



Gutachten Nr. 10292

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB des

Teileigentums Nr. TG 19

TE-Nr. TG 19 als konventioneller PKW-Tiefgaragenstellplatz in den Gebäudeteilen Lindenstraße 28, 28A und 28B mit Rampen-Ein- und Ausfahrt auf Höhe des Gebäudeteils Lindenstraße 28B als 4. Stellplatz vor der rückwärtigen Kopfseite der Tiefgarage an der straßenseitigen Front des Gebäudeteils Lindenstraße 28

auf dem Grundstück

Lindenstraße 28, 28A, 28B, 28C, 28D

in

12555 Berlin-Köpenick (Bezirk Treptow-Köpenick)

-Teileigentumsgrundbuch von Köpenick - Blatt 38610 N-



Lage des Grundstücks Lindenstr. 28A u.a.



Gebäudeteile Lindenstr. 28/28A a.d. Straße



Gewerbe im Gebäudeteil Lindenstraße 28A



Flurkarte (Grdst. Lindenstr. 28/28A u.a.)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Köpenick
70 K 3/23

Verkehrswert:
Bewertungsstichtag:

30.000,00 €
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)
28.03.2023

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtauftrag	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten	7
3. Lagedeterminanten	12
4. Gebäudedaten (technisch)	16
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	25
6. Objektbeurteilung	30
C. Bewertung	32
1. Bewertungsgrundlagen	32
2. Bodenwert.....	33
3. Ertragswert.....	34
4. Verkehrs-/Marktwert.....	36
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	39
E. Fotoseiten.....	44
F. Anlagen	A1

2 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern

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

KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das Teileigentum Nr. TG 19 mit 21,9/10.000 MEA als ebenerdig anzufahrender konventioneller PKW-Tiefgaragenstellplatz mit ca. 2,65 m x 5,00 m = 13,25 m² Nutzfläche im Keller- bzw. Untergeschoss des Gebäudeteils Lindenstr. 28 als 4. Stellplatz vor der rückwärtigen Kopfseite der Tiefgarage an der straßenseitigen Gebäudefront.

Das Teileigentum Nr. TG 19 befindet sich in einem 4- bis 7-geschossigen Neubaukomplex aus dem Jahre 2017 mit straßenseitiger Blockrandbebauung als Gebäudeteil Lindenstr. 28/28A, freistehendem Mittelgebäude als Gebäudeteil Lindenstr. 28B und 2 freistehenden uferseitigen Gebäuden als Gebäudeteile Lindenstr. 28C und 28D mit insgesamt 5 Treppenhauseingängen, Staffelgeschossen mit Flachdächern und extensiver Begrünung und weitgehender Unterkellerung als Tiefgarage der Gebäudeteile Lindenstr. 28/28A und 28B nebst unterirdischen Bereichen der Tiefgarage - die uferseitigen Gebäude sind nicht unterkellert.

Die Aufteilung des Grundstücks in Sondereigentume erfolgte im Zuge der Errichtung als Eigentumsanlage. Das Grundstück weist insgesamt 158 Sondereigentume bzw. 114 Wohnungseigentume und 9 Teileigentume als Gewerberäume (1 Laden, 1 Büro) und 6 Abstellräume und 1 Lagerraum sowie 35 Teileigentume als PKW-Tiefgaragenstellplätze auf.

Der im Teilungsplan ausgewiesene Grundriss des Tiefgaragenstellplatzes entspricht dem tatsächlichen Bestand.

Dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte bestehen nach Sachlage an einzelnen Gartenterrassen bzw. einer Schankterrasse - für das hier betroffene Teileigentum besteht kein Sondernutzungsrecht.

- **Grundstück:**

Das Grundstück Lindenstraße 28, 28A, 28B, 28C 28D (Flurstücke 253-256, 258-260 und 262-263) in 12555 Berlin-Köpenick, Ortslage Dammvorstadt (Bezirk Treptow-Köpenick) weist eine Größe von 4.970 m² auf und liegt an einer Hauptdurchgangsstraße mit erheblichem Straßenverkehr u.a. mit Straßenbahn-Gleiskörper zwischen den Richtungsfahrbahnen und erheblicher Verkehrslärmbelastung sowie am nord-östlichen Ufer der Spree mit hierdurch bestehender Referenzlage lt. Mietspiegel als gute Wohnlage. Die Gewerbelage für Ladengeschäfte ist allerdings aufgrund der hier fehlenden Ladengeschäftskonzentration nachteilig. Die Büro- und Restaurantanlage ist insgesamt als eher nachrangig einzustufen. Die Nachfrage nach Tiefgaragenstellplätzen dürfte auf dem hier betroffenen Grundstück selbst und in dem umgebenden Quartier bereits erheblich sein.

- **Belastungen:**

Für das hier betroffene Grundstück bestehen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte als Grunddienstbarkeit und beschränkte persönliche Dienstbarkeit. Es bestehen gleichfalls diesbzgl. ein Baulasteneintrag zugunsten des süd-östlichen Nachbargrundstücks und Eintragungen im Bodenbelastungskataster aufgrund gewerblicher Vornutzungen, wobei bereits weitgehend eine Befreiung von der Einstufung als Altlastenverdachtsfläche besteht.

- **Ausstattung:**

Die konventionell in Mischbauweise als Stahlbeton- und Mauerwerksbau errichtete Gebäudeanlage weist nach vorliegenden Planunterlagen zwei erdgasbetriebene Blockheizwerke zur Heizwärme- und Warmwasserversorgung u.a. mit Konvektoren und Fußbodenheizung in den Wohnungen auf. Die Tiefgarage ist nicht beheizbar und natürlich belüftet. Im Bereich der Tiefgarage u.a. mit hier betroffenem Teileigentum Nr. TG 19 als PKW-Stellplatz sind ein Zementestrichboden mit Beschichtung und schalungsglatte Betonwänden mit mineralischer Dämmung der Wandumfassungen im Bereich der Treppenhauskerne und unter der Stahlbetondecke vorhanden.

Die elektrische Beleuchtung über deckenverwahrte Langfeldleuchten wird über Bewegungsmelder gesteuert. Das Scherengitter-Sektionaltor ist elektrisch mit Funkfernbedienung zu betreiben. Die Rampen-Ein- und Ausfahrt ist Ampel-geregelt. Die Tiefgarage ist barrierefrei über Aufzugsanlagen in den Gebäudeteilen Lindenstr. 28, 28A und 28B bzw. die Rampe erreichbar. Der energetische Zustand des Gebäudekomplexes ist insgesamt gut und dürfte dem Standard eines KfW-70 Effizienzhaus entsprechen.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Das Teileigentum Nr. TG 19 weist gemäß vorliegenden Verwaltungsunterlagen ca. 13,25 m² Nfl. auf.

In der vorliegenden Teilungserklärung ist die Fläche des Teileigentums nicht ausgewiesen.

Die in den Verwaltungsunterlagen ausgewiesene Fläche ist auch nach diesseitiger überschläglicher Ermittlung anhand der Teilungspläne der Größenordnung nach zutreffend.

Diesseitig wird in der vorliegenden Verkehrswertermittlung die in den Verwaltungsunterlagen ausgewiesene Nutzfläche von ca. 13,25 m² zugrunde gelegt.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Das Teileigentum ist im Rahmen eines einheitlichen Mietvertrages vom 11.05.2018 für das Teileigentum Nr. GE 116 als Gewerbefläche im Erd- und Untergeschoss und die Teileigentume Nrn. 18 und 19 als PKW-Stellplätze in der Tiefgarage vermietet.

Die Miethöhe wurde für das Teileigentum Nr. GE 116 mit 10,00 €/m² Nettokaltmiete bei ca. 205,00 m² respektive 2.050,00 €/Monat sowie mit je 37,50 €/Monat für die Tiefgaragenstellplät-



ze respektive 75,00 €/Monat vereinbart. Die vereinbarte Gesamt-Nettokaltmiete für das verbundene Mietverhältnis beträgt hiernach 2.125,00 €/Monat.

Der Mietzins ist fest vereinbart bis zum 14.08.2020. Für den Zeitraum nach dem 14.08.2020 gilt eine Wertsicherungsklausel anhand des Lebenshaltungskostenindex.

Der Mietvertragsbeginn wurde zunächst mit dem 15.08.2018 und nach Ausbaurverzögerung des Teileigentums Nr. GE 116 mit dem 01.05.2019 sowie die Laufzeit bis zum 14.08.2023 vereinbart. Zusätzlich wurde ein zweimaliges Optionsrecht zur Verlängerung des Mietvertrages um jeweils 3 Jahre vereinbart. Zusätzlich wurde ein 2. Nachtrag zum Mietvertrag vom 11.05.2018 aufgrund der zusätzlichen Vermietung des Teileigentums Nr. 123 als separater Lagerraum im Untergeschoss mit einer Größe von 29,69 m² gemäß Verwaltungsunterlagen und Ausweisung im Teilungsplan zu einer monatlichen Nettokaltmiete von 148,45 € entsprechend 5,00 €/m² sowie aufgrund der zusätzlichen Vermietung des Teileigentums Nr. 117 als separater Abstellraum mit Ausstattung als Toilettenraum im Erdgeschoss und einer Größe von 6,59 m² gemäß Verwaltungsunterlagen und Ausweisung im Teilungsplan als Teil der Hauptmietsache (den Gewerberäumlichkeiten Nr. 116 im Erdgeschoss und Untergeschoss) als unentgeltlich zugewiesen vereinbart.

Insoweit unterliegen die Teileigentume Nr. GE 116, Nr. 117, Nr. 123, Nr. TG 18 und Nr. TG 19 einem einheitlichen Mietverhältnis und sind nach diesseitigem Kenntnisstand nicht separat kündbar.

Die aktuelle Höhe der Nettokaltmiete für das einheitliche Mietverhältnis beträgt derzeit nach Angabe der Miteigentümerin und Antragsgegnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft 2.273,45 €.

Unter Abzug der Stellplatzmieten von 35,00 €/Monat + 35,00 €/Monat = 75,00 €/Monat und der Lagerraummiete in Höhe von 148,45 €/Monat entfällt auf die Gewerbefläche von lt. Mietvertrag 205,00 m² (tatsächlich ca. 208,08 m²) zzgl. des externen Toilettenraums als TE Nr. 117 mit einer Fläche von 6,59 m² respektive einer auf die Gewerbeeinheit (TE-Nr. GE 116) als Hauptmietsache bezogenen Fläche von 211,59 m² ein Anteil an der Nettokaltmiete von 2.273,45 €/Monat ./. 75,00 €/Monat ./. 148,45 €/Monat = 2.050,00 € entsprechend 9,69 €/m² Nfl.

Für die Verkehrswertermittlung im Rahmen des hier anhängigen Versteigerungsverfahrens wird in Ansehung des bestehenden Mietverhältnisses nebst Optionsrechten von einem nachhaltigen Fortbestand des Mietverhältnisses ausgegangen.

Allerdings wurde für das aktuell bestehende Mietverhältnis nicht das vereinbarte Optionsrecht ausgeübt, so dass der bestehende Mietvertrag derzeit mit jährlicher Vertragsdauer und einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zum jeweils 14. August eines Jahres bzw. erstmals zum 14.08.2024 fortbesteht.

- **Erhaltungszustand:**

Insgesamt handelt es sich um eine gut gepflegte und erhaltene Grundstücksanlage mit aufstehendem Wohn- und Geschäftshauskomplex bei hier vorliegender Fertigstellung im Jahre 2017. Ebenso sind der Ausbaustandard und Erhaltungszustand bei erst im Jahre 2017 fertiggestelltem Ausbau des Teileigentums Nr. TG 19 und Erstvermietung erst im Jahre 2019 zufriedenstellend. Nennenswerte Mängel sind weder am Gemeinschaftseigentum noch am hier betroffenen Sondereigentum zu verzeichnen.

Diesseitig wird ein Abschlag aufgrund eines evtl. Instandsetzungsaufwands nicht in Ansatz gebracht.

Verkehrswert am 28.03.2023 nach § 194 BauGB:
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

30.000,00 €



A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**

Amtsgericht Köpenick, Abt. 70, Mandrellaplatz 6 in 12555 Berlin

Beschluss vom 23.02.2023 mit Verfügung vom 24.02.2023 sowie Posteingang am 02.03.2023

- **Bewertungsobjekt:**

Teileigentum Nr. TG 19 auf dem Grundstück Lindenstraße 28, 28A, 28B, 28C 28D in 12555 Berlin-Köpenick, Ortslage Dammvorstadt (Bezirk Treptow-Köpenick)
[das betreffende Teileigentum Nr. TG 19 als konventioneller PKW-Tiefgaragenstellplatz in den Gebäudeteilen Lindenstraße 28, 28A und 28B mit Rampen-Ein- und Ausfahrt auf Höhe des Gebäudeteils Lindenstraße 28B befindet sich als 4. Stellplatz vor der rückwärtigen Kopfseite der Tiefgarage an der straßenseitigen Front des Gebäudeteils Lindenstraße 28]

- **Bewertungsgrund:**

Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft mit dem Geschäftszeichen 70 K 3/23

- **Wertermittlungstichtag:**

28. März 2023 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)

- **Qualitätsstichtag:**

28. März 2023 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)

- **Besichtigungstermin:**

Dienstag, der 28.03.2023

anwesend:

- die Mieterin des Teileigentums Nr. TG 19 (anonymisiert, § 38 ZVG)
- ein Vertreter der Miteigentümerin gemäß Abt. I lfd. Nr. 2.2 als Antragstellerin in dem hier anhängen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft (anonymisiert, § 38 ZVG)
- der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Die Tiefgarage u.a. mit dem Teileigentum Nr. TG 19 konnte anlässlich des Ortstermins durch die Mieterin des Objektes zugänglich gemacht werden. Ebenso waren die neutralen Erschließungsflächen im Kellergeschoss und in den Treppenhausbereichen sowie einzelne umbaute Sondereigentume und die Grundstücksfreiflächen anlässlich des Ortstermins zugänglich, so dass durch den Unterzeichneten ausreichende Feststellungen über den Ausbau- und Erhaltungszustand des Anwesens, der aufstehenden Gebäudeteile sowie des Teileigentums selbst getroffen werden konnten.

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

B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Teileigentumsgrundbuch von:**
Köpenick, Blatt 38610 N
(Amtsgericht Köpenick)
- **Gemarkung:**
Köpenick
- **Flur, Flurstücke:**
465, 253 (115 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
465, 254 (14 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
465, 255 (13 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
465, 256 (112 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
465, 258 (325 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
465, 259 (75 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
465, 260 (2.862 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
465, 262 (185 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
465, 263 (1.269 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
4.970 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Flurstück 253: Gebäude- und Freifläche Lindenstraße 28, 28A, 28B, 28C, 28D - gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster
Flurstück 254: Gebäude- und Freifläche Lindenstraße 28, 28A, 28B, 28C, 28D - gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster
Flurstück 255: Gebäude- und Freifläche Lindenstraße 28, 28A, 28B, 28C, 28D - gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster
Flurstück 256: Gebäude- und Freifläche Lindenstraße 28, 28A, 28B, 28C, 28D - gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster
Flurstück 258: Gebäude- und Freifläche Lindenstraße 28, 28A, 28B, 28C, 28D - gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster
Flurstück 259: Gebäude- und Freifläche Lindenstraße 28, 28A, 28B, 28C, 28D - gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster
Flurstück 260: Gebäude- und Freifläche Lindenstraße 28, 28A, 28B, 28C, 28D - gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster
Flurstück 262: Gebäude- und Freifläche Lindenstraße 28, 28A, 28B, 28C, 28D - gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster
Flurstück 263: Gebäude- und Freifläche Lindenstraße 28, 28A, 28B, 28C, 28D - gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster
- **Miteigentumsanteil am Grundstück:**
21,9/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. TG 19 lt. Aufteilungsplan
[Sondernutzungsrechte sind vereinbart - dem hier betroffenen Teileigentum ist ein dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht nicht zugeschrieben]



- **Eigentümer:**

- 2.1 anonymisiert (§ 38 ZVG)
 - zu 69/100 -
- 2.2 anonymisiert (§ 38 ZVG)
 - zu 31/100 -

- **Lasten und Beschränkungen:**

Nur lastend an den Flurstücken 253, 254, 258 und 262:

Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 264, 265, 261, 251, 252 und 257, nunmehr gebucht in Köpenick Blätter 15927 N bis 15949 N. Gemäß Bewilligung vom 23.10.1996 (UR-Nr. 371/96, Notar Dr. Braeuer) eingetragen am 21.10.1997 in Blatt 2838 N.

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für einen Versorgungsdienstleister [anonymisiert gem. § 38 ZVG]. Gemäß Bewilligung vom 25.01.2017 (UR-Nr. 68/2017, Notarin Dr. Heike Schmieder in Berlin) eingetragen am 27.02.2017 in die Blätter 38478 N bis 38626 N.

Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft mit Eintragungsdatum vom 19.01.2023.

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

2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**

Der Grundstückszuschnitt ist nahezu rechteckig. Die Straßenfrontlänge zur Lindenstraße beträgt ca. 49,20 m. Die Grundstückstiefe rechtwinklig zum Straßenraum beträgt entlang der rechten bzw. nord-westlichen Grundstücksgrenze ca. 98,00 m. Die Tiefe des Grundstücks entlang der linken bzw. süd-östlichen und parallel zur nord-westlichen Grundstücksgrenze gleichfalls rechtwinklig zum Straßenraum verlaufende Grundstücksgrenze weist eine Länge von 98,20 m auf.

Die süd-westliche bzw. rückwärtige Grundstücksgrenze entlang des Spreeufers weist eine Länge von 52,30 m auf (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 2,0 - die Straßenfrontlänge und der Zuschnitt des Reihengrundstücks (Flurstücke 253-256, 258-260 und 262-263) sowie der bauliche Ausnutzungsgrad sind bei hier vorliegender Bebauung als straßenseitig 6- bis 7-geschossige und rückwärtig auf dem Grundstück 5- bis 6-geschossige und uferseitig auch 4- bis 5-geschossige Bebauung gut, wobei die straßenseitige und die uferseitige Bebauung als einseitige Grenzbebauung an der nord-westlichen Grundstücksgrenze errichtet wurde (siehe anliegende Flurkarte).

- **Bauwich:**

Die aufstehende Bebauung weist als Teil einer partiellen Blockrandbebauung keinen Grenzabstand zu dem nord-westlich angrenzenden Nachbargrundstück auf - zu dem süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstück ist eine Zäsur in der Blockrandbebauung mit einem Abstand im

linken Bauwich des straßenseitigen Vorderhauses auf dem hier betroffenen Grundstück von ca. 6,50 m bzw. ca. 13,30 m vorhanden.

Der auf dem Grundstück belegene 5- bis 6-geschossige freistehende Mittelbau weist einen Grenzabstand im linken Bauwich von ca. 12,00 m und im rechten Bauwich von ca. 22,00 m auf. Der auf dem Grundstück vor der westlichen Grundstücksecke belegene 4- bis 5-geschossige uferseitige Baukörper ist zu dem nord-westlichen Nachbargrundstück gleichfalls als Grenzbebauung errichtet und weist zum Ufer einen Abstand von ca. 14,00 m auf.

Das parallel hierzu errichtete uferseitige Gebäude mit gleichem Abstand zum Ufer weist im linken Bauwich zu dem süd-westlich angrenzenden Nachbargrundstück einen Grenzabstand von ca. 6,00 m auf (siehe anliegende Flurkarte).

Die an der nord-westlichen Grundstücksgrenze als Grenzbebauung realisierten Gebäude auf dem hier betroffenen Grundstück weisen bisher auf dem angrenzenden Nachbargrundstück keine Gegenbebauung auf - das Nachbargrundstück ist bisher lediglich mit nachrangigen 1- und 2-geschossigen Zweck- und Nebengebäuden eines KFZ-Handelsbetriebes mit Freilandverlauf von Automobilen belegt. Allerdings befindet sich auf dem Nachbargrundstück zu dem hier betroffenen Grundstück über eine Länge von 33,00 m mit einem Abstand vom Straßenraum aus von ca. 25,00 m eine 1-geschossige Grenzbebauung ggf. als Garagengebäude o.ä. Weitere Grenzbebauungen von angrenzenden Nachbargrundstücken aus zu dem hier betroffenen Grundstück sind nicht zu verzeichnen.

Die Abstände der auf dem hier betroffenen Grundstück selbst belegenen Gebäude betragen ca. 10,00 m bis ca. 13,00 m.

Ein Vorgarten zum Straßenraum ist nicht vorhanden. Der hier betroffene Gebäudekomplex reicht bis ca. 2,20 m vor den öffentlichen Straßenraum, wobei die in einem ca. 2,20 m breiten Streifen vor der aufgehenden Wohnhausbebauung belegenen Flurstücke 254, 255 und 259 als Bestandteil des Grundstücks als Straßenland gemäß Bebauungsplan XVI-13 öffentlich gewidmet werden sollen und insoweit trotz hier verbauter Hochbeete etc. bereits im Bereich des potentiell öffentlichen Straßenraums liegen (siehe anliegende Flurkarte).

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks ist insgesamt plan und weist ein nur leichtes Gefälle von der straßenseitigen bis zur uferseitigen Grundstücksgrenze von ca. 0,60 m auf.

- **Untergrund:**

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

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

Die vergleichsweise geringe Gefahr von Schichtenwasser ist lagetypisch. Eine Grundwassergefährdung besteht aufgrund der unmittelbar angrenzenden Spree und der im Nahbereich belegenen Wuhle.

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: Mai 2009), liegt der Flurabstand des Grundwassers im zentralen Grundstücksbereich zwischen 2,50 m und 3,00 m und fällt zum Spreeufer hin bis auf unter 0,50 m ab - vor der straßenseitigen Front des Gebäudekomplexes liegt der Flurabstand im öffentlichen Straßenraum partiell bei ca. 2,00 m bis 2,50 m.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Treptow-Köpenick (Fachbereich Umweltschutz) vom 27.03.2023 ist das hier betroffene Grundstück (Flurstücke 253-256, 258-260 und 262-263) Teil von zwei sich anteilig über eine größere Fläche erstreckenden Altlastenverdachtsflächenstandorten, die im Bodenbelastungskataster Berlin (BBK) unter den Nrn. 6391 (Flurstücke 258, 259, 260) bzw. 6455 (Flurstücke 253, 254, 255, 256, 262, 263) registriert sind. Die räumliche Abgrenzung beider Areale ist den historischen gewerblichen Vornutzungen an den betreffenden Flurstücken geschuldet.

Die Flurstücke 253, 254, 255, 256, 262, 263 sind als Teil der Altlastenverdachtsfläche (ALV) Nr. 6455 im BBK aufgrund der gewerblichen Vornutzungen u.a. durch Baukombinate (vorrangig zur Mörtelproduktion) und die Flurstücke 258, 259, 260 als Teil der Altlastenverdachtsfläche (ALV) Nr. 6391 aufgrund der jahrzehntelangen Produktion von Metallmöbeln, Kleinanhängern und zur Herstellung von Camping- und Kunstgewerbeerzeugnissen registriert.

Im Zuge der Neubebauung eines Teils der Grundstücke ab den 1990er Jahren u.a. mit verschiedenen Mehrfamilienwohnhäusern und Tiefgaragen konnten nach Aushub der erkannten Bodenkontaminationen in den vorhandenen Aufschüttungsschichten die betroffenen Flächen vom Altlastenverdacht befreit werden.

Der erst in den 2010er Jahren neu bebaute Bereich auf den hier betroffenen Flurstücken wurde nach Abschluss dieser Baumaßnahmen vom Altlastenverdacht befreit (mit Ausnahme von Flurstück 263).

Hierzu wurden im BBK datentechnisch 2 Tochterflächen mit den Bezeichnungen 6455a sowie 6391a und 6391b angelegt - diese Tochterflächen haben die Bewertung: „Gesamte Fläche vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlast befreit“ erhalten.

Im ca. 5 m breiten Uferbereich (Flurstück 263) wurden lediglich die lokal belasteten Aufschüttungen nicht vollständig entfernt. Dazu wurde im BBK datentechnisch eine Tochterfläche mit der Bezeichnung 6455b angelegt. Diese Tochterfläche hat die Bewertung: „Hinreichender Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast. Bei der zukünftigen Nutzung als Uferwanderweg sind keine ordnungsbehördlichen Maßnahmen zu erwarten - allerdings ist bei Eingriffen in den Boden die Bodenschutzbehörde zu beteiligen.“

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht im Bereich eines Wasserschutzgebiets.

- **Entwicklungszustand:**

Bei dem Gebiet mit dem hier betroffenen Grundstück handelt es sich nach Sachlage um voll erschlossenes Bauland als Mischgebiet gemäß Bebauungsplan XVI-13 vom 26.11.2004 (GVBl. Nr. 50, S. 529, vom 30.12.2004) mit 4- bis 7-geschossiger Baukörperausweisung nebst Flachdächern nebst extensiver Begrünung über 30 % der Dachflächen und einer GFZ von max. 2,0 sowie einer Fläche für eine teilweise nicht überbaute 1-geschossige Tiefgarage in der süd-östlichen Grundstückshälfte mit mindestens 0,80 m Mutterbodenauftrag und Pflanzung. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen und festgesetzte Stellplätze. Weitere Festlegungen im Bebauungsplan betreffen die Anlegung von Wegen und Grünflächen u.a. im Bereich des mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belasteten Uferstreifens auf dem Grundstück, das mit einer diesbzgl. Baulast abgesichert ist.

Alle Wohnungen entlang der Lindenstraße müssen nach textlicher Festsetzung zum Bebauungsplan (Pkt. 3) zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen 1 Aufenthaltsraum und bei Wohnungen mit mehr als 2 Aufenthaltsräumen mindestens 2 Aufenthaltsräume mit von der Straße abgewandt notwendigen Fenstern aufweisen.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich weder in einem Sanierungsgebiet noch in einem Entwicklungsbereich gemäß § 165 BauGB, einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB, einem Gebiet mit vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB oder in einem Stadumbaugebiet gemäß § 171 BauGB. Das Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB Abs. 1 Nr. 1 - 3.

Entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand vermtl. auch nicht vorgesehen. Ebenso besteht keine Veränderungssperre.

Das Grundstück befindet sich 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 wohnungswirtschaftlichen und baulichen Restriktionen.

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

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 (in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015) ist das Gebiet als gemischte Baufläche (M₂) bzw. entlang des Spreeufers als Grünanlage vorgesehen (ein ca. 15 m breiter Streifen entlang des Spreeufers ist nicht bebaubar und mit einem ca. 3 m breiten Uferwanderweg vorgesehen bzw. mit 2 m Breite bereits belegt - siehe Baulast).

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 24.03.2023 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

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

Die Geschossfläche (GF) für den auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex beträgt rd. 8.650,00 m² nach diesseitiger Ermittlung anhand vorliegender Planunterlagen zur Baugenehmigung Nr. 2014/1150 vom 14.10.2014 sowie der amtlichen Flurkarte (ohne Anrechnung des Kellergeschosses nebst Tiefgarage sowie der Staffelgeschosse als Nicht-Vollgeschosse), gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09. 2005 (GVBl. S. 495) zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 17.06.2016 (GVBl. S. 361) -Inkrafttreten am 01.01.2017- mit einer GFZ von 1,740 bzw. rd. 1,7 (ohne Berücksichtigung einer GF für ein Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter einem evtl. Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF eines evtl. Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 für die über einem evtl. Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur ImmoWertV 21 bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von rd. 1.730,00 m² bei einer Grundstücksgröße von 4.970 m² mit einer GRZ von 0,348 bzw. rd. 0,3 (ohne unterirdische Teilfläche der Tiefgarage nebst Rampe etc. und versiegelter Außenflächen etc.).

Tatsächlich wird nach dem Modell des Gutachterausschusses in Berlin bei vorhandenem Rohdachboden bzw. Teilausbau des Dachraums bzw. sogen. Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss oder Flachdach lediglich mit Kriechboden o.ä. und nicht ausgebautem Kellergeschoss für Ertragsobjekte die wGFZ abweichend von der Immo-WertV 21 ohne diese Flächen respektive die mit 75 % anteilige Dachraumfläche ermittelt, so dass die wGFZ der GFZ entspricht (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung).

Die Bodenwertermittlung erfolgt gemäß Sach-/Ertragswertmodell des Gutachterausschusses nicht auf der Grundlage der wGFZ, sondern abweichend zur ImmoWertV 21 auf der Grundlage der GFZ nach § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (s.o.) oder in Anlehnung hieran.

Der Gutachterausschuss legt den Bodenrichtwerten eine typische Bebauungsdichte (GFZ) zugrunde - er weicht damit teilweise vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach dem Bau-nutzungsplan von Berlin in der Neufassung vom 28. Dezember 1960 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, Terrassenflächen, Tiefgaragen-, Garagen- oder Carport- bzw. PKW-Stellplatzflächen, Gartenhäuser/Schuppen o.ä. sowie Zuwegungen etc. nicht berücksichtigt.

- **Erschließungszustand:**

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

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2017 (Umweltatlas) weist der Straßenraum der Lindenstraße vor dem hier Grundstück eine Trennkanalisation mit Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserkanalisation auf.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Treptow-Köpenick vom 16.03.2023 wird das hier betroffene Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte „Lindenstraße“ erschlossen.

Die das Grundstück anbindende Verkehrsanlage im hier betroffenen Streckenabschnitt der „Lindenstraße“ ist gemäß den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) endgültig hergestellt und aus dem Erschließungsbeitragsrecht entlassen, so dass für diese öffentliche Straße auch zukünftig ein Erschließungsbeitrag nicht mehr erhoben werden kann.

Für den betroffenen Abschnitt der das Grundstück anbindenden Straße 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.

Angaben zu evtl. erforderlichen Straßenlandabtretungen konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Fachbereichs Straßen- und Grünflächenverwaltung nicht beigebracht werden - diesseitig wird in Ansehung der Blockrandbebauung bis 2,20 m vor die Grundstücksgrenze mit weiterer Tiefe des Bürgersteigs um weitere 3,50 m bis zur Bordschwelle des Fahrdamms davon ausgegangen, dass die vor dem straßenseitigen Wohngebäude bzw. im Bereich der Grundstückszufahrt belegenen Flurstücke 254, 255 und 259 quasi als sogen. Grundstücksmasken bei bereits vorliegender Ausweisung im Bebauungsplan als öffentlich zu widmende Verkehrsfläche zukünftig ggf. als Straßenland abzutreten sind.

- **Baulasten:**

Lt. vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Treptow-Köpenick (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 03.03.2023 ist zulasten der Flurstücke 262 und 263 des hier betroffenen Grundstücks eine Baulast im Baulastenverzeichnis wie folgt eingetragen.

Köpenick, Lindenstraße 28 (28, 28A, 28B, 28C, 28D) -Flurstücke 262 und 263- Grundbuchbezirk Köpenick Blatt 2838 N - Baulastenblatt Nr. 2748, Seite 1 mit Eintragungsdatum vom 08.08.2014:

- Die im Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs, Herrn Jürgen Lucke, vom 30.05.2014 braunbeige schraffierte Fläche A-B-C-D-A steht gemäß Bebauungsplan XVI-13, festgesetzt am 26.11.2004 und verkündet am 30.12.2004 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 529, jederzeit zum Gehen (Gehrecht) zugunsten der Allgemeinheit zur Verfügung.

Nach vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Treptow-Köpenick (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 03.03.2023 ist für die Flurstücke 253, 254, 255, 256, 258, 259, 260 des hier betroffenen Grundstücks Lindenstraße 28, 28A, 28B, 28C, 28D keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

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

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

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Lindenstraße 28, 28A, 28B, 28C 28D (Flurstücke 253-256, 258-260 und 262-263) befindet sich in westlicher Randlage des Ortsteils Köpenick vergleichsweise zentral im süd-östlich in der Metropole belegenen Berliner Stadtbezirk Treptow-Köpenick.

Die Entfernung des Grundstücks zu dem nord-westlich angrenzenden Ortsteil Oberschöneweide beträgt ca. 150 m, zu dem westlich angrenzenden Ortsteil Niederschöneweide ca. 630 m, zu dem süd-westlich angrenzenden Ortsteil Adlershof ca. 700 m, zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Grünau ca. 2.800 m, zu dem süd-östlich angrenzenden Ortsteil Müggelheim ca. 6.900 m

und zu dem östlich angrenzenden Ortsteil Friedrichshagen ca. 1.900 m, wobei die Ortsteile durchweg im Bezirk Treptow-Köpenick liegen.

Die Entfernung des Grundstücks zu dem nord-östlich angrenzenden Ortsteil Mahlsdorf im Bezirk Marzahn-Hellersdorf beträgt ca. 3.500 m, zu dem gleichfalls nord-östlich angrenzenden Ortsteil Kaulsdorf ca. 2.400 m und zu dem Ortsteil Biesdorf ca. 2.3000 m jeweils gleichfalls im Bezirk Marzahn-Hellersdorf sowie zu dem Ortsteil Karlshorst im Bezirk Lichtenberg ca. 2.500 m.

Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Alexanderplatzes beträgt ca. 13,0 km und die Entfernung zum Zentrum am Zoo beträgt ca. 16,7 km (Luftlinie) jeweils nord-westlich des Bewertungsobjektes - die Entfernung zur Stadtgrenze im Bereich des östlich an die Metropole angrenzenden Landkreises Märkisch-Oderland bzw. der Gemeinde (Dahlwitz-)Hoppegarten im Bereich des Ortsteils Waldesruh beträgt rd. 3,7 km (Luftlinie).

Es handelt sich bei der Lage des hier betroffenen Grundstücks um eine außerhalb des Berliner Stadtbahnringes (sogen. Hundekopf) belegene bereits deutliche Randlage in der Metropole bzw. um eine City-entfernte Stadtlage.

Das hier betroffene Grundstück Lindenstraße 28, 28A, 28B, 28C 28D (Flurstücke 253-256, 258-260 und 262-263) befindet sich auf der süd-westlichen Seite der Lindenstraße als Reihengrundstück mit seiner nord-westlichen Grenze unmittelbar auf Höhe der Cardinalstraße und in ca. 125 m Entfernung zur Joachimstraße süd-östlich des hier betroffenen Grundstücks, wobei die beiden Straßen auf der gegenüberliegenden Straßenseite in die Lindenstraße einmünden.

Auf der süd-westlichen Grundstücksseite bindet an das Grundstück unmittelbar die Spree mit hier befestigtem Ufer als Kaianlage u.a. mit Bootsstegen u.a. auch von dem hier betroffenen Grundstück aus, die allerdings nicht zu dem Grundstück selbst gehören, an - die Wasserfläche ist Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung). Die Kaimauer mit aufgesattelter Stabmatteneinfriedung zu Spree nebst darin belegenen Pforten zu einzelnen Bootsstegen in der Spree gehören nach Sachlage als Uferbefestigung zu dem hier betroffenen Grundstück.

Bei der Lindenstraße handelt es sich um eine stark belastete Hauptdurchgangsstraße mit durch einen Straßenbahngleiskörper in Schotterbett getrennten 2-spurigen Richtungsfahrbahnen, wobei ein Fahrstreifen temporär als Parkstreifen für den ruhenden Verkehr genutzt werden kann. Aufgrund der Ampelregelung im Bereich der einmündenden Joachimstraße besteht mindestens tagsüber zu allen Zeiten eine regelmäßige Stauzone vor dem hier betroffenen Grundstück u.a. vor der Grundstücks-Ein- und Ausfahrt u.a. zu und von der Tiefgarage.

Insgesamt ist die Straßenverkehrsbelastung mit hiermit verbundener Lärmimmission in den straßenseitigen Räumen der auf dem Anwesen belegenen Gebäudeteile im hier betroffenen Abschnitt bei geöffneten Fenstern erheblich - tatsächlich weisen die Räume moderne Isolierglasfenster mindestens des Schallschutzklasse 3 oder höher auf.

Die Lärmbelastung ist insbesondere in den Hauptverkehrszeiten u.a. aufgrund der unmittelbar vor dem Grundstück belegenen Stauzone u.a. aufgrund des LKW- und Linienbus- sowie des Straßenbahnverkehrs hoch.

Gemäß Berliner Mietspiegel 2021 handelt es sich bei den im hier betroffenen Abschnitt an die Lindenstraße anbindenden Grundstücken um eine stark verkehrslärmbelastete Grundstücksanlage mit einem Gesamtlärmindex L_{DEN} von über 65 dB(A) in 24 Stunden und/oder einem Gesamtlärmindex L_N von über 55 dB(A) in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) an mindestens einem Teilstück der Fassade eines zur Adresse gehörenden Gebäudeteils.

Parkmöglichkeiten an den Randstreifen bestehen nur sehr eingeschränkt (überwiegend eingeschränkte und absolute Halteverbotszonen im hier betroffenen Streckenabschnitt - zwischen 6.00 h und 9.00 h sowie zwischen 14.00 h und 18.00 h besteht beidseitig im Straßenraum absolutes Halteverbot. Insbesondere an Wochenenden mit Spieltagen des Fußballclubs 1. FC Union Berlin ist aufgrund der Nähe des Fußballstadions das Stellplatzangebot knapp.

Im Nahbereich führt eine Eisenbahn- und Straßenbrücke (Spindlersfelder Straße) über die Spree mit hierdurch bestehender überwiegend aber nachrangiger Lärmimmission für die zum Spreeufer orientierten Räume des Gebäudekomplexes.

Lärmemissionen von im Nahbereich belegenen Gewerbebetrieben sind nicht zu verzeichnen bzw. lagen anlässlich des Ortstermins nicht vor. Von dem auf dem nord-westlichen Nachbargrundstück belegenen Kraftfahrzeug-Handelsbetrieb gegen nach Sachlage nennenswerte Lärmemissionen nicht aus. Inwieweit von dem in ca. 22 m Entfernung belegenen Schulkomplex nennenswerte Störungen u.a. während der Pausen oder sonstiger Außenveranstaltungen ausgehen, konnte durch den Unterzeichneten anlässlich des Ortstermins nicht erkannt werden.

Der Fahrdamm weist Asphaltbelag auf. Das Straßenbahngleisbett und die Bürgersteige sind mit Bordschwellen abgesetzt. Das Gleisbett weist typischen Gleisbettschotter und die Bürgersteige Betonwegeplattierung und Kleinsteinpflasterung auf.

Auf der dem hier betroffenen Grundstück gegenüberliegenden Straßenseite sind partiell verbliebene Vorgartenstreifen mit Buschwerk und vereinzelt mittelhochstämmigem Baumbestand vorhanden - im öffentlichen Straßenraum sind Straßenbäume oder sonstiges Straßenbegleitgrün nicht vorhanden.

Im Straßenraum sind beidseitig der durch die Straßenbahngleichtrasse getrennten Richtungsfahrbahnen sogen. Peitschenmastlaternen vorhanden. Zusätzlich sind Straßenbahn-Oberleitungen an Stahlpylonen vorhanden. Ver- und Entsorgungsmedien werden unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt. Straßenkanalisation ist vorhanden (s.o.) - Straßengullys sind ebenfalls vorhanden.

Die bauliche Umgebung ist geprägt durch überwiegend 3- und 4-geschossige Mietwohnhaus-Bebauung im Quartier aus der Vorkriegszeit sowie teilweise noch aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) auf der dem hier betroffenen Grundstücks gegenüberliegenden Straßenseite.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist süd-östlich der Joachimstraße ein großflächiges Baufeld erst in den 2010er Jahren mit einem 6-geschossigen Gebäudekomplex belegt worden. Auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken mit Orientierung zum Spreeufer sind bereits ab den 1990er Jahren weitgehend neue 4- bis 6-geschossige bzw. vereinzelt auch 7-geschossige Mietwohn- und Geschäftshäuser bzw. Eigentumsanlagen entstanden.

Auf dem nord-westlichen Nachbargrundstück befinden sich nachrangige 1- und 2-geschossige Bauten vermtl. aus den 1960er Jahren u.a. als Garagen des dort ansässigen Kfz-Handelsbetriebes mit Freiland-Kraftfahrzeugverkauf bzw. -Ausstellungsfläche und daneben eine 3-geschossige Schule mit 1-geschossigem Nebengebäude vermtl. ebenfalls aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900). Nord-westlich hiervon befinden sich erneut unmittelbar an der Havel ein moderner Wohnkomplex als Eigentumsanlage aus den 1990er Jahren und dort auf der gegenüberliegenden Straßenseite einzelne Flachbauten als Kfz-Verkaufspavillons sowie ein Flachbau als Lebensmittel-Discountermarkt und eine Tankstelle.

Es besteht eine gute Anbindung an Hauptverkehrsstraßen bzw. wichtige Stadtmagistralen u.a. mit der Lindenstraße unmittelbar vor dem hier betroffenen Grundstück selbst und deren Verlängerung als Straße An der Wuhlheide in rd. 210 m Entfernung sowie der Bahnhofstraße in rd. 300 m und der Köpenicker Allee in rd. 500 m Entfernung von dem Grundstück.

Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich im Wesentlichen auf der Lindenstraße selbst mit diversen Straßenbahnlinien sowie Buslinien mit Stationen auf Höhe der Bahnhofstraße sowie in der Bahnhofstraße u.a. mit Anbindung an das S-Bahnnetz - die S-Bahnstation „Köpenick“ befindet sich in ca. 1,3 km fußläufiger Entfernung.

- **Soziale Infrastruktur:**

Für die kurzfristige respektive tägliche Versorgung befinden sich vereinzelte Geschäfte u.a. auf der Lindenstraße selbst u.a. mit Lebensmittelsupermarkt bzw. -discounter im fußläufigen Nahbereich sowie mit Ladengeschäftsverdichtung ab dem Bereich der Bahnhofstraße mit Einzelhandelskonzentration ab rd. 1.000 m Entfernung von dem Grundstück im Bereich des Haupteinkaufszentrums des Ortsteils Köpenick in der Bahnhofstraße bis zum S-Bahnhof u.a. mit EKZ „Forum Köpenick“ in rd. 1.200 m fußläufiger Entfernung.

Die Köpenicker Altstadt u.a. gleichfalls mit einer Häufung an Geschäften befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in rd. 1000 m Entfernung.

Für die langfristige Versorgung bestehen Angebote u.a. im Bereich der überregionalen Einkaufszonen in Neukölln bzw. mit qualitativ besserem in der City (u.a. Alexanderplatz) und in der Friedrichstraße bzw. am Kurfürstendamm.

Im Gebiet bzw. z.T. bereits im näheren Umfeld befinden sich verschiedene Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindergärten etc. und medizinische Versorgung mit zufriedenstellendem Angebot.

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 Treptow-Köpenick liegt in der Sozial- und Einkommensstruktur auf Platz 2 von 12 Berliner Verwaltungsbezirken, die Kaufkraft je Haushalt lag bei 3.372 €/Monat (Berlin: 3.181 €/Monat) und die Arbeitslosenquote lag nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit Stand vom 31.12.2020 bei 7,6 % (Berlin: 9,4 %); die Leerstandsquote im Jahre 2020 lag bei 1,1 % (Berlin: 1,6 %) und der Wanderungssaldo betrug + 4.079 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:**

Tatsächlich besteht eine unmittelbare Anbindung des Grundstücks selbst an die Spree als mit Promenadensand angelegtem Uferwanderweg als öffentliche Durchwegung zu den südlich angrenzenden Grundstücken mit seitlichen Grünflächen bzw. z.T. dicht begrüntem Uferstreifen sowie freiem Blick nach Westen auf die gegenüberliegende Uferseite sowie nach Nord-Westen und Süden in Richtung des Flusslaufs.

In ca. 85 m fußläufiger Entfernung befindet sich an den Lindenstraße nord-westlich des hier betroffenen Grundstücks eine kleinere Parkanlage im Mündungsbereich der Wuhle in die Spree. Der Maria-Jankowski-Park und die Grünanlage am Platz des 23. April im Bereich der Alten Spree gegenüber der Baumgarteninsel in der Alten Spree befinden sich in jeweils 400 m fußläufiger Entfernung.

Der „Volkspark Wuhlheide“ befindet sich in rd. 500 m fußläufiger Entfernung.

Die Entfernung zur Stadtgrenze im Bereich des östlich an die Metropole angrenzenden Landkreises Märkisch-Oderland bzw. der Gemeinde (Dahlwitz-)Hoppegarten im Bereich des Ortsteils Waldesruh mit weiträumigen Grüngeländen und landwirtschaftlich genutzten Freiflächen beträgt rd. 3,7 km (Luftlinie).

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

2017

erfolgte auf der Grundlage der Baugenehmigung Nr. 2014/1150 gemäß § 65 BauO im vereinfachten Verfahren mit einzelnen Befreiungen bauordnungsrechtlicher Vorschriften die Errichtung der auf dem hier betroffenen Grundstück Lindenstraße 28, 28A, 28B, 28C 28D (Flurstücke 253-256, 258-260 und 262-263) belegenen Mehrfamilienwohnhäuser incl. Staffelgeschossen als 4- bis 7-geschossige Blockrandbebauung und Blockinnenbebauung mit einer aus 4 Bauteilen und insgesamt 114 Wohneinheiten bestehenden Wohnanlage und einer Tiefgarage mit 35 PKW-Einstellplätzen.

Baubeginn war am 22.06.2015. Die Fertigstellung der Rohbauarbeiten erfolgte am 24.05.2016. Auf eine diesbzgl. Besichtigung seitens des zuständigen Bauaufsichtsamtes wurde nach Sachlage verzichtet.

Die Mitteilung der Architekten an das Bauaufsichtsamt zur Nutzungsaufnahme der uferseitigen Gebäudeteile Lindenstraße 28C und 28D zum 01.05.2017 erfolgte am 06.04.2017. Bzgl. der Nutzungsaufnahme für das Mittelgebäude Lindenstraße 28B zum 01.07.2017 erfolgte die Mitteilung am 15.06.2017 und bzgl. der Nutzungsaufnahme für die straßenseitige Blockrandbebauung mit den Gebäudeteilen Lindenstraße 28 und 28A zum 15.06.2018 erfolgte die Mitteilung am 11.06.2018.

Auf eine Besichtigung zur Fertigstellung des Bauvorhabens seitens des zuständigen Bauaufsichtsamtes wurde nach Sachlage gleichfalls verzichtet. Diesbzgl. Bescheinigungen liegen in der Bauakte nicht vor.

Im Jahre 2017 wurde gleichfalls die Baugenehmigung Nr. 2017/1620 gemäß § 63 BauO Bln für die Anbringung von Werbeanlagen an der straßenseitigen Front und den Giebelseiten der Blockrandbebauung erteilt.

2018

erfolgte der Umbau zum Zwecke der Umnutzung einer ehemals für den Appartementtrakt mit sogen. Micro-Appartements im straßenseitigen Gebäude vorgesehenen Mensa-Bereich die Umnutzung als Gesundheitsmanagement mit Café (Rückenschule/Yoga/Gymnastik) u.a. mit zusätzlichem Einbau einer Raumluftechnischen Anlage auf der Grundlage der bauaufsichtlichen Mitteilung gemäß § 62 Abs. 3 Satz 3 BauO Bln zur Umnutzung des Gewerbes im Bauteil 1 respektive im Erd- und Untergeschoss des Gebäudeteils Lindenstr. 28A im Bereich der Ladeneinheit als vormals projektierte Mensa für die im Gebäudeteil Lindenstraße 28 und 28A belegenen Micro-Apartments.

Mit der Ausführung der Umbauarbeiten wurde am 10.12.2018 begonnen. Die Mitteilung der Architekten an das Bauaufsichtsamt zur Nutzungsaufnahme der Gewerbeeinheit zum 29.04.2019 erfolgte am 29.03.2019.

2015/2019

erfolgte die Aufteilung des Grundstücks nach § 8 WEG mit Eintragungsdatum vom 07.12.2015 bzw. 20.08.2019 in Wohnungs- und Teileigentum auf der Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2014/2723 vom 09.01.2015 nebst Ergänzungsbescheinigung Nr. 2018/1338 vom 31.07.2018 für das Grundstück Lindenstraße 28, 28A, 28B, 28C 28D (Flurstücke 253-256, 258-260 und 262-263) über die mit Nrn. 1 bis 114 bezeichneten Wohnungen und die mit Nrn. 115 bis 123 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume sowie die mit Nrn. 1 bis 35 bezeichneten Stellplätze in der Tiefgarage (in dem zu errichtenden bzw. in dem bestehenden Gebäude) gemäß Teilungserklärung nebst Nachträgen bzw. Bewilligungen vom 27.03.2015 sowie vom 31.07.2018 und vom 23.11.2018 (UR-Nrn. 289/2015 sowie 434/2018 und 729/2018, Notarin Dr. Heike Schmieder in Berlin) mit Eintragungsdatum vom 07.12.2017 sowie vom 20.08.2019.

- **Art des Gebäudes:**

Auf dem hier in Rede stehenden Grundstück Lindenstraße 28, 28A, 28B, 28C 28D (Flurstücke 253-256, 258-260 und 262-263) befindet sich eine Wohn- und Geschäftshaus-Anlage, die in der Rechtsform des Wohn- und Teileigentums mit insgesamt 4 Gebäudeteilen und 5 Treppenhauseingängen sowie 4 bis 7 Geschossen nebst Flachdach und 1-geschossiger Unterkellerung des straßenseitig 7-geschossigen Appartementhauses mit hierin gleichfalls belegener Büroeinheit und einem Laden als Gewerbeeinheiten und dem im zentralen Grundstücksbereich belegenen 6-geschossigen Wohngebäude, wobei diese beiden Gebäude über die teilweise auch im Bereich der Freiflächen unterirdische Tiefgarage im Kellergeschoss miteinander verbunden sind. Die beiden uferseitigen 5-geschossigen Wohngebäude als sogen. Stadtvillen weisen keine Unterkellerung auf.

Bewertungsobjekt hier: Teileigentum Nr. TG 19 als 4. PKW-Tiefgaragenstellplatz vor der rückwärtigen Kopfseite der Tiefgarage an der straßenseitigen Front des Gebäudeteils Lindenstr. 28. Bei dem Tiefgaragenstellplatz handelt es sich um einen konventionellen ebenerdig anzufahrenden Stellplatz und keinen sogen. Parklifter oder eine Verschiebepalette o.ä.

- **Organisation des Gebäudes:**

Das straßenseitig als Blockrandbebauung errichtete Gebäude weist 2 Treppenhauseingänge (Lindenstraße 28 in der straßenseitigen Gebäudefront und Lindenstr. 28A an der Gebäuderückseite) auf.

In dem Gebäude befinden sich 69 sogen. Micro-Apartments mit Zugang über das Treppenhaus Lindenstraße 28 und 3 im Dachgeschoss belegene Wohnungen sowie 1 Micro-Apartment als Büroeinheit im EG und 1 Gewerbeeinheit als ehemals vorgesehene Mensa/Kantine mit Zugang über das Treppenhaus Lindenstraße 28A, wobei die Gewerbeeinheit als Laden im Wesentlichen unmittelbar aus dem Straßenraum zugänglich ist. Zusätzlich ist in jedem Geschoss mit Ausnahme des Staffelgeschosses ein separater Abstellraum zugänglich, der im Erdgeschoss als Toilettenraum ausgelegt ist.

Zwischen den beiden Treppenhauseingängen befindet sich ein zweihüftiger Zentralflur mit hieran im Erdgeschoss anbindenden 8 Micro-Apartments (mit gewerblicher Nutzung einer Einheit als Büro), dem separaten Abstellraum mit Auslegung als Toilettenraum und die Laden-/Praxiseinheit als Maisonette im EG/UG. In den Obergeschossen binden an den Zentralflur bis zum 4. Obergeschoss jeweils 13 Micro-Apartments und jeweils 1 separater Abstellraum sowie im 5.OG lediglich 10 Micro-Apartments z.T. quasi als Doppel-Appartements und 1 separater Abstellraum an - im 6.OG als Staffelgeschoss befindet sich kein Zentralflur. Hier befinden sich mit Zugang aus dem Treppenhaus Lindenstr. 58 nur 1 Wohnung bzw. mit Zugang aus dem Treppenhaus Lindenstr. 58A lediglich 2 Wohnungen.

In dem Gebäude befinden sich insoweit 70 Micro-Apartments (1 Einheit mit Nutzung als Büro) und 3 Wohnungen, 6 separate Anstellräume (hiervon eine Einheit als Toilettenraum) sowie 1

separater Abstellraum im Kellergeschoss vor der nord-westlichen Giebelwand an der rückwärtigen Gebäudefront mit Zugang über das Treppenhaus Lindenstr. 28 oder über die Tiefgarage und 1 Ladeneinheit im EG/UG. Insgesamt befinden sich in dem straßenseitigen Gebäude 81 abgeschlossene Nutzungseinheiten (ohne PKW-Tiefgaragenstellplätze im Kellergeschoss).

Das im mittleren Grundstücksteil belegene Gebäude weist ein zentrales Treppenhaus (Lindenstr. 28B) mit Zugang in der nord-östlichen respektive zur Straße orientierten Gebäudefront auf.

An das Treppenhaus bindet im Erdgeschoss und in den Obergeschossen bis zum 4.OG ein zweihüftiger Zentralflur mit jeweils hieran anliegenden 4 Wohnungen an. Im 5. Obergeschoss als Staffelgeschoss binden an den Zentralflur lediglich 2 Wohnungen an.

In dem Gebäude befinden sich insoweit insgesamt 22 Wohnungen.

Die beiden uferseitigen Gebäude weist jeweils ein zentrales Treppenhaus (Lindenstr. 28C und Lindenstr. 28 D) mit Zugang in der nord-östlichen respektive zur Straße orientierten Gebäudefront auf.

Der Treppenaufgang ist jeweils zweispännig mit in allen Geschossen rechts und links spannen den Wohnungen ausgelegt.

In den beiden Gebäuden befinden sich insoweit insgesamt jeweils 10 Wohnungen.

Im verbundenen Kellergeschoss der Gebäudeteile Lindenstr. 28, 28A und 28B mit der teilweise unterirdisch angelegten Tiefgarage befinden sich 35 konventionelle PKW-Einstellplätze (ohne Parklifter o.ä.) nebst Rampen-Ein- und Ausfahrt, separater Außentreppe mit Notausgang sowie 5 Kinderwagen- und Fahrradabstellräume, 2 Hausschlusräume, 2 Heizzentralen der Blockheizwerke für die auf dem Grundstück belegenen Gebäudeteile sowie 4 Schleusen zwischen Tiefgarage und anbindenden Kellerfluren.

Alle Treppenhausaufgänge weisen Aufzugsanlagen mit barrierefreiem Zugang auch des Hochparterres (sogen. Durchlader-Aufzüge) auf - in den unterkellerten Gebäudeteilen sind gleichfalls Kellerstationen der Aufzüge vorhanden.

In dem Gebäudekomplex befinden sich insoweit insgesamt 158 Sondereigentume.

Die im Bereich der Wasserfläche der Spree belegenen Bootsstege mit mehreren Liegeplätzen wurden nach Sachlage durch Miteigentümer auf dem hier betroffenen Grundstück veranlasst und stehen in deren Eigentum.

Die Stege nebst Bootsliegeplätzen befinden sich tatsächlich nicht auf dem hier betroffenen Grundstück und sind auch nicht wesentlicher Bestandteil oder ein Zubehör davon. Die Nutzung der Spree im Bereich der betroffenen Wasserfläche als Teil einer Bundeswasserstraße durch die Eigentümergemeinschaft der Steganlagen erfolgt nach Sachlage gegen ein Nutzungsentgelt - Eigentümerin der genutzten Fläche ist die Bundesrepublik Deutschland (zuständig ist die Bundeswasserstraßenverwaltung).

- **Lage/Organisation des Sondereigentums:**

Bei dem hier betroffenen Teileigentum Nr. TG 19 handelt es sich um einen konventionellen PKW-Tiefgaragenstellplatz in der Tiefgarage unter den Gebäudeteilen Lindenstraße 28, 28A und 28B mit Rampen-Ein- und Ausfahrt auf Höhe des Gebäudeteils Lindenstr. 28B - der Tiefgaragenstellplatz Nr. TG 19 befindet sich als 4. Stellplatz vor der rückwärtigen Kopfseite der Tiefgarage an der straßenseitigen Front des Gebäudeteils Lindenstr. 28.

Der Grundrisszuschnitt des Teileigentums Nr. TG 19 mit einer Größe von 13,25 m² (lt. Verwaltungsunterlagen und Plan 13,25 m²) bei einer Grundfläche 2,65 m x 5,00 m entspricht der Bemessung in dem vorliegenden Teilungsplan.

- **Art der Konstruktion:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex ist im Bereich des Kellergeschosses der Gebäudeteile Lindenstr. 28/28A und 28B bzw. der partiell im Bereich von Freiflächen belegenen Tiefgarage nach Sachlage mit örtlich hergestellten Außenwänden aus wasserundurchlässigem Stahlbeton in mindestens 30 cm Stärke als sogen. Weiße Wanne in Verbindung mit der Gründung als Stahlbetonbodenplatte mit 70 cm Gesamtstärke incl. Zementverbundestrich in den statisch erforderlichen Stärken und Güten errichtet. Die Außenwandumfassungen weisen nach Sachlage außenseitig eine 10 cm starke Perimeterdämmung o.ä. auf.

Tragende und aussteifende Wände sowie Treppenhaus- und Aufzugskern-Wände in dem Kellergeschoss sind gleichfalls aus Beton in mindestens 30 cm Stärke ausgeführt und nicht tragende Innenwände sind aus Kalksandsteinmauerwerk in 24 cm Stärke mit Fugenglattstrich ausgeführt. Stützen insbesondere im Bereich der unterirdischen Tiefgarage sind gleichfalls aus schalungsglattem Stahlbeton errichtet. Leichte Wandscheidungen im Kellergeschoss weisen 17,5 cm Stärke als KS-Wände sowie in 10 cm Stärke als Gipskartonständerwände auf.

Innenwände im Bereich des Kellergeschosses zu den beheizten Treppenhauseingängen sind gleichfalls gedämmt, wobei hier entsprechend den Raumdecken gepresste Mineralwolledämmplatten aufkonfektioniert wurden.

Die Stützwand der Tiefgaragenrampe ist gleichfalls in Stahlbeton ausgeführt und weist 30 cm Stärke auf.

Die beiden uferseitigen Gebäudeteile Lindenstr. 28C und 28D weisen nach vorliegenden Unterlagen keine Unterkellerung auf, sondern eine Gründung auf Stahlbetonbodenplatte mit einer Stärke von 50 cm zzgl. 10 cm unterseitiger Dämmung und 17 cm Bodenaufbau mit schwimmend verlegtem Zementestrich auf.

Die über der Kellergeschossebene bzw. der Fundamentplatte der uferseitigen Gebäude aufgehenden Geschosse sind konventionell als Mauerwerksbau mit 30er KSL-Außenwandumfassungen nebst 10 cm Fassadendämmung als Wärmedämmverbundsystem mit Polystyrol-Hartschaumplatten oder mineralischer Dämmung nebst Vorhangsfassade aus Faserzementplatten nebst hell getöntem Anstrich (grau) und gleichfalls 30 cm starken tragenden und aussteifenden Innenwänden bzw. Wohnungstrenn-, Treppenhaus- und Aufzugskernwänden ausgeführt. Treppenhaus- bzw. Aufzugskerne sind ggf. örtlich mit Gleitschalung als jeweils den Gebäudeteil aussteifender Kern gleichfalls aus Stahlbeton hergestellt.

Leichte Wandscheidungen sind nach Sachlage als Gipsdielen- oder Bimsplattenwände bzw. Gipskartonständerwände in 10 cm oder 15 cm Stärke ausgeführt.

Alle Geschossdecken sind massiv als Stahlbetondecken nach Sachlage aus Fertigelementen als Filigrandecken nebst Aufbeton und schwimmend verlegtem Zementestrich ausgeführt. Die Fußböden weisen in den Wohnbereichen und Küchen schwimmende Heizestrichböden nebst Zweischicht- Echtholzfertigparkett vermtl. in Eichenholz-Schiffsboden- oder Landhausdielendeckor bzw. in den Sanitärräumen Feinsteinzeugplattierung (30 cm x 60 cm) auf.

Die neutralen Erschließungsbereiche in den Treppenhausbereichen weisen gleichfalls schwimmend verlegten Zementestrich nebst keramischer Plattierung auf.

Die Geschossdecke über dem jeweils obersten Geschoss der Gebäudeteile ist als Flachdach gleichfalls aus vorgefertigten Stahlbetonplatten als sogen. Warmdachkonstruktion mit Nassdachaufbau, außenliegender trittfester Wärmedämmung nebst Schwarzdecke und partiell extensiver Begrünung und nach örtlichem Eindruck mit Attikaeinfassung und Innenentwässerung ausgeführt. Einzelne Vordachbereiche weisen Flachdächer mit Gefälle und vorgehängten Zinkblechrinnen auf.

Im Bereich der Dachterrassen weist der Warmdachaufbau vermtl. einen keramischen Fliesenbelag auf; die Brüstung ist hier massiv ausgeführt.

Die Decke über der unterirdischen Tiefgarage weist nach Sachlage eine aus Ortbeton in WU-Beton-Ausführung hergestellte Stahlbetondecke nebst Aufbeton und Nassbodenaufbau nebst Begrünung und partiell Pflasterung ggf. in Mörtelbett auf - die Deckenunterseite ist weitgehend mit mineralischen Dämmstoffmatten bekleidet.

Balkone sind als thermisch über sogen. Isokörbe vom Gebäudekorpus getrennte Stahlbeton-Kragplatten mit Nassbodenaufbau nebst Zementestrich ohne Fliesenbekleidung und Gefälle zu den Bodengullys ausgeführt bzw. unterseitig schalungsglatt und gestrichen - in den Geschossen sind die Brüstungen als feuerverzinkte Stahlrahmenprofile mit großflächigen Verbund sicherheitsglas-Gefachen versehen.

Die Treppen in den Treppenhausaufgängen sind als Stahlbeton-Fertigteiltreppenläufe vermtl. mit Tronsolen zu den Umfassungswänden bzw. Podestflächen nebst keramischer Fliesenbekleidung auf Tritt- und Setzstufen und den Podestflächen entsprechend den Hauseingangsbereichen und den Treppenhausfluren sowie den Kellertreppenabgängen ausgeführt. Treppengeländer sind als Stahlgittergeländer mit Edelstahlrohr-Handlauf ausgeführt.

Im Kellergeschoss sind die Böden mit staubbindendem Anstrich bzw. in der Tiefgarage mit flügelgeglättetem Betonboden bzw. Zementestrichboden mit karbonisierungshemmender Beschichtung versehen.

Die Tiefgaragenrampe weist grob profilierten Fahrbahn beton nebst seitlichen Schrammborden und die Kelleraußentreppe als Fluchttreppe der Tiefgarage entsprechend der Rampe schalungsglatte Beton-Stützwände und gleichfalls Stahlbeton-Fertigteiltreppenläufe ohne Bekleidung der Tritt- und Setzstufen auf.

Das Objekt erreicht nach vorliegenden Unterlagen gemäß Teilungserklärung den Standard KfW-Effizienzhaus 70.

- **Art des Ausbaus:**

Aufgrund der Zugänglichkeit des Gebäudekomplexes anlässlich des Ortstermins allerdings ohne Zugänglichkeit der Wohnungen oder Micro-Appartements werden durch den Unterzeichneten über den Ausbauzustand und -standard nachfolgend Annahmen anhand des besichtigten Teileigentums Nr. GE 116 sowie einzelner Abstell- oder Lagerräume u.a. mit TE Nr. 117 im Erdgeschoss und TE-Nr. 123 im Kellergeschoss bzw. der besichtigten Tiefgarage und der Erschließungsbereiche der Treppenhausaufgänge und -flure der Gebäudeteile Lindenstr. 28 und 28A sowie nach Aktenlage und örtlichem Eindruck wie folgt getroffen.

Wände:

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

Die Badezimmer der Wohnungseigentume auf dem Grundstück weisen nach Sachlage Teilverfliesungen bis ca. 1,20 m Höhe in den spritzwassergefährdeten Bereichen bzw. zargenhohe großformatige Feinsteinzeugplattierung (30 cm x 60 cm) im Bereich von Duschständen auf. Die

weiteren Wandflächen in den Badezimmern, Toilettenräumen und Hauswirtschaftsbereichen weisen gespachtelte Wandflächen mit Anstrich (weiß) auf. Die Fliesung weist nach Sachlage individuelle Farbtöne seinerzeit nach Farbwahl der Erwerber auf. Im Wesentlichen dürfte aber eine Feinsteinzeugplattierung in einem hellbeigen Natursteinplattendekor verbaut worden sein.

Die Küchen der Wohnungseigentume weisen bauseitig vermtl. keine Fliesenpaneele o.ä. auf - die Küchen dürften im Zuge der Einbauausstattungen individuell über den Arbeitsflächen mit Wandbekleidungen versehen worden sein.

Treppenhausbereiche weisen glatt gespachtelte Betonwandumfassungen bzw. gespachtelten Gipsputz nebst Anstrich (weiß) auch im Bereich der Treppenabgänge in die Kellergeschossebene auf.

Die Treppenuntersichten bzw. Wangen zum Treppenauge und die Podestflächenunterseiten weisen schalungsglatte und gespachtelte Betonflächen mit Anstrich (weiß) auf.

In den Kellerbereichen sind weitgehend schalungsglatte Stahlbetonwände bzw. vereinzelt Innenwände aus KS-Mauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich (weiß) bzw. als Planblocks vorhanden. Partiiell weisen die an aufgehende Treppenhäuser in der natürlich ventilierten Tiefgarage angrenzende Wandflächen mineralische Dämmplattenbekleidung entsprechend der Deckenbekleidung in der Tiefgarage auf.

Abstellkellerverschläge mit Leichtmetall-Lamellenwandumfassungen bzw. entsprechenden Türen o.ä. stehen nicht zur Verfügung. Im Kellergeschoss sind nach örtlichem Eindruck und vorliegenden Planvorlagen generell Abstellverschläge für die Wohnungen nicht vorhanden. Einzelne in den Treppenhausfluren der Gebäudeteile Lindenstr. 28 und 28A belegene Lager Räume sind offenbar nachträglich den im Staffageschoss belegenen 3 Wohnungen als Kellerersatzräume zugewiesen worden.

Böden:

Die Hauseingangsbereiche weisen rektangulär verlegte großformatige Quadratfliesen (ca.30 cm x 30 cm, grau) auf. Die Treppenläufe weisen auf den Tritt- und Setzstufen gleichfalls keramische Fliesen in entsprechender Sortierung auf.

Die Treppenhausflure weisen rektangulär verlegte großformatige Quadratfliesen (ca.30 cm x 30 cm, beige) auf.

Die Kellerflure außerhalb der Treppenhäuser sowie die anbindenden Raumbereiche weisen unbekleideten Zementestrichboden mit staubbindendem Anstrich auf.

Die Tiefgarage weist einen Bodenbelag vermtl. als flügelgeglätteten Betonboden bzw. einen Zementestrichboden mit karbonisierungshemmender Beschichtung bis in den Sockelbereich auf.

Die Fußböden weisen in den Wohnbereichen und Küchen schwimmende Heizestrichböden nebst Zweischicht- Echtholzfertigparkett vermtl. in Eichenholz-Schiffsboden- oder Landhausdielendekor bzw. in den Sanitärräumen Feinsteinzeugplattierung (30 cm x 60 cm) auf.

Die Balkone weisen ggf. unbekleideten Zementestrich oder frostsichere großformatige Fliesenbekleidung auf. Im Bereich der Dachterrassen ist vermtl. gleichfalls keramischer Fliesenbelag oder witterungsresistente Holzdielung vorhanden.

Decken:

Es sind durchgehend massive und glatt gespachtelte Stahlbetondecken sowohl in den Wohnungen als auch in den neutralen Erschließungsbereichen und in den Gewerbeeinheiten bzw. dem Büro und dem Ladenbereich vorhanden.

Die Decken der Kellerbereiche sind nach diesseitiger Einschätzung durchweg als schalungsglatte Stahlbetondecken ausgeführt. Im überwiegenden Bereich der Tiefgarage weist die Decke eine unterseitig aufkonfektionierte Mineralfaserdämmplatten-Bekleidung auf.

Fenster:

In den Gebäuden des Komplexes sind nach Sachlage in den über dem Kellergeschoss aufgehenden Geschossen weitgehend Holz-Isolierglasfenster mit Anstrich (anthrazit) mit Dreischeiben-Isolierverglasung in Schallschutzführung (vermtl. mindestens Schallschutzklasse 3 oder höher) vorhanden. Die Fenster in den Treppenhauseingänge und die Hauseingangstüranlagen sind nach Sachlage gleichfalls aus Holzprofilen mit entsprechender Isolierverglasung bzw. ggf. als thermisch getrennte pulverbeschichtete Metallfenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung vermtl. nebst Werzalit oder Naturstein-Lateibänken und pulverbeschichteten Aluminium-Sohlbänken ausgeführt. In den Treppenhauköpfen sind RWA-Anlagen vorhanden.

Im Kellergeschoss sind die hochliegenden Fenster der Sanitärbereiche des Teileigentums Nr. GE 116 abweichend als Kunststoff-Isolierglasfenster vermtl. mit Schallschutzverglasung in Kunststoff-Kellerlichtschächten (System MEA o.ä.) eingebaut.

Im Übrigen weist das Kellergeschoss keine weiteren Fenster auf. Die Tiefgarage weist eine natürliche Ventilation über Kellerlichtschächte mit Gitterrost-Abdeckung (TZ-Roste o.ä.) sowie die Scherengitter-Sektionaltoranlage der Rampen-Ein- und Ausfahrt auf.

Türen:

Die Hauseingangstüren in dem Gebäudekomplex sind als Holzrahmentüren mit großflächigen Isolierglausschnitten oder als thermisch getrennte Metall-Rahmentüren mit großflächigen Isolierglausschnitten nebst Türschließer in einbruchshemmender Ausführung und feststehenden Verglasungselementen seitlich hiervon bzw. in dem jeweils aufgehenden Treppenhaus mit nur einzelnen Öffnungsflügeln ausgeführt.

Wohnungseingangstüren sind als 2,13 m hohe schwere Röhren- oder Vollspan-Holzplattentüren in RD-Ausführung nebst Weitwinkelspion und Kunststofffolierung in Holzzargen mit Lackanstrich vermtl. einbruchshemmend ausgeführt. Lagerräume weisen entsprechende Türen allerdings in nicht einbruchshemmender Ausführung und ohne Weitwinkelspion auf.

Raumtüren der Wohnungen sind als 2,13 m hohe mittelschwere Holzplattentüren mit Röhrenspaneinlage und Kunststofffolierung (weiß o.ä.) und Holz- oder Stahl-Eck- oder Umfassungszargen mit Lackanstrich oder Folierung (weiß) ausgeführt.

Zu den an die Tiefgarage anbindenden Treppenhauseingängen bzw. Schleusen sind Stahlblechtüren in T90-Qualität bzw. zu den Treppenhäusern selbst und den weiteren Kellerräumen u.a. als Fahrrad- und Kinderwagen-Abstellräumen oder Haustechnik- bzw. Lagerräumen sind Stahlblechtüren in T30-Qualität vorhanden.

Die Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt weist eine elektrisch betriebene Scherengitter-Sektionaltoranlage mit Funkfernbedienung auf - die Tiefgarage weist eine atmosphärische natürliche Belüftung über Lüftungsschächte und die Toranlage ohne CO₂-Anlage o.ä. auf.

Die Gebäudeanlage respektive der jeweilige Gebäudeteil weist eine zentrale Schließanlage auf.

Elektroinstallationen:

Nach diesseitiger Einschätzung sind bauseits durchweg unter Putz verlegte Leitungen mit guter Quantität und Qualität vorhandener Stromkreise, Lichtauslässe sowie Schalter und Dosen entsprechend dem Standard des Baujahres des hier betroffenen Gebäudes vorhanden.

Die Wohnungen weisen Elektro-Unterverteilung mit Sicherungsautomaten und FI-Schutzschaltern auf. Die Zähler sind als Wechselstromzähler im Kellergeschoss zentralisiert.

Eine Schwachstromanlage für Telekommunikation und Breitbandkabelanschluss etc. mit Steckdosen in allen Wohn- und Büro- bzw. Ladenräumen ist vorhanden. Nach diesseitiger Einschätzung sind in allen Wohn- und Gewerberäumen Telefon- bzw. Internet-Anschlüsse installiert.

Für das hier betroffene Teileigentum Nr. TG 19 als Tiefgaragenstellplatz sind spezifische Elektroinstallationen u.a. als sogen. Wallbox (für das Aufladen von Batterien von Elektroautos) bisher nicht vorhanden - vereinzelte Tiefgaragenstellplätze weisen aber bereits derartige Stromanschlüsse auf.

Alle Nutzungsbereiche sowie die Treppenhauseingänge und die Kellerflure sowie die Tiefgarage weisen Rauchwarnmelder ggf. mit Funkfernabfrage auf. Die Treppenhausbefeuchtung dürfte über Bewegungsmelder gesteuert sein. In den Treppenhäusern und den anbindenden Fluren sowie in den Kellerfluren sind deckenverwahrte Beleuchtungselemente vorhanden.

Die Tiefgarage weist deckenverwahrten Langfeldleuchten mit Steuerung über Bewegungsmelder auf. Notstrom- bzw. Fluchtwege-Beleuchtung ggf. mit Batteriepuffer ist im Kellergeschoss bzw. der Tiefgarage ebenfalls vorhanden.

Im Kellergeschoss sind sogen. Kabelpritschen mit etlichen Mantelkabel-Trassen verlegt - Steckdosen und separate Lichtschalter sind als Feuchtrauminstallationen verbaut.

An der straßenseitigen Gebäudefront der Gebäudeteile Lindenstr. 28/28A sind eine Hausnummernleuchte und ein Leuchtttransparent als Hinweistafel der Erschließungswege auf dem Grundstück vorhanden. Auch an der rückwärtigen Gebäudefront ist eine Hausnummernleuchte entsprechend den weiteren Treppenhauseingängen vorhanden.

Die Treppenhauseingänge weisen zentrale Klingel- und Gegensprechanlagen nebst Videopoter und Klingeln an den Eingangstüren der Wohnungen bzw. Nutzungseinheiten vermtl. mit Rufunterscheidung und elektr. Türöffner auf. Innerhalb der Nutzungseinheiten sind nach Sachlage entsprechende Sprechstellen mit Monitor vorhanden.

Die Hauszuwegungen, der Uferweg und die allgemein zugänglichen Freiflächenbereiche des Grundstücks weisen ausreichende Außenbeleuchtung über moderne Mastleuchten im Bereich der Fußgängerpassage zwischen Straße und Spreeufer insbesondere auf dem angrenzenden Nachbargrundstück bzw. sogen. Pollerleuchten sowie wandhängende Hausnummernleuchten auf.

Im Bereich des Teileigentums Nr. GE 116 als Café und Fitness-Location bzw. der Schankterrasse sind wandverwahrte Beleuchtungselemente als sogen. Fassadenfluter vorhanden.

Die Tiefgaragenrampe weist eine ampelgesteuerte Ein- und Ausfahrt und seitlich in die äußere Stützwand verbaute Einbauleuchten auf.

Heizungsanlage:

Das Gebäude bzw. der Gebäudekomplex weist nach vorliegenden Teilungsplänen 2 Blockheizwerke als Gas-Zentralheizungen nebst zentraler Warmwasserversorgung für die Gebäudeteile Lindenstraße 28, 28A und für die Gebäudeteile Lindenstraße 28B, 28C und 28D auf.

In den Wohnungen sind nach Sachlage Fußbodenheizungen als Heizestrich verbaut. Die Treppenhauseingänge und die gewerbliche Ladeneinheit als Fitness-Sport- mit Massage- und Café-Location weisen hohe wandverwahrte Stahlgliederheizkörper und teilweise auch sogen. Arztpraxen-Plattenheizkörper nebst Thermostatregelventilen auf.

Nach Sachlage können Verbrauchsstände des Heizenergieverbrauchs und des Warm- und Kaltwasserverbrauchs mindestens im Bereich des straßenseitigen Gebäudeteils Lindenstr. 28/28A weder über ein Bussystem noch über Funkfernabfrage abgerufen werden. Es sind lediglich konventionelle Mess- und Ableseeinrichtungen vorhanden.

Die Kellerräume und die im Untergeschoss belegene Tiefgarage sind nach örtlichem Eindruck nicht beheizbar.

Sanitärausstattungen:

Die Wohnungseigentume auf dem Anwesen weisen im jeweiligen Badezimmer vermtl. eine Flächenabdichtung mittels Anstrichsystem auf dem Fußboden und an den Wänden im Spritzwasserbereich der Wanne auf - ein Fußbodeneinlauf ist vermtl. gemäß aktueller Bauordnung nicht mehr vorhanden. Die Objektausstattung umfasst eine emaillierte Stahliegewanne auf einem eingefliesten Poresta-Wannenträger o.ä. bzw. in den Micro-Appartements stattdessen einen bodengleichen Duschtand oder eine Duschtasse nebst Einhebel-Mischarmatur und Schlauchbrause und einen Porzellan-Waschtisch nebst Einhebel-Mischarmatur sowie vermtl. ein wandhängendes Porzellan-WC-Becken nebst Kunststoffstuhlsitz und Einbauspülkasten mit Installationsblock und Drückerplatte aus Kunststoff. Alle Sanitärobjekte sind geschmacksneutral: weiß. Armaturen sind verchromt.

Die Fallrohre der Abwasserstränge sind nach diesseitiger Einschätzung bzw. partiell örtlicher Wahrnehmung als SML-Rohre bzw. schallgeschützte PE-Rohre generell in Schachtabspannungen bzw. abgemauerten Installationsschächten und in den Kellerbereichen ohne Abspannungen verzogen - die anbindenden Anschlussleitungen der Wohnungen und der Teileigentume sind vermtl. als HAT-Kunststoffrohre ausgeführt.

Frischwasserleitungen sind als Kupferrohre oder ggf. in den Wohnungen als Edelstahl- oder als Mehrschichtverbundrohre ausgeführt.

In den Badezimmern der Wohnungen ist nach Sachlage jeweils ein Waschmaschinenstellplatz mit separatem Anschluss und Waschmaschinen-Direktablauf vorhanden.

Kalt- und Warmwasserzähler sind nach Sachlage vorhanden. Außensprengventile für die Gartenbewässerung nebst separaten Sprengwasserzählern sind vermtl. gleichfalls vorhanden.

Küchenausstattung:

Die Wohnungseigentume weisen vermtl. keine bauseitige Küchenausstattungen auf. Die Micro-Appartements weisen abweichend vermtl. eine einfache Küchenarbeitszeile in den Wohn-/Schlafräumen der Einraum-Appartements mit Elektroherd nebst Wrasenabzug, Kühlschrank, Geschirrspüler und Edelstahlspüle in einer kunststoffbeschichteten Arbeitsfläche nebst Einhebel-Mischarmatur und ausreichendem Schrankraum in Unter- und Oberschränken auf.

Eine Zapfstelle ggf. für Kaltwasser nebst Ausgussbecken ist weder im Bereich des hier betroffenen PKW-Stellplatzes noch in der weiteren Tiefgarage vorhanden.

- **Brutto-Rauminhalt:**

Ohne Ansatz.

- **Brutto-Grundfläche:**

Die anteilige Brutto-Grundfläche des Teileigentums Nr. TG 19 beträgt entsprechend der Miteigentumsquote ca. 26,34 m² von insgesamt ca. 12.027,14 m² Brutto-Grundfläche des Gebäudekomplexes ohne den unterirdischen Anteil an der Tiefgarage auf dem Grundstück und die anteilige Brutto-Grundfläche des Teileigentums Nr. TG 19 an dem unterirdischen Anteil der Tiefgarage beträgt entsprechend der Miteigentumsquote ca. 1,11 m² von insgesamt ca. 506,00 m² Brutto-Grundfläche bei einem MEA von 9,1/10.000,00 nach diesseitiger überschläglicher Ermittlung anhand der vorliegenden Aufteilungspläne (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die Freiflächen des Grundstücks weisen mit Betonsteinpflasterung nebst breiter Sicherfuge befestigte Zuwegungen als Fuß- und Fahrwege respektive auch als Feuerwehraufstellflächen auf, wobei der Fußweg parallel zur Durchfahrt bis an das Ufer mit einer Bordschwelle abgesetzt ist. Auch an der straßenseitigen Grundstücksfront weisen die Flurstücke 254, 255 und 259 als potentielle Grundstücksmaske mit ca. 2,20 m Tiefe als evtl. vorgesehenes Straßenland entsprechende Pflasterung bzw. eine Differenzterrasse mit Beton-Blockstufen und anbindender Podestfläche vor der Fensterfront des hier betroffenen Teileigentums nebst Betonsteinpflasterung sowie ein Hochbeet mit ca. 80 cm hoch aufgehenden Betonfertigteil-Platten und Pflanzenbesatz als Bodendecker o.ä. in Mutterboden und einem ca. 30 cm tiefen Kiesbettstreifen vor der aufgehenden Fassade auf.

Die Zuwegungen weisen vor der freien Giebelseite des Gebäudeteils Lindenstraße 28A eine Rampenzuwegung auch über die Treppenhauseingänge Lindenstr. 28, 28A und 28B zur barrierefreien Erschließung auch der Tiefgarage auf.

Die Ampel-gesteuerte Tiefgaragenrampe weist profilierten Fahrbahnbeton mit seitlich abgesetzten Schrammborden auf.

In den Zuwegungsbereichen sind niedrige Pollerleuchten vorhanden.

Der Bereich des als öffentliche Durchwegung ausgewiesenen Uferweges weist keine Betonsteinpflasterung, sondern eine gestampfte Promenadensand-Schüttung auf.

Die weiteren Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch angelegt und weisen aus schalungsglattem Betonplatten oder Betonpollern gestaltete Hochbeete mit Ziergartenvegetation und losem Buschwerk und vereinzelt Baumbestand auf. Die mit Sondernutzungsrechten belegenen Gartenteile und insbesondere die am Ufer belegenen Gartenteile mit Sondernutzungsrechten weisen teilweise neu angelegte Heckenbegrünung bzw. Eingrünung mit Thujapflanzen o.ä. auf. Ein nennenswerter Rasenbesatz ist auf dem Grundstück allenfalls in den mit Sondernutzungsrechten belegenen Gartenteilen vorhanden. Am Ufer ist ein weiterer Rasenstreifen u.a. mit vereinzelt altem stark beschnittenem Baumbestand vorhanden. In der Uferböschung sind Differenztreppen aus Beton bis zu der auf der Kaimauer aufgesattelten Stabmattenzaunanlage bzw. den hierin belegenen Gittertürlügeln zu den anbindenden Bootsstegen in der Spree angelegt.

Grundstückseinfriedungen sind zu dem süd-westlich angrenzenden Nachbargrundstück lediglich als lose durchhängende Ketten zwischen Metallpfosten und zu dem nord-westlich angrenzenden Nachbargrundstück im Bereich der nicht bebauten Grundstücksgrenze als Stabmattenzaun ausgeführt.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Der Gebäudekomplex mit 5 Treppenhauseingängen weist insgesamt 158 Sondereigentume bzw. 114 Wohnungseigentume und 9 Teileigentume als Gewerberäume (1 Laden, 1 Büro) und 6 Abstellräume und 1 Lagerraum sowie 35 Teileigentume als PKW-Tiefgaragenstellplätze auf.

Dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte bestehen nach Sachlage an einzelnen Gartenterrassen bzw. an einer Schankterrasse - für das hier betroffene Teileigentum besteht kein Sondernutzungsrecht.

- **Nutzfläche:**

Das Teileigentum Nr. TG 19 weist gemäß vorliegenden Verwaltungsunterlagen ca. 13,25 m² auf.

In der vorliegenden Teilungserklärung ist die Fläche des Teileigentums nicht ausgewiesen.

Die in den Verwaltungsunterlagen ausgewiesene Fläche weicht nach diesseitiger Ermittlung anhand der bemaßten Teilungspläne mit einer hieraus abgeleiteten Fläche von 13,25 m² gleichfalls nicht von der angegebenen Fläche ab.

Diesseitig wird in der vorliegenden Verkehrswertermittlung die in den Verwaltungsunterlagen ausgewiesene Nutzfläche des Tiefgaragenstellplatzes von ca. 13,25 m² zugrunde gelegt.

- **Miet-Erträge:**

Das Teileigentum ist im Rahmen eines einheitlichen Mietvertrages vom 11.05.2018 für das Teileigentum Nr. GE 116 als Gewerbefläche im Erd- und Untergeschoss und die Teileigentume Nrn. 18 und 19 als PKW-Stellplätze in der Tiefgarage vermietet.

Die Miethöhe wurde für das Teileigentum Nr. GE 116 mit 10,00 €/m² Nettokaltmiete bei ca. 205,00 m² respektive 2.050,00 €/Monat sowie mit je 37,50 €/Monat für die Tiefgaragenstellplätze respektive 75,00 €/Monat vereinbart. Die vereinbarte Gesamt-Nettokaltmiete für das verbundene Mietverhältnis beträgt hiernach 2.125,00 €/Monat.

Der Mietzins ist fest vereinbart bis zum 14.08.2020. Für den Zeitraum nach dem 14.08.2020 gilt folgende Wertsicherungsklausel:

Hat sich der vom Statistischen Bundesamt monatlich festgestellte Lebenshaltungskostenindex aller privaten Haushalte für das gesamte Bundesgebiet (Basis 200 = 100) künftig gegenüber dem Stand bei Mietbeginn bzw. dem Stand, der der letzten qm-Mietpreis-Neufestsetzung zugrunde lag, um mehr als fünf Punkte verändert, verändert sich die Miete automatisch ab dem darauffolgenden Monatsersten im Verhältnis der eingetretenen Veränderung.

Der Mietvertragsbeginn wurde mit dem 15.08.2018 und die Laufzeit bis zum 14.08.2023 vereinbart. Zusätzlich wurde ein zweimaliges Optionsrecht zur Verlängerung des Mietvertrages um jeweils 3 Jahre vereinbart, wobei das Recht auf Verlängerung des Vertrages spätestens 6 Monate vor Beendigung der Mietzeit schriftlich durch die Mieterin erklärt worden sein muss.

Zusätzlich wurde ein 1. Nachtrag zum Mietvertrag vom 11.05.2018 mit Datum vom 30.04.2019 aufgrund eines Eigentümerwechsels der Sondereigentume und des veränderten Datums des Mietbeginns zum 01.05.2019 vereinbart.

Zusätzlich wurde ein 2. Nachtrag zum Mietvertrag Nr. 2018-01 vom 11.05.2018 und dem 1. Nachtrag vom 30.04.2019 mit Datum vom 30.04.2019 aufgrund der zusätzlichen Vermietung des Teileigentums Nr. 123 als separater Lagerraum im Untergeschoss mit einer Größe von 29,69 m² gemäß Verwaltungsunterlagen und Ausweisung im Teilungsplan zu einer monatlichen Nettokaltmiete von 148,45 € entsprechend 5,00 €/m² sowie aufgrund der zusätzlichen Vermietung des Teileigentums Nr. 117 als separater Abstellraum mit Ausstattung als Toilettenraum im Erdgeschoss und einer Größe von 6,59 m² gemäß Verwaltungsunterlagen und Ausweisung im Teilungsplan als Teil der Hauptmietsache (den Gewerberäumlichkeiten Nr. 116 im Erdgeschoss und Untergeschoss) als unentgeltlich zugewiesen vereinbart.

Insoweit unterliegen die Teileigentume Nr. GE 116, Nr. 117, Nr. 123, Nr. TG 18 und Nr. TG 19 einem einheitlichen Mietverhältnis und sind nach diesseitigem Kenntnisstand nicht separat kündbar.

Die aktuelle Höhe der Nettokaltmiete für das einheitliche Mietverhältnis beträgt derzeit nach Angabe der Miteigentümerin und Antragsgegnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft 2.273,45 €.

Unter Abzug der Stellplatzmieten von 35,00 €/Monat + 35,00 €/Monat = 75,00 €/Monat und der Lagerraummiete in Höhe von 148,45 €/Monat entfällt auf die Gewerbefläche von lt. Mietvertrag 205,00 m² (tatsächlich ca. 208,08 m²) zzgl. des externen Abstellraums (TE Nr. 117) mit Nutzung als Toilettenraum und einer Fläche von 6,59 m² respektive einer auf die Gewerbeeinheit als Hauptmietsache bezogenen Fläche von 211,59 m² ein Anteil an der Nettokaltmiete von 2.273,45 €/Monat ./. 75,00 €/Monat ./. 148,45 €/Monat = 2.050,00 € entsprechend 9,69 €/m² Nfl.

Die auf das Teileigentum Nr. TG 19 bezogene anteilige Miete ergibt sich insoweit mit 35,00 m².

Aufgrund der nach Sachlage ausgelassenen Prolongierung des bestehenden sogen. einheitlichen Mietvertrages für die hier betroffenen 5 Teileigentume mit einer nach zuletzt ausgelassener Kündigung des bestehenden Vertrages zum 14.08.2023 verlängert sich der Vertrag nach Angabe des Vertreters der Antragstellerin um ein weiteres Jahr. Die Kündigungsfrist besteht hiernach 6 Monate zum 14.08. eines Jahres, womit eine Kündigung des Vertrages oder ein Änderungsvertrag in knapp 1½ Jahren realisiert werden könnte.

Insoweit ist hier eine ortsübliche Miethöhe für den Tiefgaragenstellplatz in Betracht zu ziehen und der über 1½ Jahre kapitalisierte Differenzbetrag vom Ertragswert des hier betroffenen Teileigentums in Abzug zu bringen.

Für die Verkehrswertermittlung im Rahmen des hier anhängigen Versteigerungsverfahrens wird in Ansehung des bestehenden Mietverhältnisses zunächst von einem nachhaltigen Fortbestand des Mietverhältnisses ausgegangen.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Die ortsübliche Netto-Miethöhe für PKW-Stellplätze ist abhängig von der Lage in der Stadt - in Randlagen werden für ungedeckte PKW-Stellplätze je nach Zustand und Standard zwischen rd. 30,00 €/Monat und 70,00 €/Monat und in Innenstadtlagen von rd. 50,00 €/Monat bis 300,00 €/Monat gezahlt, wobei es in absoluten Citylagen unerheblich ist, ob es sich hierbei um einen gedeckten oder ungedeckten Stellplatz handelt.

Für gedeckte Stellplätze werden in durchschnittlichen Stadtlagen zwischen 80,00 €/Monat und 130,00 €/Monat gezahlt - in Citylagen werden überwiegend Mieten zwischen 120,00 €/Monat und 180,00 €/Monat und bis 300,00 €/Monat (s.o.) gezahlt.

Für die hier in Rede stehende Lage ist aufgrund der über Zeitphasen bestehenden Verknappung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum eine Miethöhe für einen gedeckten PKW-Stellplatz innerhalb einer Tiefgarage auf dem Wohngrundstück selbst trotz der City-entfernten Lage und hier nicht vorliegender sogen. Laufgehend allerdings im Nahbereich des Stadions des Fußballclubs 1. FC Union Berlin von rd. 80,00 €/Monat angemessen.

- **fikt. Rohertrag:**

Kfz-Tiefgaragenstellplatz

1 Stpl. x 80,00 €/Stpl. = 80,00 €/Monat

- **Bewirtschaftungskosten:**

Die Höhe des Hausgeldes für das Teileigentum Nr. TG 19 beträgt aktuell nach Angabe der Mit-eigentümerin und Antragsgegnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft bzw. vorliegender Verwaltungsunterlagen (eine WEG-Verwaltung ist z.Zt. nicht bestellt, nachdem die bisher zuständige WEG-Verwaltung aufgrund von Personalmangel außerordentlich und vorfristig zum 31.03.2023 gekündigt hat) 25,00 €/Monat incl. 5,00 €/Monat Erhaltungsrücklage entsprechend 1,89 €/m² Nfl. (kalt) bei Ansatz von 13,25 m² Nfl.

Hausgeldrückstände für das hier betroffene Teileigentum bestehen nicht. Dem Vernehmen nach bestehen auch keine Mietrückstände für das hier betroffenen Teileigentum.

Inwieweit Wohn-/Hausgeldrückstände für das Grundstück oder für die Untergemeinschaft „Tiefgarage“ vorliegen, konnte seitens der Eigentümer des hier betroffenen Teileigentums nicht mitgeteilt werden - diesbzgl. Angaben liegen dort nicht vor (eine WEG-Verwaltung ist z.Zt. nicht bestellt, s.o.)

Ebenso ist die Höhe der Erhaltungsrücklage für die Untergemeinschaft „Tiefgarage“ nicht bekannt geworden.

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

Nach bisher geltender Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015 bzw. Anlage 3 zur ImmoWertV 21 ergeben sich die Kostenpositionen mit Stand vom 01.01.2015 in Anlehnung an die II.BV und jährlicher Anpassung respektive aktuellem Stand vom 01.01.2022 gemäß Modellansatz wie folgt:

Teileigentum Nr. TG 19

Verwaltungskosten

1 x TE x 43,00 €/a = 43,00 €/a

Instandhaltungskosten

92,00 €/Stpl. x 1 Stpl. = 92,00 €/a

Mietausfallwagnis

960,00 € x 2 % = $\frac{19,20 \text{ €/a}}{154,20 \text{ €/a}}$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten beträgt für das Teileigentum Nr. TG 19 entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 16,1 % vom fiktiven Rohertrag bei 6,10 €/m² Nfl. und Ansatz von ca. 13,11 m² Nfl. entsprechend rd. 0,98 €/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

– In den Treppenhausaufgängen liegen in geringem Umfang leichte Gebrauchspuren vor.

Weitere nennenswerte Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums nicht festgestellt werden. In der Vergangenheit wurden Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach Sachlage durchweg im Rahmen von Gewährleistungsansprüchen erledigt bzw. aus der Instandhaltungs- bzw. Erhaltungsrücklage finanziert - Sonderumlagen wurden insoweit nach Sachlage nicht erforderlich.

Hinsichtlich des hier betroffenen Teileigentums Nr. TG 19 konnten Mängel anlässlich des Besichtigungstermins durch den Unterzeichneten nicht festgestellt werden.

Inwieweit ggf. Mängel oder Schäden in nicht besichtigten Bereichen bzw. verdeckte Mängel

oder Schäden vorliegen, konnte durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins nicht erkannt werden - entsprechende Mängel oder Schäden können diesseitig nicht ausgeschlossen werden.

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

Für das betroffene Teileigentum Nr. TG 19 wird bei bestehendem Mietverhältnis kein Abschlag in Ansatz gebracht. Es sind turnusmäßig durchzuführende Schönheitsreparaturen vereinbart. Bei Beendigung der Mietzeit ist das Objekt mieterseits ordnungsgemäß zurückzugeben.

Ein Energiepass für den hier in Rede stehenden Gebäudekomplex ist mit Datum vom 10.11.2017 vorhanden: der Endenergiebedarfswert liegt hiernach bei 50,2 kWh/m²a - dieser Wert liegt bereits deutlich unter dem Durchschnitt der Vergleichswerte des Gebäudebestandes 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 Miteigentümerin und Antragsgegnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft nicht seit dem Inkrafttreten des diesbzgl. Gesetzes im Jahre 2008, sondern lediglich für den Zeitraum vom 28.09.2020 bis 16.12.2022 zur Verfügung gestellt werden (eine WEG-Verwaltung ist z.Zt. nicht bestellt, nachdem die bisher zuständige WEG-Verwaltung aufgrund von Personalmangel außerordentlich und vorfristig zum 31.03.2023 gekündigt hat). Instandhaltungsmaßnahmen wurden hiernach in dieser Zeit eingeleitet bzw. durchgeführt und erforderliche Maßnahmen hierbei weitgehend aus der Erhaltungsrücklage finanziert (teilweise bestanden nach Sachlage Gewährleistungsansprüche). 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 16.12.2022 über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in die Instandhaltungsrücklage o.ä. nicht getroffen worden ist.

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Durch den Unterzeichneten wird eine wirtschaftlich Restnutzungsdauer für Neubauten mit einem Baujahr ab 1949 bei vorliegendem Baualter von 6 Jahren (Baujahr: 2017 - nach Ertragswertmodell gemäß Tabelle 5: Spanne 3 bis 7 Jahre) und Bauzustand „gut“ sowie einer Gesamtnutzungsdauer gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) von 80 Jahren mit 75 Jahren zugrunde gelegt.

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

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer bei hier vorliegendem Baujahr 2017 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer beträgt 74 Jahre.

Das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit 5 Jahren und das fiktive Baujahr mit 2018.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Das Teileigentum ist im Rahmen eines einheitlichen Mietvertrages vom 11.05.2018 für das Teileigentum Nr. GE 116 als Gewerbefläche im Erd- und Untergeschoss und die Teileigentume Nrn. 18 und 19 als PKW-Stellplätze in der Tiefgarage sowie mit Nachtrag vom 30.04.2019 auch bzgl. der Teileigentume Nr. 117 als externer Toilettenraum im Erdgeschoss und Nr. 123 als externer Lagerraum im Untergeschoss an die gegenwärtige Mieterin seit dem 15.08.2018 mit einer Laufzeit des Vertrages bis zum 14.08.2023 vermietet - der Mietvertragsbeginn wurde gemäß Nachtrag vom 30.04.2019 auf den 01.05.2019 verändert.

Zusätzlich wurde ein zweimaliges Optionsrecht zur Verlängerung des Mietvertrages um jeweils 3 Jahre vereinbart, wobei das Recht auf Verlängerung des Vertrages spätestens 6 Monate vor Beendigung der Mietzeit schriftlich durch die Mieterin erklärt worden sein muss.

Insoweit unterliegen die Teileigentume Nr. GE 116, Nr. 117, Nr. 123, Nr. TG 18 und Nr. TG 19 einem einheitlichen Mietverhältnis und sind nach diesseitigem Kenntnisstand nicht separat kündbar.

Aufgrund der nach Sachlage ausgelassenen Prolongierung des bestehenden sogen. einheitlichen Mietvertrages für die hier betroffenen 5 Teileigentume mit einer nach zuletzt ausgelassener Kündigung des bestehenden Vertrages zum 14.08.2023 verlängert sich der Vertrag nach Angabe des Vertreters der Antragstellerin um ein weiteres Jahr. Die Kündigungsfrist besteht hiernach 6 Monate zum 14.08. eines Jahres, womit eine Kündigung des Vertrages oder ein Änderungsvertrag in knapp 1½ Jahren realisiert werden könnte.

Insoweit ist hier eine ortsübliche Miethöhe für den Tiefgaragenstellplatz in Betracht zu ziehen und der über 1½ Jahre kapitalisierte Differenzbetrag vom Ertragswert des hier betroffenen Teileigentums in Abzug zu bringen.

Für die Verkehrswertermittlung im Rahmen des hier anhängigen Versteigerungsverfahrens wird in Ansehung des bestehenden Mietverhältnisses zunächst von einem nachhaltigen Fortbestand des Mietverhältnisses ausgegangen.

- **Verwaltung:**

Eine WEG-Verwaltung ist nach Angabe der Miteigentümerin und Antragsgegnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft bzw. vorliegenden Verwaltungsunterlagen z.Zt. nicht bestellt, nachdem die bisher zuständige WEG-Verwaltung aufgrund von Personalmangel außerordentlich und vorfristig zum 31.03.2023 gekündigt hat.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Insgesamt handelt es sich bei der auf dem Grundstück aufstehenden Bebauung um einen zeitgerechten aus 4 Gebäuden bestehenden 4- bis 7-geschossigen Wohn- und Geschäftshauskomplex nebst Flachdächern mit 5 Treppenhauseingängen und weitgehend als Tiefgarage ausgeführtem Untergeschoss bzw. teilweise unterirdischer Tiefgarage mit Fertigstellung nach Sachlage im Jahre 2017.

Die Wohnungen und die Gewerbeeinheiten sowie die Tiefgaragenplätze sind freifinanziert und in der Rechtsform des Wohnungs- bzw. Teileigentums errichtet worden.

Der Gebäudekomplex mit 5 Treppenhausaufgängen weist insgesamt 158 Sondereigentume bzw. 114 Wohnungseigentume und 9 Teileigentume als Gewerberäume (1 Laden, 1 Büro) und 6 Abstellräume und 1 Lagerraum sowie 35 Teileigentume als PKW-Tiefgaragenstellplätze auf.

Dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte bestehen nach Sachlage an einzelnen Gartenterrassen und einer Schankterrasse - für das hier betroffene Teileigentum Nr. TG 19 als separater PKW-Tiefgaragenstellplatz im Gebäudeteil Lindenstr. 28 besteht kein Sondernutzungsrecht.

Das hier betroffene Teileigentum Nr. TG 19 weist als ebenerdiger konventioneller PKW-Stellplatz ohne Hebe-, Absenk- oder Verschiebe-Mechanik (sogen. Parklifter oder Verschiebepalette etc.) eine Fläche von 2,61 m x 5,00 m mit seitlich einseitig (links) und an der Stirnseite angrenzender Wand in einer natürlich ohne Raumluftechnische Anlage ventilierten teilweise unterirdischen Tiefgarage mit Ampel-geregelter Ein- und Ausfahrtsrampe sowie Zugang gleichfalls über Aufzugsanlagen auf.

Eine Nachfrage für einen PKW-Tiefgaragenstellplatz dürfte bei in Relation zu den angebotenen Tiefgaragenstellplätzen überzähligen Wohnungen bereits auf dem Anwesen selbst bestehen - darüber hinaus dürfe aufgrund der starken baulichen Verdichtung und des im gegenüberliegenden Quartier belegenen Altbaubestandes ohne Tiefgaragen oder ungedeckten Stellplätzen zusätzliche Nachfrage sowohl von privater als auch von gewerblicher Seite bestehen.

Es handelt sich um eine stadträumlich nach Mietspiegel gute Lage in zentraler Stadtlage (allerdings in entfernter Lage zur City) an einer Hauptverkehrsstraße mit erheblicher Verkehrslärmbelastung durch PKW- und LKW- sowie Linienbus- und Schienenverkehr durch Straßenbahnen. Aufgrund der Sackgassenausbildung der über das Grundstück geführten öffentlichen Uferdurchwegung an der Spree sind das hier betroffene Grundstück und das süd-östlich angrenzende Grundstück durch eine Vielzahl grundstücksfremder Passanten als Durchwegung von der Spree zur Lindenstraße belastet.

Das Teileigentum Nr. TG 19 ist im Rahmen eines sogen. einheitlichen Mietvertrages zusammen mit einem Laden bzw. einer Fitness-, Massage- und Café-Location als TE Nr. GE 116 im EG des Gebäudeteils Lindenstr. 28A, einem externen Abstellraum im Erdgeschoss mit Nutzung als Toilettenraum im Gebäudeteil Lindenstr. 28A als TE Nr. 117, einem externen Lagerraum im Untergeschoss des Gebäudeteils Lindenstr. 28 als TE Nr. 123 sowie 1 weiteren PKW-Stellplatz in der Tiefgarage als TE-Nr. 18 vermietet.

- **Unterhaltung:**

Insgesamt handelt es sich um ein zufriedenstellend gepflegtes Grundstück nebst aufstehendem Wohn- und Geschäftshauskomplex mit Tiefgarage bei erst vor rd. 6 Jahren erfolgter Fertigstellung als Neubau.

Der Zustand der Treppenhausdekorationen ist gleichfalls noch zufriedenstellen, wobei in den Eingangsbereichen partiell bereits verschiedene Gebrauchsspuren vorliegen. Insgesamt ist der Erhaltungszustand des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplexes nach örtlichem Eindruck aber gut.

Der Unterhaltungszustand des hier betroffenen Teileigentums als PKW-Tiefgaragenstellplatz ist nach diesseitigem Eindruck zufriedenstellend.

Das Teileigentum ist im Kontext mit 4 weiteren Teileigentumen als sogen. einheitliches Mietverhältnis vermietet. Schönheitsreparaturen trägt die Mieterin.

- **Verwertbarkeit:**

Aufgrund des bestehenden Mietverhältnisses für das hier betroffene Teileigentum (sogen. einheitliches Mietverhältnis mit 4 weiteren Teileigentumen u.a. als Gewerbeeinheit im Erdgeschoss auf dem Anwesen) ist die freie Verfügbarkeit zur Eigennutzung für einen Ersteher in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft kurzfristig nicht realisierbar.

Eine beabsichtigte Eigennutzung für einen Ersteher dürfte zunächst nicht im Vordergrund stehen, so dass der Verkehrswert nicht als ideeller Wert aus dem Sachwertverfahren herzuleiten ist - tatsächlich dürfte für einen Bieter insoweit die Rentierlichkeit des Investments im Vordergrund stehen, so dass nachfolgend der Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren auf der Basis eines ortsüblichen und nachhaltig marktfähigen Mietertrages unter Berücksichtigung einer Minderertragsphase über die Dauer des bestehenden Mietvertrages bis zu dessen erstmaliger Kündigungsmöglichkeit sowie eines aus marktüblichen Verkaufserlösen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes zu ermitteln und anhand von Vergleichswerten aus dem zuletzt veröffentlichten Immobilienmarktbericht Berlin 2021/2022 zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in Berlin für das Jahr 2021 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 28. März 2023 festgestellt.

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

- Geschossgrundrisse UG, EG, 1.OG und Gebäudeschnitt der Aufteilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2014/2723 vom 09.01.2015 nebst Ergänzungsbescheinigung Nr. 2018/1338 vom 31.07.2018
- 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 vorliegenden Unterlagen bzw. der Grundakte ermittelt werden.

Bei dem zuständigen Bezirksamt wurden evtl. Baulasten sowie evtl. zu entrichtende Erschließungsbeiträge und ggf. vorliegende Bodenbelastungen gemäß Bodenbelastungskataster nachgefragt. Eine Auskunft über baubehördliche Beschränkungen, oder Beanstandungen und Auflagen konnte seitens der zuständigen Behörde auf diesseitige Anforderung per Fax vom 03.03. 2023 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

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

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

In Auswertung aller vorliegenden bzw. eingesehenen Unterlagen sowie der Inaugenscheinnahme des Anwesens mit dem hier betroffenen 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 kein schlüssiger Marktwert herzuleiten - das Teileigentum ist im hier vorliegenden Fall vermietet, wobei gemäß Mietvertrag zusätzlich Optionsrechte zur Verlängerung des bestehenden Mietverhältnisses bestehen, die allerdings zuletzt nicht umgesetzt wurden, so dass der Mietvertrag noch mindestens bis zum 14.08.2024 bestehen dürfte.

Zu berücksichtigen ist, dass Teileigentume vergleichbarer Art, Größe und Nutzung in der Regel nicht als ideeller Wert, sondern als Renditeobjekte erworben werden. Der Verkehrswert ist daher auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.

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

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

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

2. Bodenwert

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

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

Das Grundstück Lindenstraße 28, 28A, 28B, 28C 28D (Flurstücke 253-256, 258-260 und 262-263) stellt hiernach mittlere bis eine gute Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2021 handelt es sich um eine gute Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2023 von 1.200,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer

GFZ von 1,2 aus - dieser Richtwert ist aufgrund der seit Herbst 2022 deutlichen Erhöhung der Bauzinsen nicht weiter anzuheben, nachdem der Grundstücksmarkt in dem hier betroffenen Segment stagniert und teilweise bereits nachgibt. Der Richtwert ist insoweit mit rd. 1.200,00 €/m² zum Bewertungsstichtag als angemessen und marktgerecht anzuhalt.

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. 1,7 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar.

Unter Berücksichtigung der tatsächlich realisierten Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 1,7 ist der Bodenrichtwert mit einem Umrechnungskoeffizienten von 0,8679 gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Amtsblatt vom 19.03.2004, S. 1101) wie folgt anzupassen.

$$\begin{array}{rcl} 1.200,00 \text{ €/m}^2 \times 0,8679 : 0,6277 & = & 1.659,20 \text{ €/m}^2 \\ & \text{rd.} & 1.660,00 \text{ €/m}^2 \end{array}$$

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

$$4.970,00 \text{ m}^2 \times 1.660,00 \text{ €/m}^2 = 8.250.200,00 \text{ €}$$

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

Der anteilige Bodenwert für das zu bewertende Teileigentum Nr. TG 19 ergibt sich gemäß dem zugrunde gelegten Miteigentumsanteil (s.o.) mit:

$$\begin{array}{rcl} 8.250.200,00 \text{ €} \times 21,9/10.000,00 & = & 18.067,94 \text{ €} \\ & \text{rd.} & 18.000,00 \text{ €} \end{array}$$

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:



gedeckter PKW-Stellplatz (Tiefgarage):
1 Stpl. x 80,00 €/Stpl. x 12 Monate = 960,00 €

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

Die Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten betragen hiernach ca. 16,1 % des Jahresrohertrages (entsprechend 12,88 €/Monat bzw. ca. 0,98 €/m² Nfl./Monat bei 13,11 m² Nfl.).

Jahresrohertrag:		960,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>154,56 €</u>
Reinertrag:		805,44 €

Bei hier zugrunde zu legender Bindung der Tiefgaragenstellplätze weitgehend an die Nutzung von Wohnungen auf dem Anwesen und aus diesem Pool zu generierenden Nachfragern ist der Liegenschaftszinssatz an den marktüblichen Zinssätzen für Wohnungseigentume zu orientieren.

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

Für das ungeteilte Grundstück mit den in dem hier betroffenen Gebäudekomplex belegenen Wohnungen würde sich bei hier nach GAA-Modell vorgegebener wirtschaftlicher Restnutzungsdauer von 75 Jahren und gutem Bauzustand, einer zugrunde zu legenden moderaten bzw. gedeckelten Miethöhe mit durchschnittlichem ortsüblichem Mietansatz bei 40,00 m² bis unter 90,00 m² Wfl. von rd. 12,50 €/m² bis rd. 18,50 €/m² Wfl. in guter Wohnlage im Altbezirk Köpenick ohne gewerblichen Mietanteil ein mittlerer Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,0 % als marktgerecht ergeben.

Marktübliche Verzinsungen von Eigentumswohnungen liegen ca. 0,5 bis 1,5 Prozentpunkte unter der marktüblichen Verzinsung von ungeteilten Grundstücken mit entsprechender Nutzung in vergleichbaren Stadtlagen - bei zum Bewertungsstichtag aktueller Marktlage liegen sie tatsächlich bei vergleichbarem Mietniveau ca. 0,5 bis 1,5 Prozentpunkte bzw. i.M. ca. 1,0 Prozentpunkte unter dem Niveau von Wohngrundstücken.

In Ansehung der erheblichen Verknappung von PKW-Stellplätzen im Straßenraum und der zugrunde gelegten moderaten Miethöhe für den hier betroffenen Tiefgaragenstellplatz ist bei einer nach GAA-Modell vorgegebenen Restnutzungsdauer des Gebäudekomplexes von 75 Jahren nach diesseitiger Einschätzung insoweit ein Liegenschaftszinssatz von 2,0 % analog dem der auf dem Grundstück belegenen Wohnungseigentume zugrunde zu legen.

Von dem ermittelten Reinertrag ist insoweit die Verzinsung des anteiligen Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 2,0 % des Bodenwertes in Abzug zu bringen:

Reinertrag:		805,44 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
18.067,94 € x 2,0 %	./.	<u>361,36 €</u>
		444,08 €



Bei Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren und dem Fertigstellungszeitpunkt des Gebäudekomplexes im Jahre 2017 beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer 74 Jahre - unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Erhaltungszustands kann die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Sachwert- und Ertragswertmodell des Gutachterausschusses bei gutem Bauzustand noch mit rd. 75 Jahren in Ansatz gebracht werden.

Das tatsächliche Gebäudealter beträgt insoweit 6 Jahre und das hier zugrunde gelegte fiktive Gebäudealter im Rahmen des Bewertungsmodells nach ImmoWertV 21 bzw. Bewertungsmodell des GAA rd. 5 Jahre - das fiktive Baujahr ist 2018.

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. 83,9 % Reinertragsanteil am Rohertrag (auf Basis der Nettokaltmiete) ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 2,0 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 75 Jahren mit 38,68.

$$444,08 \text{ €} \times 38,68 = 17.177,01 \text{ €}$$

abzgl. Minderertrag über rd. 1½ Jahre bis zur evtl. Beendigung des Mietverhältnisses (s.o.) bei einer Differenz der IST-Miete von 35,00 €/Stpl./Monat zur ortsüblichen Miete von 80,00 €/Stpl./Monat von 45,00 €/Stpl./Monat mit einem Kapitalisierungsfaktor von 1,46 bei einem LZ von 2,0:

$$45,00 \text{ €/Stpl./Monat} \times 12 \text{ Mon.} \times 1,46 = \text{./.} \quad \begin{array}{r} 788,40 \text{ €} \\ 16.388,61 \text{ €} \\ \hline 16.000,00 \text{ €} \end{array}$$

Der Ertragswert des Teileigentums Nr. TG 19 lässt sich wie folgt aufstellen:

anteiliger Gebäudeertragswert:	16.000,00 €
anteiliger Bodenwert:	<u>18.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Teileigentums:	34.000,00 €

abzgl. Mindererträge:	rd.	./. 0,00 €
abzgl. Wertminderung wegen Mod./Inst.-Aufwand:	rd.	./. <u>0,00 €</u>
Ertragswert des Teileigentums Nr. TG 19		34.000,00 €

4. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des Teileigentums Nr. TG 19 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 nicht realisiert werden.

Der ermittelte Ertragswert in Höhe von 34.000,00 € ist insofern nach diesseitiger Auffassung zur Marktanpassung um rd. 10 % zu mindern und mit rd. 30.000,00 € in Ansatz zu bringen. Der marktangepasste Ertragswert (30.000,00 €) entspricht dem 31,25-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der Nettomiete in Höhe von 960,00 €/a.

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2021/2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2021 2016 für Garagen (bzw. gedeckte Stellplätze) in einer Preisspanne von 8.000,00 € bis 40.000,00 € bzw. i.M. bei 24.350,00 € und für (ungedeckte) Kfz-Stellplätze und Stellplätze in Sammelgaragen in einer Preisspanne von 17.000,00 € bis 51.000,00 € bei insgesamt zuletzt bis Oktober 2022 leicht steigender Tendenz (höchster Kaufpreis für einen PKW-Stellplatz im Jahre 2021 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf: 110.000,00 €), wobei die höheren Preise sich für ungedeckte Stellplätze dadurch erklären, dass in Innenstadtlagen mit Altbaubestand oftmals eine extreme Verknappung an Stellplätzen und lediglich ein Angebot allenfalls an ungedeckten Stellplätzen vorliegt.

Unter Berücksichtigung der nach 2021 zunächst weiter gestiegenen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte insbesondere in besseren Lagen ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das (vermietete) Teileigentum u.a. in Ansehung der noch andauernden Finanz- bzw. Eurokrise mit hierdurch weiterhin vergleichsweise günstigem Zinsniveau trotz der zuletzt deutlich angehobenen Bau- bzw. Immobilienzinsen auch bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten (u.a. auch in Ansehung von „Basel II und III“ für Gewerbeimmobilien und der seit März 2016 geltenden „Wohnimmobilienkreditrichtlinie“) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit weiterhin vorliegender Sicherung von Kapital in festen Werten/Anlagen (assets) angemessen.

Der (wert-)unbeeinflusste Wert liegt ca. 10,0 % unter dem Mittewert der Kaufpreisspanne aus dem Jahre 2021 für Stellplätze u.a. in Sammelgaragen respektive Tiefgaragen gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2021/2022 des Gutachterausschusses.

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist für den vorläufigen Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Teileigentums aufgrund hier fehlender objektspezifischer Merkmale keine weitere Marktanpassung vorzunehmen.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Teileigentums Nr. TG 19 als PKW-Tiefgaragenstellplatz im Keller- bzw. Untergeschoss des Gebäudeteils Lindenstraße 28 auf dem Grundstück Lindenstraße 28, 28A, 28B, 28C 28D (Flurstücke 253-256, 258-260 und 262-263) in 12555 Berlin-Köpenick, Ortslage Dammvorstadt (Bezirk Treptow-Köpenick) zum Bewertungsstichtag 28. März 2023 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

30.000,00 €

=====

(i.W. dreißigtausend Euro)

Nach diesseitiger Einschätzung ist auch unter Berücksichtigung der mietvertraglichen Verbindung des hier betroffenen Teileigentums mit den in den Parallelverfahren 70 K 3/23, 70 K 4/23, 70 K 5/23 und 70 K 6/23 betroffenen Teileigentume Nrn. TG 19, 117, 123, und GE 116 (sogen. einheitliches Mietverhältnis für 5 Teileigentume) bei dem Verneinen nach aktuell fehlender Ausübung des Optionsrechts und damit bestehender jährlicher Vertragsdauer mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zum jeweils 14. August eines Jahres bzw. erstmals zum 14.08.2024 auch in Ansehung der nach Sachlage fehlenden medialen Vernetzung der umbauten Raumeinheiten (ohne die Tiefgaragenplätze) mit jeweils für jedes Teileigentum vorhandenen separaten Verbrauchszählern für Strom-, Wasser- oder Heizwärme- und Warmwasserverbrauch lediglich einem Gesamtausgebot der Teileigentume Nrn. GE 116 und 117 der Vorzug zu geben.

Nachrichtlich:

Belastung des Teileigentums durch die in Abt. II verzeichnete Grunddienstbarkeit sowie die beschränkte persönliche Dienstbarkeit auf dem Grundstück

Die in Abt. II des Teileigentumsgrundbuches unter lfd. Nr. 1 zulasten des Grundstücks (Flurstücke 253, 254, 258 und 262) ausgewiesene Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 264, 265, 261, 251 252, und 257, nunmehr gebucht in Köpenick Blätter 15027N bis 15949N stellt nach diesseitiger Auffassung jeweils keinen selbständigen Wert dar, da die bezogenen Freiflächen auf dem Grundstück (Flurstücke 253, 254, 258 und 262) mit auf dem Grundstück belegenen insgesamt 158 Sondereigentumen bzw. 114 Wohnungseigentumen und 9 Teileigentumen als Gewerberäume (1 Laden, 1 Büro) und 6 Abstellräume und 1 Lagerraum sowie 35 Teileigentumen als PKW-Tiefgaragenstellplätze durch deren Bewohner, Nutzer, Besucher und Lieferanten sowie Passanten des als Sackgasse auf Höhe des hier betroffenen Grundstücks angelegten öffentlich nutzbaren Uferwegs ohnehin quasi allgemein genutzt werden und für die mit der Grunddienstbarkeit zugunsten des süd-östlichen Nachbargrundstücks belegten Flächen auf dem hier betroffenen Grundstück Einschränkungen u.a. für das hier betroffene Teileigentum nicht zu erwarten sind. Im Übrigen bestehen entsprechende Rechte auf dem begünstigten Nachbargrundstück selbst gemäß Abt. II Nr. 2 in den dort angelegten Grundbuchblättern der Wohnungs- und Teileigentume [nur lastend auf den Flurstücken 261, 657, 252 und 251]: „Grunddienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Köpenick Blatt 2838 N (Flurstücke 258, 259, 260, 262, 263, 253, 254, 255 und 256) lfd. Nrn. 2, 3 und 4 des Bestandsverzeichnisses mit Eintragungsdatum vom 12.06.1997“.

Bzgl. der in Abt. II Nr. 10 des hier betroffenen Teileigentumsgrundbuches ausgewiesenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten einer Gesellschaft für das Energie-Management (sogen. Energie-/Heizwärme-Contracting) besteht insoweit keine Einschränkung für das hier betroffene Teileigentum, als dass das betroffene Teileigentum bzgl. der Heizenergie- bzw. Warmwasserversorgung ohnehin nicht mitversorgt wird und bauliche Erweiterungen auf dem

hier betroffenen Grundstück oder in dem hier betroffenen Gebäudeteil mit durch das Recht bewirkten Einschränkungen u.a. für das hier betroffene Teileigentum nicht zu erwarten sind.

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

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

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Tiefenrümpfer früherer Gebäude oder Kontaminationen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Treptow-Köpenick (Fachbereich Umweltschutz) vom 27.03.2023 ist das hier betroffene Grundstück (Flurstücke 253-256, 258-260 und 262-263) Teil von zwei sich anteilig über eine größere Fläche erstreckenden Altlastenverdachtsflächenstandorten, die im Bodenbelastungskataster Berlin (BBK) unter den Nrn. 6391 (Flurstücke 258, 259, 260) bzw. 6455 (Flurstücke 253, 254, 255, 256, 262, 263) registriert sind. Die räumliche Abgrenzung beider Areale ist den historischen gewerblichen Vornutzungen an den betreffenden Flurstücken geschuldet.

Die Flurstücke 253, 254, 255, 256, 262, 263 sind als Teil der Altlastenverdachtsfläche (ALV) Nr. 6455 im BBK aufgrund der gewerblichen Vornutzungen u.a. durch Baukombinate (vorrangig zur Mörtelproduktion) und die Flurstücke 258, 259, 260 als Teil der Altlastenverdachtsfläche (ALV) Nr. 6391 aufgrund der jahrzehntelangen Produktion von Metallmöbeln, Kleinanhängern und zur Herstellung von Camping- und Kunstgewerbeerzeugnissen registriert.

Im Zuge der Neubebauung eines Teils der Grundstücke ab den 1990er Jahren u.a. mit verschiedenen Mehrfamilienwohnhäusern und Tiefgaragen konnten nach Aushub der erkannten Bodenkontaminationen in den vorhandenen Aufschüttungsschichten die betroffenen Flächen vom Altlastenverdacht befreit werden.

Der erst in den 2010er Jahren neu bebaute Bereich auf den hier betroffenen Flurstücken wurde nach Abschluss dieser Baumaßnahmen vom Altlastenverdacht befreit (mit Ausnahme von Flurstück 263).

Hierzu wurden im BBK datentechnisch 2 Tochterflächen mit den Bezeichnungen 6455a sowie 6391a und 6391b angelegt - diese Tochterflächen haben die Bewertung: „Gesamte Fläche vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlast befreit“ erhalten.

Im ca. 5 m breiten Uferbereich (Flurstück 263) wurden lediglich die lokal belasteten Aufschüttungen nicht vollständig entfernt. Dazu wurde im BBK datentechnisch eine Tochterfläche mit der Bezeichnung 6455b angelegt. Diese Tochterfläche hat die Bewertung: „Hinreichender Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast. Bei der zukünftigen Nutzung als Uferwanderweg sind keine ordnungsbehördlichen Maßnahmen zu erwarten - allerdings ist bei Eingriffen in den Boden die Bodenschutzbehörde zu beteiligen.“

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht im Bereich eines Wasserschutzgebiets.

Zu b)

Eine WEG-Verwaltung ist nach Angabe der Miteigentümerin und Antragsgegnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft bzw. vorliegenden Verwaltungsunterlagen z.Zt. nicht bestellt, nachdem die bisher zuständige WEG-Verwaltung aufgrund von Personalmangel außerordentlich und vorfristig zum 31.03.2023 gekündigt hat.

Die Höhe des Hausgeldes für das Teileigentum Nr. TG 19 beträgt aktuell nach Angabe der Miteigentümerin und Antragsgegnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft bzw. vorliegender Verwaltungsunterlagen (eine WEG-Verwaltung ist z.Zt. nicht bestellt, nachdem die bisher zuständige WEG-Verwaltung aufgrund von Personalmangel außerordentlich und vorfristig zum 31.03.2023 gekündigt hat) 25,00 €/Monat incl. 5,00 €/Monat Erhaltungsrücklage entsprechend 1,91 €/m² Nfl. (kalt) bei Ansatz von 13,11 m² Nfl.

Hausgeldrückstände für das hier betroffene Teileigentum bestehen nicht. Dem Vernehmen nach bestehen auch keine Mietrückstände für das hier betroffenen Teileigentum.

Inwieweit Wohn-/ Hausgeldrückstände für das Grundstück oder für die Untergemeinschaft „Tiefgarage“ vorliegen, konnte seitens der Eigentümer des hier betroffenen Teileigentums nicht mitgeteilt werden - diesbzgl. Angaben liegen dort nicht vor (eine WEG-Verwaltung ist z.Zt. nicht bestellt, s.o.).

Die Höhe der Erhaltungsrücklage für die Untergemeinschaft „Tiefgarage“ zum 31.12.2022 ist dem Unterzeichneten gleichfalls nicht bekannt geworden.

Eine Beschlussammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens der Miteigentümerin und Antragsgegnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft nicht seit dem Inkrafttreten des diesbzgl. Gesetzes im Jahre 2008, sondern lediglich für den Zeitraum vom 28.09.2020 bis 16.12.2022 zur Verfügung gestellt werden (eine WEG-Verwaltung ist z.Zt. nicht bestellt, nachdem die bisher zuständige WEG-Verwaltung aufgrund von Personalmangel außerordentlich und vorfristig zum 31.03.2023 gekündigt hat).

Instandhaltungsmaßnahmen wurden hiernach in dieser Zeit eingeleitet bzw. durchgeführt und erforderliche Maßnahmen hierbei weitgehend aus der Erhaltungsrücklage finanziert (teilweise bestanden nach Sachlage Gewährleistungsansprüche). Sonderumlagen wurden nach Sachlage bzw. diesseitigem Kenntnisstand nicht fällig.

Der Erhaltungszustand der auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudeanlage ist bei erst 6 Jahren Alter sowohl bzgl. des Gemeinschaftseigentums als auch bzgl. des hier betroffenen Sondereigentums in Ordnung - nennenswerte diesbzgl. Instandhaltungsmaßnahmen stehen nicht an.

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 16.12.2022 über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in die Instandhaltungsrücklage o.ä. nicht getroffen worden ist.

Zu c)

Das Teileigentum ist im Rahmen eines einheitlichen Mietvertrages vom 11.05.2018 für das Teileigentum Nr. GE 116 als Gewerbefläche im Erd- und Untergeschoss und die Teileigentume Nrn. 18 und 19 als PKW-Stellplätze in der Tiefgarage sowie mit Nachtrag vom 30.04.2019 auch bzgl. der Teileigentume Nr. 117 als externer Toilettenraum im Erdgeschoss und Nr. 123 als externer Lagerraum im Untergeschoss an die gegenwärtige Mieterin seit dem 15.08.2018 mit ei-

ner Laufzeit des Vertrages bis zum 14.08.2023 vermietet - der Mietvertragsbeginn wurde gemäß Nachtrag vom 30.04.2019 auf den 01.05.2019 verändert.

Zusätzlich wurde ein zweimaliges Optionsrecht zur Verlängerung des Mietvertrages um jeweils 3 Jahre vereinbart, wobei das Recht auf Verlängerung des Vertrages spätestens 6 Monate vor Beendigung der Mietzeit schriftlich durch die Mieterin erklärt worden sein muss.

Insoweit unterliegen die Teileigentume Nr. GE 116, Nr. 117, Nr. 123, Nr. TG 18 und Nr. TG 19 einem einheitlichen Mietverhältnis und sind nach diesseitigem Kenntnisstand nicht separat kündbar.

Für die Verkehrswertermittlung im Rahmen des hier anhängigen Versteigerungsverfahrens wird in Ansehung des bestehenden Mietverhältnisses von einem nachhaltigen Fortbestand des Mietverhältnisses ausgegangen, wobei darauf hinzuweisen ist, dass das Optionsrecht zuletzt nicht ausgeübt worden ist und der Vertrag somit mit 6-monatiger Frist jeweils zum 14.08. eines Jahres respektive nach diesseitiger Einschätzung frühestens zum 14.08.2024 gekündigt werden kann. Bei fehlender Eigentümeridentität aller in dem sogen. einheitlichen Mietvertrag betroffenen Teileigentume ist allerdings auf die Einvernehmlichkeit und Gleichzeitigkeit der Kündigung dieser Teileigentume zu achten.

Der Name der Mieterin des Teileigentums Nr. TG 19 ergibt sich aus dem dem Gutachten anliegenden Schreiben an das Zwangsversteigerungsgericht.

Zu d)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WohnbindG besteht nach Sachlage nicht - es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um eine Wohnung, sondern um ein Teileigentum als PKW-Tiefgaragenstellplatz zu privaten oder gewerblichen Zwecken.

Zu e)

Das Teileigentum Nr. TG 19 in der Tiefgarage wird als Teil eines zu Sport-, Fitness- und Massagezwecken sowie als Café gewerblich betriebenen Sondereigentums ordnungsgemäß als PKW-Stellplatz genutzt.

Zu f)

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

Zu g)

Ein Energiepass für den hier in Rede stehenden Gebäudekomplex ist mit Datum vom 10.11.2017 vorhanden: der Endenergiebedarfswert liegt hiernach bei 50,2 kWh/m²a - dieser Wert liegt bereits deutlich unter dem Durchschnitt der Vergleichswerte des Gebäudebestandes 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)

Angaben darüber, ob baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bzw. Auflagen etc. zu dem hier betroffenen Grundstück bzw. Teileigentum bestehen, konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des vorliegenden Gutachtens seitens des zuständigen Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes auf diesseitige schriftliche Anforderung per Fax vom 03.03.2023 nicht beigebracht werden.

Nach diesseitiger Akteneinsicht im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes sind baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen in der Bauakte allerdings nicht verzeichnet und dem Unterzeichneten insoweit nicht bekannt geworden.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich weder in einem Sanierungsgebiet noch in einem Entwicklungsbereich gemäß § 165 BauGB, einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB, einem Gebiet mit vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB oder in einem Stadtbaugebiet gemäß § 171 BauGB. Das Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB Abs. 1 Nr. 1 - 3.

Entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand vermtl. auch nicht vorgesehen. Ebenso besteht keine Veränderungssperre.

Das Grundstück befindet sich 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 wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.

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

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 24.03.2023 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

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

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Treptow-Köpenick vom 16.03.2023 wird das hier betroffene Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte „Lindenstraße“ erschlossen.

Die das Grundstück anbindende Verkehrsanlage im hier betroffenen Streckenabschnitt der „Lindenstraße“ ist gemäß den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) endgültig hergestellt und aus dem Erschließungsbeitragsrecht entlassen, so dass für diese öffentliche Straße auch zukünftig ein Erschließungsbeitrag nicht mehr erhoben werden kann.

Für den betroffenen Abschnitt der das Grundstück anbindenden Straße 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.

Angaben zu evtl. erforderlichen Straßenlandabtretungen konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Fachbereichs Straßen- und Grünflächenverwaltung nicht beigebracht werden - diesseitig wird in Ansehung der Blockrandbebauung bis 2,20 m vor die Grundstücksgrenze mit weiterer Tiefe des Bürgersteigs um weitere 3,50 m bis zur Bordschwelle des Fahrdamms davon ausgegangen, dass die vor dem straßenseitigen Wohngebäude bzw. im Bereich der Grundstückszufahrt belegenen Flurstücke 254, 255 und 259 quasi als sogen. Grundstücksmasken bei bereits vorliegender Ausweisung im Bebauungsplan als öffentlich zu widmende Verkehrsfläche zukünftig ggf. als Straßenland abzutreten sind.



Lt. vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Treptow-Köpenick (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 03.03.2023 ist zulasten der Flurstücke 262 und 263 des hier betroffenen Grundstücks eine Baulast im Baulastenverzeichnis wie folgt eingetragen.

Köpenick, Lindenstraße 28 (28, 28A, 28B, 28C, 28D) -Flurstücke 262 und 263- Grundbuchbezirk Köpenick Blatt 2838 N - Baulastenblatt Nr. 2748, Seite 1 mit Eintragsdatum vom 08.08.2014:

- Die im Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs, Herrn Jürgen Lucke, vom 30.05.2014 braunbeige schraffierte Fläche A_B_C_D_A steht gemäß Bebauungsplan XVI-13, festgesetzt am 26.11.2004 und verkündet am 30.12.2004 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 529, jederzeit zum Gehen (Gehrecht) zugunsten der Allgemeinheit zur Verfügung.

Nach vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Treptow-Köpenick (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 03.03.2023 ist für die Flurstücke 253, 254, 255, 256, 258, 259, 260 des hier betroffenen Grundstücks Lindenstraße 28, 28A, 28B, 28C, 28D keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

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

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

Zu i)

Verdacht auf (vermtl. Echten) Hausschwamm besteht nicht.

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

Berlin-Charlottenburg, den 28. April 2023

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick in die Lindenstraße nach Süd-Osten mit Lage des Grundstücks Lindenstraße 28, 28A, 28B, 28C, 28D auf der süd-westlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Blick über die Lindenstraße nach Süden mit Lage des Grundstücks Lindenstraße 28, 28A, 28B, 28C, 28D auf der süd-westlichen Straßenseite mit aufstehendem Gebäude Lindenstr. 28, 28A (Pfeil)



Blick über die Lindenstraße nach Süd-Westen mit Lage des Grundstücks Lindenstraße 28, 28A, 28B, 28C, 28D und straßenseitig aufstehendem Gebäude Lindenstr. 28, 28A



Blick über die Lindenstraße nach Westen mit Lage des Grundstücks Lindenstraße 28, 28A, 28B, 28C, 28D und straßenseitig aufstehendem Gebäude Lindenstr. 28, 28A



Blick über die Lindenstraße nach Nord-Westen mit Lage des Grundstücks Lindenstraße 28, 28A, 28B, 28C, 28D und straßenseitig aufstehendem Gebäude Lindenstr. 28, 28A sowie rückwärtige Gebäudeteile Lindenstr. 28B und 28D



Blick über die Lindenstraße nach Nord-Westen mit Lage des Grundstücks Lindenstraße 28, 28A, 28B, 28C, 28D auf der süd-westlichen bzw. im Bild linken Straßenseite mit aufstehendem Gebäude Lindenstr. 28, 28A (Pfeil)



Blick in die Lindenstraße nach Nord-Westen mit Lage des Grundstücks Lindenstraße 28, 28A, 28B, 28C, 28D auf der süd-westlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



straßenseitige Front und zum linken Bauwich orientierte Giebelseite des Gebäudeteils Lindenstr. 28A im Vordergrund mit Teileigentum Nr. GE 116 im Erdgeschoss



straßenseitige Front des Gebäudeteils Lindenstr. 28A mit Teileigentum Nr. GE 116 im Erdgeschoss im Vordergrund



straßenseitige Front des Gebäudeteils Lindenstr. 28, 28A mit Hauseingang des Gebäudeteils Lindenstraße 28 im Vordergrund rechts



zum linken Bauwich orientierte Giebelseite des Gebäudeteils Lindenstr. 28A mit Teileigentum Nr. GE 116 im Erdgeschoss im Vordergrund nebst Differenzterasse und Rampe für einen barrierefreien Zugang u.a. des Teileigentums Nr. GE 116



straßenseitige Front des Gebäudeteils Lindenstr. 28A im Bereich des Teileigentums Nr. GE 116



Blick über die Lindenstraße nach Süd-Westen in die Zäsur der Blockrandbebauung zwischen den Grundstücken Lindenstr. 29, 29A, 29B, 29C, 30, 30A, 30B und Lindenstraße 28, 28A, 28B, 28C, 28D sowie Durchweg bis zum Ufer der Spree mit rotem Wohngebäude bereits a.d. süd-westlichen Spreeseite im Hintergrund



Blick von dem süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstück aus dem Bereich der Durchwegung zum Spreeufer auf die nord-östlichen und süd-östlichen Fronten der Gebäudeteile Lindenstr. 28B und 28D (im Hintergrund)

F. ANLAGEN



Grundriss Keller-/Tiefgaragengeschoss zur AB Nr. 2014/2723 vom 09.01.2015/31.07.2018



Gebäudeschnitte zur AB Nr. 2014/2723 vom 09.01.2015/31.07.2018



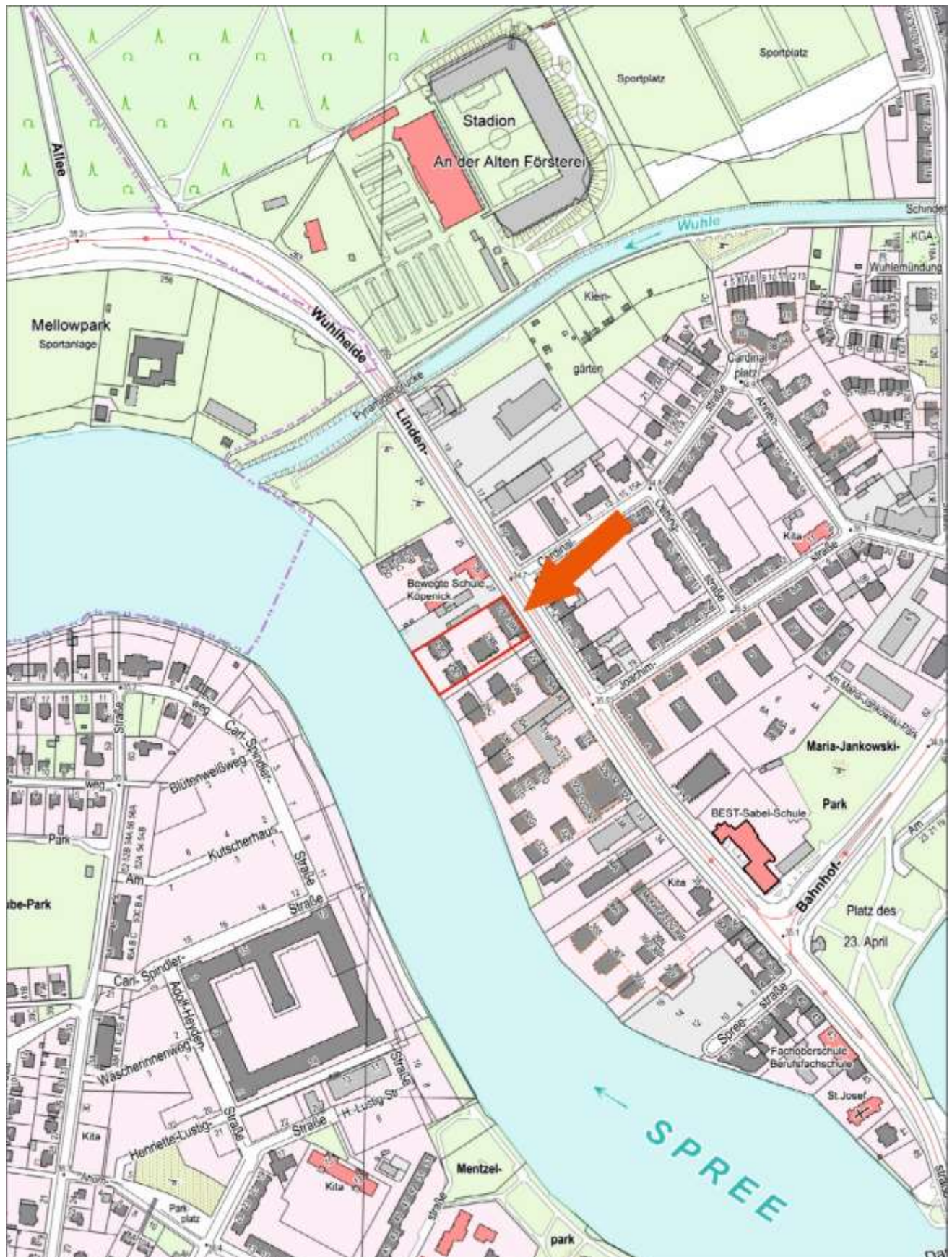
TE-Nr. TG 19 auf dem Grundstück Lindenstr. 28, 28A-28D in 12555 Berlin-Köpenick (Bezirk Treptow-Köpenick)



Flurkarte (fis-broker)

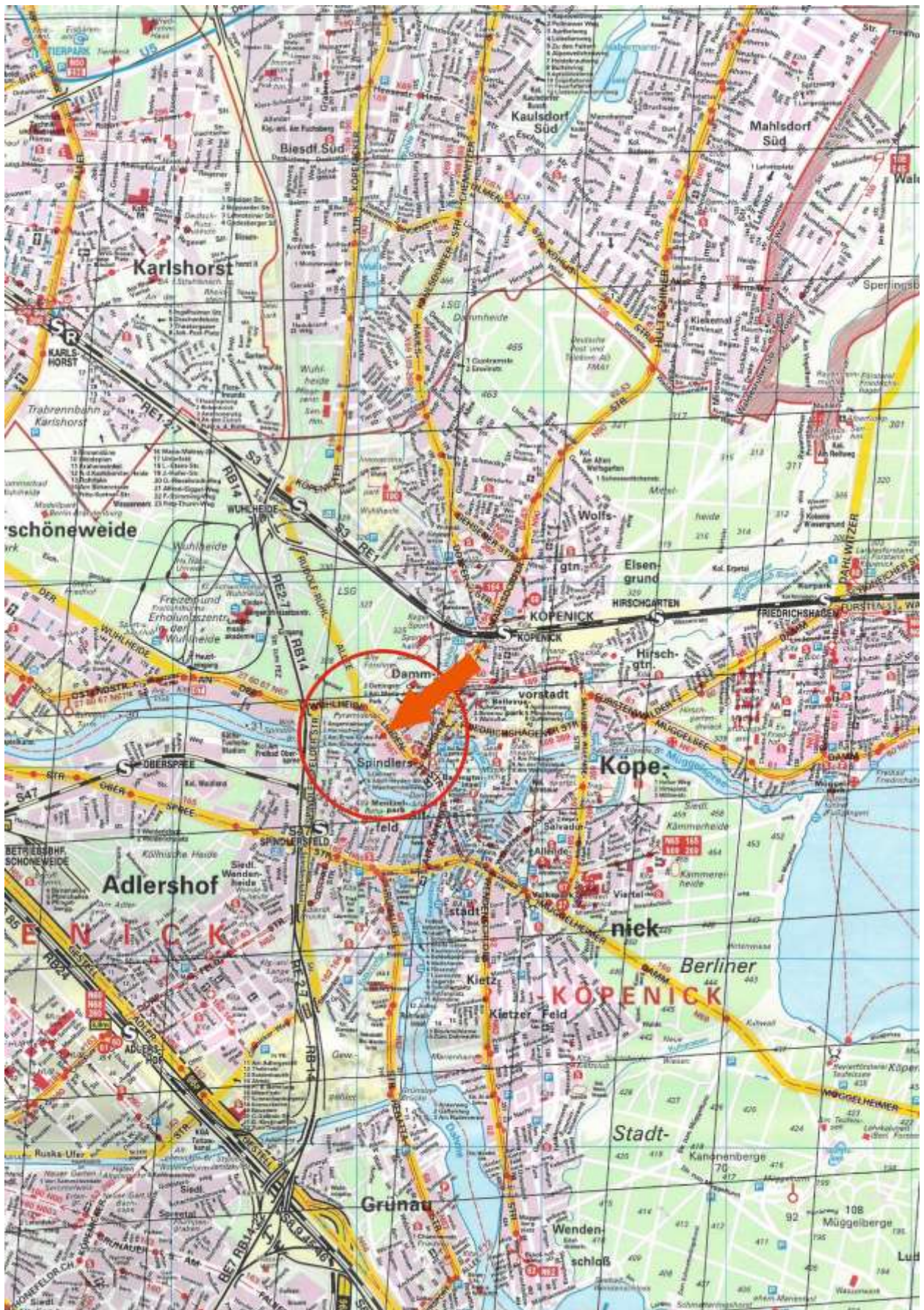


TE-Nr. TG 19 auf dem Grundstück Lindenstr. 28, 28A-28D in 12555 Berlin-Köpenick (Bezirk Treptow-Köpenick)



Lageplan (fis broker)

TE-Nr. TG 19 auf dem Grundstück Lindenstr. 28, 28A-28D in 12555 Berlin-Köpenick (Bezirk Treptow-Köpenick)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern