transaktionen, womit sich eine insgesamt fallende Preistendenz gegenüber dem Betrachtungsraum 2023/2024 von -18,9 % gegenüber dem unteren Rahmenwert und -4,5 % gegenüber dem oberen Rahmenwert bzw. im Mittel mit -9,7 % zeigt.

Gemäß Bezirksreport Friedrichshain-Kreuzberg 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg mit Stand vom 01.10.2023 ergibt sich der Preis für Eigentumswohnungen mit Baujahresklasse von (vor) 1900 bis 1949 in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 3.600,00 €/m² bis 5.000,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. mit 4.300,00 €/m² Wfl. und für entsprechende Eigentumswohnungen in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 4.300,00 €/m² bis 6.300,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. mit 5.300,00 €/m² Wfl., wobei hierfür von dem Verkauf bezugsfreier Wohnungen ohne PKW-Stellplatz mit einer Größe zwischen 60 m² und 120 m² (i.M. 90 m²), 3 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenem Ausbaustandard, bei Neubauten und umfassende Modernisierung gehoben, und normalem Bauzustand mit Lage im 1. bis 3. Obergeschoss ausgegangen wird - der Kaufpreisschwerpunkt (ohne Baujahresklassifizierung und ohne Neubau/Erstbezug, Baujahresklassen bis 2020) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg bei 4.000,00 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 5.000,00 €/m² Wfl. bei geringem Preisanstieg bis rd. 10 % zwischen 10/2022 und 10/2023.

Gemäß Bezirksreport Kreuzberg (Altbezirk) 2024/2025 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. mit Auswerteperioden des vergangenen Jahres bis 3/2024 ergibt sich der Preis für vermietete Eigentumswohnungen in allen Wohnlagen mit i.M. 4.530,00 €/m² Wfl. und für bezugsfreie Eigentumswohnungen mit i.M. 6.370,00 €/m² Wfl., wobei hierfür von dem Verkauf von Wohnungen ohne PKW-Stellplatz mit einer Größe zwischen 60 m² und 90 m² (i.M. 70 m²), mittlerem bis gehobenem Ausbaustandard, normalem Bauzustand und Normalgeschosslage (ohne Dachgeschoss-, Penthouse- oder Maisonettewohnungen etc.) ausgegangen wird.

Unter Berücksichtigung der nach 2022 stagnierenden bzw. rückläufigen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte teilweise auch in besseren Lagen und Dämpfung der Preisentwicklung nach Einführung der sogen. Mietpreisbremse Mitte des Jahres 2015 mit hierdurch beschränkter Renditefähigkeit des Investments insbesondere bei Neuvermietung auch nach zuletzt bestehender Bezugsfreiheit (bei hier allerdings bestehender Vermietung des im 5.OG belegenen Teils des Teileigentums im gegenwärtigen Bestand) ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das Wohnungseigentum u.a. auch in Ansehung des weiterhin vergleichsweise günstigen Zinsniveaus trotz der zuletzt deutlich angehobenen Bau- bzw. Immobilienzinsen auch



bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten (u.a. auch in Ansehung der seit März 2016 geltenden „Wohnimmobilienkreditrichtlinie“) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit tendenziell weiterhin vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werten/Anlagen (assets) angemessen.

Der resultierende Wert liegt ca. 20,5 % unter dem unteren Rahmenwert der Kaufpreise bezugsfreier Eigentumswohnungen bei Erst- und Weiterverkäufen umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919 im Stadtgebiet „City“ im Jahre 2024 gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2024/2025.

Der resultierende Wert liegt ca. 23,0 % über dem unteren Rahmenwert bzw. 21,1 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise vermieteter Eigentumswohnungen bei Erst- und Weiterverkäufen umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919 im Stadtgebiet „City“ im Jahre 2024 gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2024/2025.

Der resultierende Wert liegt ca. 17,0 % unter dem unteren Rahmenwert der Kaufpreise überwiegend bezugsfreier Wohnungen in ausgebauten Dachräumen ohne Baujahres- und Lageklassifikation im Stadtgebiet „City“ im Jahre 2024 gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2024/2025.

Der resultierende Wert liegt gleichfalls ca. 14,6 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 38,7 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise im Jahr 2024 für vermietete und bezugsfreie Eigentumswohnungen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Kreuzberg gemäß Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses.

Der Wert liegt außerdem ca. 5,6 % unter dem unteren Rahmenwert der Kaufpreise im Jahre 01.10.2022 bis 01.10.2023 für bezugsfreies Wohnungseigentum der Baujahresklasse (vor) 1900 bis 1949 in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 20,9 % unter dem unteren Rahmenwert der Kaufpreise für entsprechendes Wohnungseigentum in mittlerer bis guter Wohnlage sowie ca. 15,0 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswohnungen in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 32,0 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswohnungen in mittlerer bis guter Wohnlage im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V. (Bezirksreport Friedrichshain-Kreuzberg 2023/2024).

Der Wert liegt außerdem ca. 24,9 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem vergangenen Jahr bis 3/2024 für vermietetes Wohnungseigentum und 46,6 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem vergangenen Jahr bis 3/2024 für bezugsfreies Wohnungseigentum ohne Baujahres- und Lageklassifizierung im Altbezirk Kreuzberg gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V. (Bezirksreport Schöneberg 2024/2025).

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der objektspezifischen Merkmale (hier: Wertminderung aufgrund des Instandsetzungs- und Fertigstellungsaufwands u.a. aufgrund der erforderlichen Herstellung eines 2. Rettungswegs und einer nach Sachlage vermtl. bisher fehlenden Baugenehmigung in Höhe von rd. 15.000,00 €) um den diesbzgl. ermittelten Barwert anzupassen: $374.000,00 \text{ €} \cdot 15.000,00 \text{ €} = 359.000,00 \text{ €}$ bzw. rd. 360.000,00 €.



Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Teileigentums Nr. 17 auf dem Grundstück Baerwaldstraße 48 (Flurstück 1695/183) in 10961 Berlin-Kreuzberg (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg) zum Bewertungsstichtag 30. Juli 2025 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

360.000,00 €
=====

(i.W. dreihundertsechzigtausend Euro)

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

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

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

Lt. Mitteilung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Friedrichshain-Kreuzberg vom 29.07.2025 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.

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

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

WEG-Verwaltung ist die Fa. Schön & Sever Hausverwaltungs GmbH, Bundesallee 89 in 12161 Berlin, Tel.: + 49 30 - 89 00 60 0.

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

Seitens der zuständigen WEG-Verwaltung wurde die aktuelle Höhe des Wohn- bzw. Hausgeldes mit 364,98 €/Monat (incl. 44,59 €/Monat Erhaltungsrücklage) entsprechend 3,30 €/m² Nfl./Wfl. bei Ansatz von 110,50 m² Nfl./Wfl. angegeben - bei Ansatz der anrechenbaren Wohn-/Nutzfläche des Teileigentums Nr. 17 von ca. 110,00 m² beträgt die Höhe des Wohn- bzw. Hausgeldes ca. 3,32 €/m² Nfl./Wfl.



Die Höhe des Wohn- bzw. Hausgeldrückstands für das hier betroffene Teileigentum beträgt nach vorliegenden Unterlagen der WEG-Verwaltung zum 01.08.2025 ca. 4.500,00 €. Wohn- bzw. Hausgeldrückstände für das Grundstück über die Rückstände für das hier betroffene Teileigentum Nr. 17 hinaus bestehen nach Angabe der zuständigen WEG-Verwaltung nicht.

Die Höhe der aktuellen Erhaltungsrücklage für das Grundstück beträgt nach Angabe der zuständigen WEG-Verwaltung aktuell rd. 83.000,00 €.

Eine Beschlussammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens der WEG-Verwaltung nicht seit dem Inkrafttreten des diesbzgl. Gesetzes im Jahre 2008, sondern lediglich für den Zeitraum vom 19.01.2022 bis 30.06.2025 zur Verfügung gestellt werden. Instandhaltungsmaßnahmen wurden hiernach in dieser Zeit eingeleitet bzw. durchgeführt und erforderliche Maßnahmen hierbei durchgehend aus der Instandhaltungsrücklage finanziert.

Sonderumlagen wurden nach Sachlage bzw. diesseitigem Kenntnisstand nicht fällig. Nach letzter Beschlusslage sind Sonderumlagen bzw. Einschüsse in die Rücklage aktuell nicht erforderlich oder vorgesehen.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein späterer Beschluss nach dem 30.06.2025 über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in die Instandhaltungsrücklage o.ä. nicht getroffen worden ist.

Zu c)

Für das hier betroffene Teileigentum besteht für die im 5. Obergeschoss belegene Wohnung seit Juni 2020 ein Mietvertrag im Rahmen eines Dauermietverhältnisses, das zunächst für lediglich 1 Jahr befristet vereinbart war, hiernach aber mit unbestimmter Dauer verlängert wurde und ungekündigt ist - diesbzgl. Angaben liegen nach diesseitiger Anforderung seitens des Teileigentümers nicht vor.

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

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

Die Art des Mietverhältnisses für die im Dachgeschoss des Quergebäudes belegene Wohnung als Teil des Teileigentums Nr. 17 ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass für die im Dachgeschoss belegene Wohnung ein Hauptmietverhältnis besteht und im Rahmen dieses Hauptmietverhältnisses sogen. Kurzzeitmietverhältnisse für wenige Monate bzw. als Ferienwohnung mit einer Vertragslaufzeit von ca. einem halben Jahr bzw. maximal einem Jahr vereinbart werden.

Allerdings ist für die auf dem Grundstück belegenen Wohnungseigentume nach vorliegender Teilungserklärung eine gewerbliche Nutzung nur mit Zustimmung der Eigentümergemeinschaft zulässig, wenn Störungen aufgrund der Nutzung für die weiteren Wohnungseigentume nicht zu erwarten sind.

Diese Bedingung kann nach Sachlage im Rahmen von befristeten Kurzzeit-Mietverhältnissen quasi als Ferienwohnungen o.ä. mit ggf. durchaus auch tageweiser Vermietung nach Hörensagen bzw. allgemeinem Kenntnisstand nicht gewährleistet werden, so dass eine derartige Nutzung als nicht nachhaltig nicht gesichert ist.

Insoweit scheint das diesseitig vermutete gegenwärtige Nutzungskonzept für das hier betroffene Teileigentum im Bereich der im Dachgeschoss des Quergebäudes belegenen Wohnung als Teil



des Teileigentums Nr. 17 nach diesseitiger Einschätzung keinen nachhaltigen Bestand zu haben und der aus der derzeitigen Nutzung generierte Mietertrag nicht nachhaltig zu sein.

Zu d)

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

Es handelt sich um einen Wohnhauskomplex aus dem Jahre 1898, der nach partiellen Kriegszerstörungen wiederhergestellt wurde. Anfang der 1990er Jahre wurden vermtl. umfangreiche Mod.-/Inst.-Maßnahmen durchgeführt, wofür allerdings nach vorliegendem Grundbuch öffentliche Fördermittel nicht in Anspruch genommen worden sind, so dass die in dem Gebäudekomplex belegenen Wohnflächen preisfrei nach BGB vermietbar sind.

Zu e)

Ein Gewerbebetrieb wird in den beiden Wohnungen als Teileigentum Nr. 17 nicht geführt. Auf dem hier betroffenen Grundstück befinden sich im Erdgeschoss des Vorderhauses zwei Läden mit Nutzung als Gastronomie-Betriebe.

Zu f)

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

Die in der Küche der im 5. Obergeschoss des Quergebäudes belegenen Wohnung bauseitig vorhandene Spüle und ein Gasherd sowie ein nicht mehr genutzter alter Kühlschrank stellen nach Sachlage keinen nachhaltigen Wert dar.

Inwieweit in der anlässlich des Ortstermins nicht zugänglichen Dachgeschosswohnung des Teileigentums Nr. 17 im Quergebäude bauseitig Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Zu g)

Ein Energiepass für das Gebäude ist mit Datum vom 25.10.2019 vorhanden: der Endenergieverbrauchskennwert liegt hiernach bei 96,0 kWh/m²a - dieser Wert liegt bereits deutlich unter dem Durchschnitt der Vergleichswerte des Gebäudebestandes für den Endenergiebedarf bzw. im unteren Rahmen respektive vergleichsweise günstigen Bereich der Vergleichswerte für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus 25-40 kWh/ m²a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m²a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/m²a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m²a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/m²a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 200 kWh/ m²a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m²a bis >250 kWh/ m²a).

Zu h)

Bei dem auf dem Anwesen aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich um einen insgesamt vor rd. 30 Jahren umfangreich modernisierten und instandgesetzten 5½- bis 6-geschosigen Gebäudekomplex mit Vorderhaus und Quergebäude aus dem Jahre 1889 mit seinerzeit noch vorhandenem rechtem Seitenflügel. Durch Kriegseinwirkungen wurden das Vorderhaus und das Quergebäude partiell und der Seitenflügel vollständig zerstört, so dass dieser in den 1950er Jahren abgeräumt und die weiteren Gebäudeteile im Rahmen des Wiederaufbaus wiederhergestellt wurden.

In den 1980er Jahren erfolgte der Ausbau des Vorderhausdaches mit 2 Wohnungen und Anfang der 1990er Jahre die Durchführung von Mod.-/Inst.-Maßnahmen im Zuge der Aufteilung des Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentume mit zunächst 19 Sondereigentumen, von denen 2 Teileigentum als Garagen zu nur noch einem Teileigentum verschmolzen und nach Ausbau zu Wohnzwecken als Wohnungseigentum umgewidmet wurden. Von den insoweit nunmehr vorhandenen 18 Sondereigentumen handelt es sich um 15 Wohnungseigentume und 2 Teileigentume als Läden im EG des Vorderhauses sowie 1 Teileigentum (Nr. 17) mit 2 sepa-



raten jeweils abgeschlossenen Wohnungen im 5. Obergeschoss und im Dachgeschoss des Quergebäudes mit bestehendem Erfordernis der Sicherung eines 2. Rettungsweges für die Dachgeschosswohnung (vermtl. im Bestand bisher ohne Baugenehmigung).

Im Rahmen der Mod./Inst.-Maßnahmen sind vermtl. die medialen Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. die Elektroinstallationen mit Verstärkung der Steigeleitungen erneuert sowie der Einbau einer Gas-Zentralheizung oder ggf. Gas-Etagenheizungen nebst dezentraler Warmwasserversorgung über separate Gasthermen sowie die Sanierung der Fassaden und der weitgehende Austausch der Fenster gegen Kunststoff-Isolierglasfenster durchgeführt worden. Der Ausbau des Quergebäudedaches zu Wohnzwecken ist vermtl. erst nach Aufteilung des Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentume ggf. Ende der 1990er oder Anfang der 2000er Jahren realisiert worden.

Der energetische Zustand des Gebäudekomplexes ist im gegenwärtigen Bestand trotz der nach Energieausweis vergleichsweise günstigen Gesamtbilanz allerdings nachteilig. Tatsächlich dürften die Außenwandumfassungen im 5. Obergeschoss und im Dachgeschoss des Quergebäudes allenfalls eine Stärke von 25 cm aufweisen. Ein Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden bzw. auch an den freien Giebelseiten bzw. der rückwärtigen Brandwand ist nicht vorhanden. Die Dämmung der Dachschaalen dürfte aus den 1990er Jahren stammen. Die Treppenhauseingänge sind nicht beheizt und die Kellerdecke ist nicht gedämmt.

Nachteilig ist die Wärme- und Warmwasserversorgung ggf. noch vollständig 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.

Insgesamt handelt es sich um einen noch zufriedenstellend gepflegten Gebäudekomplex mit einer gärtnerisch sorgfältig angelegten und gut gepflegten Hofanlage.

Allerdings bestehen Instandsetzungsdefizite u.a. bzgl. der Fassadenanstriche und der Treppenhausedekorationen. Außerdem ist im Kellergeschoss olfaktorisch wahrnehmbare Feuchtigkeit in der Kellersohle bzw. den Umfassungswänden zu verzeichnen. Die partiell noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Guss-Fallrohre und die anbindende Grundleitung aus Grauguss sind nach Sachlage verbraucht.

Der Ausbau- und Unterhaltungszustand des hier betroffenen Teileigentums weist nach diesseitiger Einschätzung einen noch weitgehend zeitgerechten Ausbaustandard und vermtl. insgesamt ausreichenden Erhaltungszustand auf, wobei allerdings örtliche Feststellungen durch den Unterzeichneten anlässlich des Ortstermins nicht bzgl. des im Dachgeschoss des Quergebäudes belegenen Teils des Teileigentums getroffen werden konnten. Allerdings dürfte eine bauaufsichtliche Genehmigung für die vorliegende Nutzung als abgeschlossene Wohnung nicht vorliegen, da offensichtlich ein 2. Rettungsweg nicht vorhanden ist bzw. im derzeitigen Bestand allenfalls über das Dach des nord-östlich angrenzenden Nachbargebäudes bestehen dürfte. Insofern ist nach diesseitiger Auffassung zur Sicherung der offensichtlich bestehenden Wohnnutzung im Rahmen einer erforderlichen Baugenehmigung ein 2. Rettungsweg ggf. als mehrzügige Alu-Steigleiter an der hofseitigen Fassade oder der freien Giebelseite des Quergebäudes vorzusehen oder der Dachraum mit der darunter belegenen Wohnung als Maisonette zu verbinden. Im Zuge einer Nutzungsaufnahme durch einen zukünftigen Mieter oder Eigentümer sind innerhalb des Dachgeschosses des hier betroffenen Teileigentums außerdem vermtl. turnusmäßig durchzuführende Schönheitsreparaturen sowie ggf. partiell Bodenbelagsarbeiten und die Herstellung eines Anleiter-Fensters bzw. einer entsprechenden Fenstertür erforderlich - der diesbzgl. Auswand wird im Verkehrswert mit rd. 15.000,00 € berücksichtigt.



Zu i)

Eine schriftliche Anforderung einer Auskunft per Fax vom 27.06.2025 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.

Für das Grundstück sind seitens des Bezirksamtes keine städtebaulichen Verträge bekannt. Das Grundstück befindet sich nicht in einem durch Satzung festgelegten Gebiet gemäß §§ 171 d, 171e oder 171f (Soziale Stadt, Private Initiativen zur Stadtentwicklung nach Landesrecht etc.).

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

Das hier betroffene Grundstück befindet sich aber im Bereich eines Erhaltungsverordnungsgebietes gemäß § 172 Abs. 1, Satz 1 Nr. 1 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Erhaltungsgebiet „Urbanhafen /Südstern“) gemäß Beschluss des Bezirks vom 09.11.2010 (veröffentlicht im GVBl. für Berlin d. 30 am 10.02.2011 u.a. mit Restriktionen bzgl. baulicher Veränderungen etc.

Das Grundstück befindet sich außerdem in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzverordnung/Erhaltungsverordnung - Gebietsname „Bergmannstraße -Nord“) mit Festlegung gemäß GVBl. S.110 vom 22.02.2022 und in Kraft seit dem 18.03.2022 - 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) und zuletzt mit Verordnung vom 18.02.2025 bis zum 12.03.2030 verlängert wurde, 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.



In Berlin gilt die Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Verordnung - ZwVbVO) vom 04.03.2014.

In Berlin gilt außerdem die Verordnung zur Bestimmung des Landes Berlin als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 201a des Baugesetzbuches /Angespannter-Wohnungsmarkt-Verordnung - AwohnV) vom 16.11.2021 (GVBl. S. 1283).

Gemäß Beschluss des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin vom 27.09.2016 (BVV Drucksache DS/0022/V vom 01.03.2017) findet ein Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 4 in sozialen Erhaltungsgebieten (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) Anwendung.

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.

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Friedrichshain-Kreuzberg (Fachbereich Öffentlicher Raum) vom 27.06.2025 wird das hier betroffene Grundstück durch die Erschließungsanlage „Baerwaldstraße“ 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 27.06.2025 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 konkret nicht. Allerdings ist im Kellergeschoss olfaktorisch Feuchtigkeit wahrnehmbar. Partielle Durchfeuchtungen der Kellersohle bzw. der Umfassungswände liegen vermtl. vor, so dass Nassfäuleverbreitung nicht auszuschließen ist.

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

Berlin-Charlottenburg, den 25. September 2025

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -

