



Gutachten Nr. 10405

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB des

Wohnungseigentums Nr. 6

im 1.OG postalisch rechts im Gebäudeteil Platanenweg 2A mit Keller Nr. 6

auf dem Grundstück

Platanenweg 2A, 2B

in

12437 Berlin-Plänterwald (Bezirk Treptow-Köpenick)

-Wohnungsgrundbuch von Treptow - Blatt 10613 N-



straßenseitige Gebäudefront



gartenseitige Hauseingangsfront



Grundriss ETW-Nr. 6 im 1. Obergeschoss



Flurkarte (Platanenweg 2A, 2B)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Köpenick
70 K 6/24

Verkehrswert:

230.000,00 €

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

Bewertungsstichtag:

19.09.2024

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtenauftrag	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten	7
3. Lagedeterminanten	11
4. Gebäudedaten (technisch)	14
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	22
6. Objektbeurteilung	28
C. Bewertung	29
1. Bewertungsgrundlagen	29
2. Bodenwert.....	31
3. Ertragswert.....	32
4. Verkehrs-/Marktwert	36
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	39
E. Fotoseiten.....	43
F. Anlagen	A1

5 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:**

Das Wohnungseigentum Nr. 6 mit einem Miteigentumsanteil von 4.190/100.000 befindet sich als 2-Zimmerwohnung mit separater Küche, Flur, natürlich belichtetem und belüftetem Badezimmer sowie Loggia nebst von dort zugänglicher Abstellkammer im 1. Obergeschoss postalisch rechts im Gebäudeteil Platanenweg 2A des auf dem Grundstück Platanenweg 2A, 2B (Flurstücke 115, 116) aufstehenden konventionell als Mauerwerksbau mit Stahlbetondecken und auf die oberste Geschossdecke aufgesattelt Kriechboden als flach geneigtes Satteldach im Jahre 1996 in offener Bauweise errichteten freistehenden 4-geschossigen Gebäudekomplexes mit 2 Treppenhauseingängen á 12 Wohnungseigentumen durchweg als 2-Zimmerwohnungen.

Das Wohngebäude weist eine vollständige Unterkellerung u.a. mit den zu den Wohnungseigentumen gehörenden massiv umbauten Kellerräumen und 12 Kellergaragen auf. Zusätzlich sind 22 Fertiggaragen u.a. innerhalb einer Garagenzeile vorhanden. Bei den Garagen handelt es sich um Teileigentume - eine Zufahrt aus dem Straßenraum besteht über eine Rampe in einen in das Terrain auf das Kellerbodenniveau eingesenkten Garagenhof.

Für das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 6 bestehen weder dinglich gesicherte noch schuldrechtlich vereinbarte Sondernutzungsrechte.

- **Grundstück:**

Das Grundstück Platanenweg 2A, 2B (Flurstücke 115, 116) in 12437 Berlin-Plänterwald (Bezirk Treptow-Köpenick) weist eine Größe von 3.324 m² auf und befindet sich an einer als Sackgasse ausgelegten untergeordneten Quartierstraße innerhalb einer 30-km/h-Zone im Stadtgebiet „Südost“ (lt. Gutachterausschuss) in einer lt. Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2024 mittleren Wohnlage mit zufriedenstellender technischer und sozialer Infrastruktur sowie Versorgungsangebot im Nahbereich. Nennenswerte Gewerbebetriebe befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft nicht - allerdings befinden sich im Nahbereich eine Kindertagesstätte und eine Gemeinschaftsschule sowie unmittelbar hinter dem Grundstück eine großflächige Spielplatzanlage der umgebenen Wohnsiedlung mit mindestens temporär entsprechender Lärmkulisse.



- **Belastungen:**

In Abt. II des Wohnungsgrundbuchs ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserwirtschaftsanlagenrecht) ohne Werteeinfluss auf das hier betroffene Wohnungseigentum ausgewiesen.

Es bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis und nicht im Bodenbelastungskataster.

- **Ausstattung:**

Der Ausbauzustand ist zeitgerecht. Küchen und Badezimmer weisen Carrara-Marmorböden und Wandbekleidungen bzw. Feinsteinzeug in entsprechendem Dekor und die Flure und Wohnräume Veloursteppichböden auf. Bauseitig sind Nirostspülen und Elektroherde vorhanden, die bereits weitgehend gegen moderne Küchenausstattungen ausgetauscht worden sein dürften. Die Wohnungen und Treppenhauseingänge weisen Kunststoff-Isolierglasfenster bzw. -fenstertüren aus dem ursprünglichen Bestand auf. Sanitärobjekte sind geschmacksneutral: weiß. Es ist eine Zentralheizung mit Fernwärmeversorgung über Konvektoren vorhanden - die Warmwasserversorgung erfolgt gleichfalls zentral. Der energetische Zustand des Gebäudes ist u.a. auch in Ansehung der Fassadenbekleidung als Wärmedämmverbundsystem zufriedenstellend.

Nachteilig sind die fehlende barrierefreie Zugänglichkeit des Wohnungseigentums und die Ausrichtung des Wohnzimmers mit davor belegener Loggia zu einem Garagenhof als Schalltrichter aufgrund ein- und ausfahrender Kfz mit zu öffnenden und zu schließenden Stahlblech-Schwingtoren insbesondere in den frühen Morgenstunden und den späten Abendstunden.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Die Wohnfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 6 konnte seitens der Eigentümer des Wohnungseigentums oder sonstiger Verfahrensbeteiligter auf diesseitige Anforderung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Ein seitens der Antragstellerin zur Verfügung gestellter Auszug aus dem bestehenden Mietvertrag für das Wohnungseigentums weist keine Wohnfläche aus.

Die vorliegende Teilungserklärung vom 04.07.1996 (UR-Nr. 2.493/1996 des Notars Bernd Senger in Hannover) weist für das hier betroffene Wohnungseigentum gleichfalls keine Flächenangabe aus.

Diesbzgl. Angaben konnten auf diesseitige Anforderung vom 09.09.2024 auch seitens der zuständigen WEG-Verwaltung und vermutlichen Sondereigentumsverwaltung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden - tatsächlich lehnt die zuständige WEG- und vermtl. Sondereigentumsverwaltung in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren die Angabe von objektbezogenen Auskünften ab.

Auch das vorliegende Kaufvertragsangebot vom 20.08.1996 (UR. Nr. 3.082 /1996, Notar Bernd Senger in Hannover) sowie die Urkunde zur Annahme des Angebots vom 27.09.1996 (Urkunde Nr. 964/1996, Notar Dr. Joachim Fuhrmann in Berlin) weisen keine Wohnfläche aus.

Im anliegenden Aufteilungsplan vom 21. 06.1996 ist die Größe der Wohnung mit 70,42 m² ausgewiesen - diese Größe ergibt sich gleichfalls aus der Wohnflächenermittlung der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 191092 vom 28.04.1996, wobei allerdings die Loggiafläche mit hälftigem Ansatz berücksichtigt wurde.

Unter Berücksichtigung der Freisitzfläche (Loggia) mit $\frac{1}{4}$ der Grundfläche gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin von ca. $9,72 \text{ m}^2 \times \frac{1}{4} = 2,43 \text{ m}^2$ beträgt die anrechenbare Gesamtwohnfläche tatsächlich $70,42 \text{ m}^2 \text{ ./. } 4,71 \text{ m}^2 + 2,43 \text{ m}^2 = 68,14 \text{ m}^2$.

Die insoweit ermittelte tatsächliche Wohnfläche wird in der vorliegenden Verkehrswertermittlung zugrunde gelegt.



- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Das Wohnungseigentum Nr. 6 wurde dem Vernehmen nach seitens der verstorbenen Voreigentümerin an den Miteigentümer und Miterben gemäß Abt. I Nr. 4.3 vermietet.

Die Miethöhe soll nach Angabe des in dem Wohnungseigentum Nr. 6 wohnansässigen Miteigentümers 540,00 €/Monat (bruttowarm) für die Wohnung und einen Garagenstellplatz als sogen. einheitliches Mietverhältnis betragen.

Nach Auskunft der Antragstellerin soll die Miethöhe für das Wohnungseigentum Nr. 6 nebst Keller und das Teileigentum Nr. 32 als Kellergarage zusammen 640,00 €/Monat (vermtl. gleichfalls bruttowarm) betragen.

Differenzierte Angaben zur Miethöhe liegen dem Unterzeichneten weder seitens der Antragstellerin noch seitens des Antragsgegners vor.

Sowohl nach Auskunft des wohnansässigen Antragsgegners als auch nach Angabe der Antragstellerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft soll die Miethöhe seit Vertragsbeginn am 01.06.2009 nicht angepasst bzw. angehoben worden sein. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass in der Miethöhe ein Kostenanteil von rd. 50,00 €/Monat für die Garage enthalten ist.

Bei Ansatz der zugrunde zu legenden Wohnungsgröße von ca. 68,14 m² entspricht die für die Wohnung selbst anzunehmende Miethöhe der beiden Angaben von (490,00 €/Monat + 590,00 €/Monat) x 1/2 = 540,00 €/Monat (bruttowarm) einer Miethöhe von 7,92 €/m² Wfl. (bruttowarm).

Die kalten Betriebskosten betragen gemäß Veröffentlichungen in Anhang zum Mietspiegel 2019 auf der Grundlage der Daten aus dem Jahre 2017 im Mittel ca. 1,66 €/m² Wfl. und die warmen Betriebskosten ca. 0,90 €/m² Wfl. - unter Berücksichtigung einer linearen Fortschreibung bei einer mittleren Preissteigerung von rd. 3,5 % im Jahr ergibt sich aktuell ein Betriebskostenanteil in der ausgewiesenen Bruttowarmmiete in Höhe von rd. 3,30 €/m².

Die derzeit erzielte Nettokaltmiete mit Bezugnahme auf die Wohnfläche von 68,14 m² Wfl. beträgt insoweit 7,92 €/m² ./. 3,30 €/m² = 4,62 €/m².

Diesseitig wird für die Verkehrswertermittlung im Rahmen des hier anhängigen Versteigerungsverfahrens in Ansehung des bestehenden Mietverhältnisses mit der Erbengemeinschaft als Gesellschaft bürgerlichen Rechts bzw. Gesamthandsgemeinschaft von einem Fortbestand des Mietverhältnisses ausgegangen, wobei allerdings abweichend von der gegenwärtigen Ist-Miete die ortsübliche Miethöhe als angemessen und nachhaltig realisierbar zugrunde zu legen ist. Mindermieten aufgrund der bisher unterpreisigen Miethöhe werden als Minderertragsphasen vom gegenwärtigen Ertragswert in Abzug gebracht.

- **Erhaltungszustand:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex weist einen insgesamt zufriedenstellenden Unterhaltungszustand ohne wesentliche erkennbare akute Instandhaltungsrückstände auf. Allerdings weisen die Fassaden partiell deutliche Staubbindungen und Ablauffahnen auf. Die Treppenhausdekorationen mindestens des Treppenhausaufgangs im Gebäudeteil Platanenweg 2A weisen partiell deutliche Gebrauchsspuren auf.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums sind Schönheitsreparaturen und ggf. die Erneuerung der Küchenausstattungen erst bei einem Nutzerwechsel erforderlich (s.o.). Ein pekuniärer Aufwand für evtl. erforderliche Mod.-/Inst.-Maßnahmen innerhalb der Wohnung nach Freiwerden des Wohnungseigentums ist nicht zu berücksichtigen.

Verkehrswert am 19.09.2024 nach § 194 BauGB:
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

230.000,00 €



A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Köpenick, Abt. 70, Mandrellaplatz 6 in 12555 Berlin
Beschluss vom 16.08.2024 mit Verfügung vom 19.08.2024 sowie Posteingang am 03.09.2024
- **Bewertungsobjekt:**
Wohnungseigentum Nr. 6 nebst Keller Nr. 6 auf dem Grundstück Platanenweg 2A, 2B (Flurstücke 115, 116) in 12437 Berlin-Plänterwald (Bezirk Treptow-Köpenick)

(Das Wohnungseigentum Nr. 6 befindet sich im Gebäudeteil Platanenweg 2A im 1. Obergeschoss postalisch rechts und der zugehörige Keller Nr. 6 in demselben Gebäudeteil im postalisch rechten Kellerflur mittig an der Hauseingangsfront.)
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft mit dem Geschäftszeichen 70 K 6/24
- **Wertermittlungsstichtag:**
19. September 2024 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
19. September 2024 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Donnerstag, der 19.09.2024
anwesend:
 - Der in den Wohnungseigentum Nr. 6 wohnansässige Antragsgegner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft und Miteigentümer gemäß Abt. I Nr. 4.3 (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Anlässlich des Ortstermins konnte das hier betroffene Wohnungseigentum durch den hier wohnansässigen Miteigentümer zugänglich gemacht werden - das Aufnehmen bzw. Verwenden von Innenraumfotos des Wohnungseigentums im Gutachten wurde allerdings untersagt.

Das Kellergeschoss des Gebäudeteils Platanenweg 2A u.a. mit Fahrradabstellräumen konnte durch den Miteigentümer gleichfalls zugänglich gemacht werden - der separate Kellerraum Nr. 6 war gleichfalls zugänglich.

Die Grundstücksfreiflächen mit Garten- und Spielplatzanlage sowie dem Garagenhof und waren anlässlich des Ortstermins gleichfalls zugänglich.

Durch den Unterzeichneten konnten insoweit insgesamt ausreichende Feststellungen über den Ausbau- und Erhaltungszustand des Anwesens bzw. des Gebäudekomplexes getroffen werden. Bzgl. nicht besichtigter Gebäudebereiche werden durch den Unterzeichneten Annahmen über die Ausführung und den Ausbaustandard nach örtlichem Eindruck und anhand der im Aktenarchiv beim zuständigen Bauaufsichtsamt vorgefundenen Bauakten getroffen.

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



B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Wohnungsgrundbuch von:**
Treptow, Blatt 10613 N
(Amtsgericht Köpenick)
- **Gemarkung:**
Treptow
- **Flur, Flurstücke:**
117, 115 (1.731 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
117, 116 (1.593 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
3.324 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche Platanenweg 2A, 2B (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- **Miteigentumsanteil am Grundstück:**
4.190/100.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Wohnung im I. Obergeschoss rechts nebst Keller Nr. 6

[Das Wohnungseigentum Nr. 6 befindet sich im Gebäudeteil Platanenweg 2A im 1.OG postalisch rechts]

- **Eigentümer:**
4.1. anonymisiert (§ 38 ZVG)
4.2. anonymisiert (§ 38 ZVG)
4.3. anonymisiert (§ 38 ZVG)
- in Erbengemeinschaft -
- **Lasten und Beschränkungen:**
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserwirtschaftsanlagenrecht) für den diesbzgl. Versorgungsträger [anonymisiert (§ 38 ZVG)]. Gemäß Bewilligung nach § 9 GBBerG vom 06.09.2007 (III E31 / A 078, Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen in Berlin) eingetragen am 31.10.2007.

Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft mit Eintragungsdatum vom 26.03.2024

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



2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**

Der Grundstückszuschnitt ist rechteckig. Die Länge der süd-westlichen Grundstücksfront zum Platanenweg beträgt ca. 60 m und die Frontlänge zu dem auf dem nord-westlich angrenzenden Nachbargrundstück belegenden offensichtlich privaten Teil des Platanenwegs beträgt rechtwinklig zur süd-westlichen Grundstücksfront ca. 54 m.

Die Tiefe des Grundstücks entlang der süd-östlichen Grundstücksgrenze zu dem dort angrenzenden Nachbargrundstück beträgt gleichfalls rechtwinklig zum öffentlichen Straßenraum ca. 54 m. Die nord-östliche Grundstücksgrenze zu demselben Nachbargrundstück beträgt parallel zum öffentlichen Straßenraum des Platanenwegs gleichfalls ca. 60 m (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 1,1 - die Straßenfrontlänge(n) und der Zuschnitt sowie der bauliche Ausnutzungsgrad des Grundstücks (Flurstücke 115, 116) sind bei hier vorliegender Bebauung als 4-geschossige freistehende Zeilenbebauung in offener Bauweise nebst Garagentrakt zweckmäßig (siehe anliegende Flurkarte).

Inwieweit Baulasten zugunsten des hier betroffenen Grundstücks auf dem das hier betroffene Grundstück vollständig umfassenden Nachbargrundstück Platanenweg 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36 (Flurstück 117) lasten, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden(s.u.) - diesseitig wird davon ausgegangen, dass bzgl. Wegerechten Baulasten und/oder Grunddienstbarkeiten bestehen.

- **Bauwich:**

Der auf dem Grundstück aufstehende 4-geschossige Wohngebäudeblock incl. der separaten Garagenzeile vor der straßenseitigen Wohngebäudefront weist als freistehendes Objekt ausreichende Grenzabstände sowohl zu den seitlichen als auch zu den rückwärtigen Nachbargebäuden auf.

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks ist insgesamt plan. Aufgrund der Hochparterre-Lage des Erdgeschosses ist der Zuwegungsbereich vor der rückwärtigen Hauseingangsfront auf der Erdgeschossniveau angehoben und über Differenztreppen mit bis zu 6 Steigungen zugänglich. Das dahinter belegene Gelände u.a. mit Spielplatzanlagen ist hierzu angeböschert worden.

Vor der straßenseitigen Wohngebäudefront ist das Gelände auf das Kellergeschossniveau eingesenkt worden und als Garagenhof angelegt bzw. mit straßenseitig im Kellergeschossniveau belegener separater Garagenzeile belegt.

Eine Grundstückseinfahrt mit Rampen-Ein- und Ausfahrt zu dem Garagenhof befindet sich aus dem öffentlichen Straßenraum vor der süd-östlichen Grundstücksgrenze.

Hauszuwegungen sind sowohl aus dem öffentlichen Straßenraum u.a. über den Garagenhof als auch über den privaten Teil des Platanenwegs von der nord-westlichen Seite aus auf das hier betroffene Grundstück als auch über eine befestigte Zuwegung von der süd-östlichen Seite aus über dasselbe Nachbargrundstück auf das hier betroffene Grundstück vorhanden.

- **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: 2020) befinden sich im Bereich des hier betroffenen Grundstücks Mit-



telsand, Feinsand, mittel lehmiger Sand und mittel schluffiger Sand im Oberboden bzw. Mittelsand, Feinsand und mittel lehmiger Sand im Unterboden.

Die Gefahr von Schichtenwasser ist gering. Allerdings besteht eine Grundwassergefährdung - gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: 2020), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks zwischen 1,00 m und 4,00 m, wobei in einzelnen Teilen der Bebauung insbesondere im Bereich des Garagenhofs ein Flurabstand von lediglich 1,00 m bis 1,50 m vorliegt - im Bereich des hier betroffenen Gebäudeteils Platanenweg 2A liegt der Flurabstand zwischen 1,50 m und 4,00 m.

Das Kellergeschoss des Gebäudeteils Platanenweg 2A war anlässlich des Ortstermins zugänglich, so dass ausreichende Feststellungen getroffen werden konnten, wobei allerdings Durchnässungen nicht sichtbar waren.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein nennenswerter Schichten- oder Grundwassereinfluss für den auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex nicht vorliegt, da offensichtlich die Bauausführung mit einer sogen. Schwarzen Wanne vorgenommen worden ist.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Treptow-Köpenick vom 18.09.2024 ist das betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster registriert; altlastenrelevante Nutzungen sind nicht bekannt; Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen zu diesem Grundstück liegen dem Umweltamt nicht vor.

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

Das betroffene Grundstück befindet sich in einem Wasserschutzgebiet der Schutzzone III B gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal gemäß Erlass vom 31.08.1999 (GVBl. S. 106 und Änderung vom 06.04.2009 gemäß GVBl. 65 Jg. S. 168).

- **Entwicklungszustand:**

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

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

Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Umgebung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Hiernach ist die bauliche Umgebung geprägt durch freistehende 3- und 4-geschossige Gebäudezeilen mit überwiegend mehr als 50 m Frontlänge als geschlossene Bebauung wobei sich eine Zuordnung als allgemeines Wohngebiet gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) vornehmen lässt.



Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach diesseitiger Einschätzung weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen, noch in einem Stadtumbaugebiet gemäß § 171 BauGB, einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB. Das Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB Nrn. 1, 2 und 3 zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt oder zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzverordnung/Erhaltungsverordnung) und bei städtebaulichen Umstrukturierungen - entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand vermtl. auch nicht vorgesehen.

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

Seit Inkrafttreten der „Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt“ (GVBl. 2021, S. 1175) am 07.10.2021 bedarf es bis zum 31.12.2025 zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum in ganz Berlin als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 250 Abs. 1 BauGB einer Genehmigung gemäß § 250 Abs. 3 BauGB.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 (in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015) ist das Gebiet weiträumig um das hier betroffene Grundstück für Wohnbauflächen (W₂) mit einer zulässigen GFZ bis 1,5 vorgesehen.

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 05.11.2024 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 die auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude beträgt ca. 2.332,04 m² nach diesseitiger Ermittlung anhand vorliegender Teilungspläne sowie der amtlichen Flurkarte (ohne Kriechboden bei vorhandenem Flach- bzw. flach geneigtem Satteldach sowie ohne Anrechnung des Untergeschosses und der Garagenzeile) 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 0,702 bzw. rd. 0,7 (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 ca. 583,01 m² (ohne Garagenzeile) bei einer Grundstücksgröße von 3.324,00 m² mit einer GRZ von 0,175 bzw. rd. 0,2 (ohne versiegelte Außenflächen etc.).

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



dass die wGFZ der GFZ entspricht (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung).

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 Baunutzungsplan 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 liegen vermtl. bereits an.

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2022 (Umweltatlas) weist der Straßenraum des Platanenwegs vor dem hier betroffenen Grundstück ein Trennkanalisationssystem mit Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserkanalisation auf.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Treptow-Köpenick vom 13.09.2024 gilt die das Grundstück anbindende Verkehrsanlage im hier betroffenen Streckenabschnitt des Platanenwegs entsprechend den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) als endgültig hergestellt und ist 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 über ggf. abzutretendes Straßenland konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Treptow-Köpenick nicht beigebracht werden -



diesseitig wird nicht davon ausgegangen, dass Straßenland von dem Grundstück nicht abzutreten ist.

- **Baulasten:**

Gemäß vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Treptow-Köpenick (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 16.09.2024 besteht für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragung.

Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden, da nach Sachlage ein entsprechendes Verzeichnis nicht geführt wird.

Begünstigende Baulasten für das hier betroffene Grundstück liegen nach diesseitiger Annahme vermtl. bzgl. bestehender Wegerechte auf dem das Grundstück vollständig umgebenden Nachbargrundstück mit dem Flurstück 117 vor.

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Platanenweg 2A, 2B (Flurstücke 115, 116) befindet sich am süd-östlichen Rand des Ortsteils Plänterwald im süd-östlich in der Metropole belegenen Berliner Stadtbezirk Treptow-Köpenick bzw. gleichfalls am westlichen Rand des Bezirks.

Die Entfernung zu dem westlich angrenzenden Ortsteil Neukölln im Stadtbezirk Neukölln beträgt ca. 900 m. Die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zu dem südlich an den Ortsteil Plänterwald angrenzenden Ortsteil Baumschulenweg beträgt ca. 130 m und zu dem süd-östlich angrenzenden Ortsteil Oberschöneweide ca. 750 m, wobei diese Ortsteile im Bezirk Treptow-Köpenick liegen. Die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zu dem nord-östlich angrenzenden Ortsteil Rummelsburg im Bezirk Lichtenberg beträgt ca. 1.000 m. Die Entfernung zu dem nördlich angrenzenden Ortsteil Friedrichshain im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg beträgt ca. 1.100 m. Die Entfernung zu dem nord-westlich angrenzenden Ortsteil Alt-Treptow gleichfalls im Stadtbezirk Treptow-Köpenick beträgt ca. 900 m.

Die Entfernung zur südlichen Stadtgrenze im Bereich der benachbarten Gemeinde Schönefeld im Bereich des Ortsteils Großziehten im Landkreis Dahme-Spreewald beträgt ca. 6,2 km und die Entfernung zur östlichen Stadtgrenze im Bereich der Gemeinde (Dahlwitz-) Hoppegarten im Bereich des Ortsteils Waldesruh im Landkreis Märkisch-Oderland beträgt knapp 9,0 km (Luftlinie).

Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Alexanderplatzes beträgt ca. 7,1 km nach Nord-Westen und die Entfernung zum Zentrum am Zoo ca. 10,6 km nach Westen (jeweils Luftlinie).

Das hier betroffene Grundstück Platanenweg 2A, 2B (Flurstücke 115, 116) befindet sich auf der nord-östlichen Straßenseite im Abschnitt zwischen der Eichbuschallee in ca. 110 m Entfernung süd-westlich und der Wendezone des als Sackgasse ausgelegten Platanenwegs in ca. 130 m Entfernung nord-westlich des hier betroffenen Grundstücks.

Bei dem Platanenweg handelt es sich um eine als Sackgasse ausgelegte untergeordnete Quartierstraße innerhalb einer 30 km/h-Zone mit gegenläufigem Richtungsverkehr, wobei ein Parken im Straßenraum abschnittsweise nur einseitig in Längsaufstellung an der süd-westlichen Straßenseite und ab 15.00 h auch beidseitig bis morgens 7.00 h zulässig ist. Allerdings ist die



Durchfahrtsbreite dann lediglich noch für nur einen PKW ausreichend, so dass entgegenkommendem Verkehr an Grundstücksausfahrten bzw. einmündenden Privatstraßen auszuweichen ist.

Die Straße wird lediglich durch quartierbezogenen Anliegerverkehr frequentiert. Das Verkehrsaufkommen ist vergleichsweise gering. Nennenswerte Verkehrslärmbelastung liegen insoweit nicht vor.

Störende Gewerbebetriebe in unmittelbarer Nachbarschaft bzw. im Nahbereich sind nicht zu verzeichnen. Allerdings befinden sich in der näheren Umgebung respektive ab rd. 30 m Entfernung ein städtischer Kindergarten und ab ca. 40 m Entfernung das weiträumige Areal der Sophie-Brahe-Gemeinschaftsschule. Auf dem hier betroffenen Grundstück selbst befindet sich vor der rückwärtigen Hauseingangsfront eine großflächige Spielplatzanlage und unmittelbar östlich hinter dem Grundstück im Blockinnenbereich gleichfalls ein großflächiger Kinderspielplatz, wobei die Spielplatzanlagen regelmäßig durch die Kinder der weiträumigen Siedlungsbebauung und des in der Nachbarschaft belegenen Kindergartens bespielt werden dürften, was mindestens in der warmen Jahreszeit eine gewisse Lärmkulisse bewirken dürfte.

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2021 handelt es sich bei der Lage des hier betroffenen Grundstücks um eine mittlere Wohnlage in dezentraler Stadtlage - nach Mietspiegel 2024 handelt es sich gleichfalls um eine mittlere Wohnlage.

Der Straßenraum der das Grundstück anbindenden Straße ist vollausgebaut. Der Fahrdamm des Platanenwegs weist Asphaltbelag auf.

Parkmöglichkeiten befinden sich an den Randstreifen (s.o.) und sind als Teil des Fahrdamms gleichfalls mit Asphaltbelag befestigt - allerdings dürfte das Stellplatzaufkommen insbesondere abends nach Feierabend ausgesprochen knapp und tatsächlich nicht auskömmlich sein, da auf den anliegenden Siedlungsgrundstücken selbst das Stellplatzaufkommen nur vergleichsweise klein ist.

Bürgersteige sind mit Bordschwellen abgesetzt, wobei nur abschnittsweise ein befestigter Fußweg mit Betonsteinpflasterung angelegt ist - auf Höhe des hier betroffenen Grundstücks weist die gegenüberliegende süd-westliche Straßenseite zwar eine Bordschwelle allerdings mit dahinter lediglich dicht aufgehendem Vegetationsbestand als Hecken- sowie Baum- und Buschbestand der zur Köpenicker Landstraße (B96a) orientierten Grundstücke auf.

Straßenbäume oder Straßenbegleitgrün als Rasenblanketts o.ä. sind nicht vorhanden - Vegetation reicht aber von den anliegenden Grundstücken weitgehend bis in den öffentlichen Straßenraum.

Im Straßenraum befindet sich auf der dem hier betroffenen Grundstück gegenüberliegenden Straßenseite ausreichende Straßenraumbelichtung noch aus DDR-typischer Produktion als Mastlaternen mit den seinerzeit typischen Aufsatzleuchten.

Die Bebauung im Quartier nord-östlich der Köpenicker Landstraße (B96a) weist überwiegend 4-geschossige Siedlungsbebauung als freistehende Gebäudezeilen mit überwiegend 3 bis 4 Treppenhausaufgängen und teilweise auch bis zu 14 Treppenhausaufgängen sowie weitgehend mit mehr als 50 m Länge und insoweit als geschlossener Bebauung vermtl. aus den 1950er und 1960er Jahren auf.

Süd-östlich und östlich des hier betroffenen Grundstücks befinden sich außerdem 2 bis 3-geschossige Zweckbauten als Wohnheim des Unionhilfswerks und des USB u.a. als Kindertagesstätte sowie eine Gemeinschaftsschule vermtl. gleichfalls aus den 1960er Jahren.

Im Nahbereich besteht eine gute Anbindung an wichtige Stadtmagistralen u.a. mit Köpenicker Landstraße als überregionale Hauptdurchgangstraße (B96a) in die Berliner City in ca. 160 m



fußläufiger Entfernung bzw. ca. 60 m Entfernung (Luftlinie) und je nach Witterungslage auch hierdurch bestehender Lärmkulisse durch Verkehrslärm.

Die Neue Krugallee als wesentliche Magistrale befindet sich in ca. 320 m fußläufiger Entfernung bzw. in ca. 180 m Entfernung (Luftlinie) mit Verlängerung als Straße Alt-Treptow (B96a) in ca. 1.400 m bzw. deren Verlängerung als Puschkinallee (B96a) in ca. 1.800 m Entfernung via Straße. Die Entfernung zur Schnellerstraße (B96a) und Minna-Todenhagen-Straße beträgt ca. 1.350 m via Straße.

Die Anschlussstelle (2) „Späthstraße“ der Bundesautobahn A113 (Stadtautobahnring) ist via Baumschulenweg und Späthstraße in ca. 4,0 km erreichbar.

Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel befinden sich im fußläufigen Nahbereich u.a. auf der Köpenicker Landstraße und auf der Krugallee jeweils mit Haltestellen auf Höhe der den Platanenweg anbindenden Eichbuschallee.

Die nächste S-Bahnstation „Plänterwald“ befindet sich in ca. 900 m fußläufiger Entfernung - eine U-Bahnstation steht im näheren oder auch im weiteren Umfeld nicht zur Verfügung.

- **Soziale Infrastruktur:**

Für die tägliche bzw. kurzfristige Versorgung stehen im Gehwegbereich im Quartier nur wenige Geschäfte zur Verfügung. In knapp 500 m fußläufiger Entfernung steht im Dammweg ein Lebensmitteldiscounter und in ca. 550 m Entfernung in der Eichbuschallee ein weiterer Lebensmitteldiscounter zur Verfügung.

Eine größere Einzelhandelskonzentration befindet sich im Baumschulenweg im Ortsteil Baumschulenweg ab ca. 900 m fußläufiger Entfernung. Ein deutlich besseres Angebot befindet sich im Bereich der Elsenstraße im Park Center Treptow als größeres Einkaufszentrum in ca. 2.500 m fußläufiger Entfernung.

Für die langfristige Versorgung steht insbesondere in der City u.a. auf der Friedrichstraße bzw. am Alexanderplatz ab rd. 7 km Entfernung oder am Kurfürstendamm bzw. in der Tauentzienstraße ab einer Entfernung von rd. 10 km als überregionale Einkaufszonen ein sehr gutes Angebot zur Verfügung.

Im Nahbereich bzw. im Gebiet befinden sich verschiedene Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen etc. und medizinische Versorgung mit gutem 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 + 4.979 Personen (Berlin: + 34.449 Personen). [Quelle: IBB-Wohnungsmarktbericht - Tabellenband 2020, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Stand 31.12.2020), Stat. Jahrbuch Berlin 2020 (Stand 31.12.2019, BBU Jahrespressekonferenz Berlin - Jahresstatistik (Stand 2019), Wohnungsmarktreport Berlin 2020 BerlinHyp & CBRE (Stand 2020), Bundesagentur für Arbeit - Arbeitsmarkt (Stand 09/2021) sowie IVD Berlin-Brandenburg und eigene Ermittlungen]



- **Naherholungsgebiete/Parks:**

Der Plänterwald ist ab ca. 350 m und der daran anbindende Treptower Park ist ab ca. 900 m fußläufiger Entfernung gut erreichbar. Das Ufer der Spree ist via Plänterwald in ca. 1.100 m Entfernung gleichfalls gut erreichbar.

Die Königsheide u.a. als Waldgebiet befindet sich in ca. 1.200 m fußläufiger Entfernung südlich des hier betroffenen Grundstücks.

Die Entfernung zum „Tempelhofer Feld“ beträgt ca. 4,3 km und zum Stadtpark „Großer Tiergarten“ ca. 8,3 km (jeweils Luftlinie).

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1996

erfolgte die Errichtung des auf dem Grundstück aufstehenden Mehrfamilienwohnhauskomplexes nebst Kellergaragen und Garagenhof mit anbindenden Fertiggaragen gemäß Baugenehmigung Nr. 191092 vom 29.04.1996 nebst Nachtrag Nr. 193081 vom 13.12.1996 zur Typenprüfung von 22 Fertiggaragen und zur Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems.

Baubeginn war im April 1996 - die Rohbauabnahme erfolgte am 02.11.1996 und die Besichtigung des Bauzustandes zur Fertigstellung bzw. die Schlussabnahme erfolgte am 16.12.1996.

Zeitgleich erfolgte die Aufteilung des Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentume auf der Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 191513 vom 21.06.1996 über die mit Nrn. 1 bis 24 bezeichneten Wohnungen und die mit Nrn. 1-24 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (Kellerräume) sowie die mit Nrn. 25-58 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (Garagen) auf dem Grundstück Platanenweg 2A, 2B (Flurstücke 115, 116) gemäß Teilungserklärung bzw. Bewilligung vom 04.07.1996 (UR-Nr. 2493/96, Notar Bernd Senger in Hannover) mit Eintragungsdatum vom 15.08.1996.

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um einen 4-geschossigen Wohngebäudekomplex mit 2 Gebäudeteilen bzw. 2 Treppenhausaufgängen (Platanenweg 2A und Platanenweg 2B) und jeweils 12 Wohnungen bzw. insgesamt 24 Wohnungen sowie 12 Kellergaragen und 22 Fertiggaragen innerhalb einer separaten Garagenzeile mit 18 Einzelgaragen und 2 x 2 separaten Garagen im Bereich des eingesenkten Garagenhofes mit insgesamt 34 Garagen.

Der Gebäudekomplex wurde in der Rechtsform des Wohnungseigentums errichtet, wobei zu jedem Wohnungseigentum jeweils ein massiv umbauter Kellerraum als Abstellkeller in dem jeweils betroffenen Gebäudeteil gehört. Sondernutzungsrechte bestehen nach § 4 der Teilungserklärung lediglich an den Terrassen- und Gartenflächen vor den EG-Wohnungen, wobei eine Realisierung nach örtlichem Eindruck nicht erfolgt ist.

Bei dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 6 handelt es sich um die im 1. Obergeschoss postalisch rechts belegene 2 Zimmerwohnung im Gebäudeteil Platanenweg 2A nebst Keller Nr. 6 als massiv umbauter Raum gleichfalls im Gebäudeteil Platanenweg 2A.

- **Organisation des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein Mehrfamilien-Doppelhaus mit 4 Vollgeschossen, vollständiger Unterkellerung und Flachdach mit darüber auf-



gesattelt Kriechboden als hölzerne Satteldachkonstruktion mit Zugang über die Treppenhauköpfe.

Der jeweilige Kellertreppenabgang bindet das Kellergeschoss ohne Einhausung offen an die Treppenhauaufgänge an - von der Kellerdiele aus gehen rechts und links spannend jeweils ein zweihüftiger Zentralflur mit dort anbindenden massiv umbauten Kellerabstellräumen der in dem Objekt belegenen Wohnungen an. Zusätzlich befinden sich im Kellergeschoss ein Hauswirtschafts- bzw. Trockenraum, ein Fahrradabstellraum und eine Heizzentrale mit Wärmetauscherstation der Fernwärmeversorgung sowie insgesamt 12 Kellergaragen mit Zugang allerdings ausschließlich über den vor der straßenseitigen Gebäudefront belegenen Garagenhof. Der Garagenhof ist gleichfalls über den Fahrradabstellraum sowie auch über die Heizzentrale zugänglich.

Kelleraußentreppen befinden sich vor der jeweiligen Giebelseite des Gebäudekomplexes - beide Gebäudeteile sind im Bereich des Zentralflurs miteinander verbunden und weisen lediglich in der Brandwand eine T90-Sperrtür auf.

Die Kellerfenster in den freien Giebelseiten liegen über Terrain - in der Hauseingangsfront befinden sich die Kellerfenster unter Terrain in Kellerlichtschächten. In der hofseitigen Gebäudefront sind lediglich die Türzugänge der Heizzentrale und des Fahrradabstellraums und die Schwingtore der Einzelgaragen vorhanden - Kellerfenster sind nicht vorhanden.

Ein barrierefreier Zugang zu den in dem Gebäudekomplex belegenen Wohnungen besteht nicht. Die Erdgeschosswohnungen sind zwar ebenerdig zu dem jeweiligen Hauseingangsbereich angelegt, allerdings ist die Hauszuwegung vor der Hauseingangsfront des Komplexes ausschließlich über Differenztreppen zugänglich.

Aufzugsanlagen innerhalb der Treppenhauaufgänge sind nicht vorhanden.

Die Treppenhauaufgänge sind jeweils 3-spännig organisiert. Alle Wohnungen sind als 2-Zimmerwohnungen mit Flur, Küche, Badezimmer und Loggia mit Orientierung zum Garagenhof nach Süd-Westen ausgelegt. Abweichend weisen lediglich die im Erdgeschoss belegenen Wohnungen zusätzlich vorkragende Balkonterrassen auf.

Die Badezimmer sind natürlich belichtet und belüftet - abweichend weisen lediglich die Mittelwohnungen innenliegende motorisch belüftete und künstlich belichtete Badezimmer auf. Mit Ausnahme der Mittelwohnungen weisen alle Wohnungen Querbelüftung auf.

Vor der straßenseitigen Grundstücksfront befindet sich im Höheniveau der Kellergaragen eine Garagenzeile mit 18 Fertiggaragen und vor den beiden Giebelseiten des Wohngebäudes jeweils 2 separate Fertiggaragen mit Zufahrt entsprechend den Kellergaragen über eine vor der süd-östlichen Grundstücksgrenze belegenen Rampen-Ein- und Ausfahrt auf das Grundstück bzw. in den eingesenkten Garagenhof.

- **Lage/Organisation des Sondereigentums:**

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 6 befindet sich im 1. Obergeschoss postalisch rechts im Treppenaufgang des Gebäudeteils Platanenweg 2A mit Ausrichtung sowohl zur straßenseitigen Front nach Süd-Westen als auch zur rückwärtigen Front in den Blockinnenbereich nach Nord-Osten.

Nach vorliegendem Teilungsplan und örtlicher Feststellung weist das Wohnungseigentum 2 Zimmer, Küche, Flur und ein natürlich belichtetes und belüftetes Badezimmer sowie eine Loggia mit dort anbindender Abstellkammer auf.

Eine Querbelüftungsmöglichkeit der Wohnung ist aufgrund der zweiseitigen Ausrichtung vorhanden.

Die Räume weisen zufriedenstellende Lichtverhältnisse auf. Nachteilig sind allerdings die Orientierung des Wohnzimmers und der Loggia zum Garagenhof mit Störungen durch die in die Ga-



ragen ein- und ausfahrenden PKW mit Garagenhof als Schalltrichter. Vorteilhaft ist die gute Besonnung der straßenseitigen Gebäudefront mit Loggien und Wohnzimmern.

Die Orientierung des Schlafzimmers zum Blockinnenbereich mit dort belegenen Spielplatzanlagen dürfte allenfalls im Krankheitsfall oder an den Wochenenden bzw. Feiertagen aufgrund der vermuteten temporären Lärmkulisse nachteilig sein.

Zu dem Wohnungseigentum Nr. 6 gehört der mit Nr. 6 bezeichnete Abstellkeller als massiv umbauter Raum mit geschlossener Holzplattentür nebst Zylinderschloss und Kellerfenster als 2. respektive mittlerer Kellerraum auf der rechten zur Hauseingangsfront orientierten Seite in dem postalisch rechts aus der Kellerdiele abgehenden Zentralflur.

Dinglich oder schuldrechtlich vereinbarte Sondernutzungsrechte zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums bestehen nach Sachlage nicht.

- **Art der Konstruktion:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Wohngebäudekomplex ist nach Sachlage in Mischbauweise als konventioneller Mauerwerksbau mit Stahlbeton-Wandscheidungen in Teilbereichen ausgeführt - die Gründung erfolgte auf Stahl- bzw. Stampfbeton-Streifenfundamenten. Tragende und aussteifende Wände im Kellergeschoss weisen 24 cm, 30 cm und 36,5 cm starkes Kalksandsteinmauerwerk auf - aufgehende Außenwände und tragende Wände in den Obergeschossen sind als 24 cm dicke KSL/V-Wände ausgeführt. Leichte Wandscheidungen sind nach vorliegenden Geschossplänen als 11,5 cm starke KS-Wände bzw. ggf. als Gipsdielenwände oder GK-Ständerwände o.ä. in 10 cm Stärke ausgeführt. Das Wohngebäude weist an den Fassaden ein Wärmedämmverbundsystem mit vermtl. 10 cm starken Polystyrol-Hartschaumplatten, Armierungsgewebe und hell getöntem Kunstharzreibputz oberhalb eines Glattputzsockels gleichfalls als Thermofassade im Bereich des Kellergeschosses auf.

Das Gebäude weist eine Stahlbetonsohle nebst Zementverbundestrich bzw. eine druckwasserhaltende Isolierung in Verbindung mit den Außenwandumfassungen vermtl. als sogen. Schwarze Wanne auf (hoch anstehendes Grundwasser).

Es sind massive Stahlbetondecken über den Geschossen mit schwimmend verlegtem Zementestrich und Trittschalldämmung vorhanden - über dem 3.OG ist gleichfalls eine Stahlbetonplatte vermtl. als Filigrandecke mit Aufbeton und hierauf aufgebrachtem zimmermannsmäßig abgebundenem flach unter ca. 6° beidseitig symmetrisch geneigtem Satteldach als Kriechboden nebst Holzschalung und Schwarzdecke ausgeführt. Es sind Stahlbeton-Dachüberstände und vorgehängte Zinkblech-Regenrinnen und -fallrohre vorhanden - die Trauf- und Ortgangseiten des aufgesattelten Satteldaches als Kriechboden weisen eine Faserzementplattenbekleidung an den knappen Drempeln und den Giebeldreiecken auf.

Die Loggien bzw. auskragenden Balkonterrassen im Erdgeschoss sind nach Sachlage mit sogenannten Isokörben von den Geschossdecken bzw. den Außenwandumfassungen zur Vermeidung von Wärmebrücken getrennt und weisen massive Brüstungen als Stahlbeton-Fertigteile mit aufgesattelten Stahlgittern bzw. Blumenkastenhalterungen auf.

Die Treppenläufe sind mit sogenannten Tronsolen an den Wandumfassungen und den Podestflächen als Stahlbetonkonstruktion mit schalungsglatten Betonwangen und Feinsteinzeugplattierung auf den Tritt- und Setzstufen nebst Stahlgittergeländer mit Buchenholzhandlauf ausgeführt.

Kelleraußentreppen sind gleichfalls als Stahlbetontreppen allerdings ohne Bekleidung nebst Stahlgittergeländer zum Treppenloch und Differenztreppen im Außenbereich sind als Blockstufen vermtl. auf Betonsockel o.ä. ausgeführt. Vor der nord-westlichen Giebelseite ist zusätzlich eine Stahlwangentreppe mit TZ-Rost-Trittstufen ohne Setzstufen zu einer entsprechenden Po-



destfläche als Feuerwehruwegung zur Balkonterrassenfläche im Hochparterre bzw. dem Erdgeschoss an der straßenseitigen Gebäudefront vorhanden.

Die externen Garagen sind als handelsübliche Stahlbeton-Fertigaragen mit 18 Einheiten zu einer Garagenzeile verbunden und weisen Stahlbeton-Streifenfundamente in frostfreier Tiefe sowie eine Betonsohle und entsprechende schalungsglatte Raumumfassungen u.a. mit Flachdach als Raumdecke nebst Schwarzdecke und extensiver Begrünung auf Substrat o.ä. auf.

Vor den Giebelseiten des Wohngebäudes sind jeweils 2 entsprechende Garagen miteinander verbunden und weisen gleichfalls Flachdächer mit extensiver Begrünung auf.

Der Garagenhof ist weitgehend mit Rasengittersteinen aus Beton nebst Splittschüttung anstelle von Rasenbesatz und im Bereich unterhalb der vorkragenden Balkonterrassen im Erdgeschoss oberhalb der Kellergaragen entsprechend der Rampen-Ein- und Ausfahrt und dem Zuwegungsbereich zur Differenzterrasse aus dem Garagenhof mit Betonsteinpflasterung befestigt.

Die seitlichen Stützwände der Rampe und die freien nicht durch Garagen belegten Seiten des Garagenhofes sowie auch die Kelleraußentreppen weisen schalungsglatte Stützwände aus Stahlbeton auf. Die Außenumfassungen des Garagenhofes weisen entsprechend den Kelleraußentreppen Stahlgitterumwehungen auf.

- **Art des Ausbaus:**

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

Wände:

Der Hauseingangsbereich des Treppenhauses sowie das aufgehende Treppenhaus weisen einen glatt gefilzten Kalkputz nebst Glasvlies-Tapetenbekleidung und hellbeigem bzw. altweißem Latexanstrich auf. Die Treppenwangen bzw. Treppenlaufuntersichten sind hiervon weiß abgesetzt.

Im Kellergeschoss sind innerhalb des Treppenhauses entsprechend dem darüber aufgehenden Treppenhaus glattgefилzte und mit Glasvlies tapete nebst Latexanstrich versehene Wandumfassungen vorhanden. Die weiteren Kellerbereiche weisen schalungsglatte Betonwände bzw. weitgehend KS-Planblocks ohne Verputz mit Anstrich (weiß) auf.

Innerhalb der Normalgeschoss-Wohnungen sind die Wandumfassungen gleichfalls mit glatt gefilztem Kalkputz versehen und teilweise tapeziert oder gespachtelt und gestrichen.

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

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist im Badezimmer großformatige Feinsteinzeugplattierung (ca. 20 cm x 40 cm o.ä.) in Carraramarmor-Dekor bzw. ggf. Carraramarmor-Plattierung auf.

Die Küche weist über der Arbeitszeile an der zum Treppenhaus orientierten Wand gleichfalls eine entsprechende Plattierung in entsprechendem Format als Fliesenspiegel auf.

Im Bereich der Loggia ist die Wandscheidung zu der nur von der Loggia aus zugänglichen Abstellkammer mit Profilholzschalung bekleidet - die weiteren Umfassungen der Loggia weisen Kunstharzreibputz entsprechenden den weiteren Fassaden auf.

Böden:

Der Hauseingangsbereich des Treppenhauses und die Podestflächen weisen Feinsteinzeug in hellbeigem Dekor auf. Die Tritt- und Setzstufen der Treppenläufe weisen entsprechende Feinsteinzeugplattierung allerdings aus jeweils nur einem Werkstück auf.



Die Kellerdiele vor den anbindenden Zentralfluren im Kellergeschoss weist entsprechend dem darüber aufgehenden Treppenhaus Feinsteinzeugplattierung in demselben Dekor auf. Die zwei-hüftigen Zentralflure und die hieran anbindenden Kellerräume der Wohnungen sowie die haustechnischen Räume etc. weisen Zementverbundestrichböden lediglich mit Epoxidharzbeschichtung oder staubbindendem Anstrich auf.

Die Kellergaragen weisen nach örtlichem Eindruck einen unbekleideten Zementestrichboden auf.

Die Fertiggaragen auf dem Grundstück weisen sowohl unbekleidete schalungsglatte Betonwandumfassungen als auch eine entsprechende Decke und einen unbekleideten Zementestrichboden auf.

Innerhalb der Wohnungen sind schwimmend verlegte Zementestrichböden auf Trittschalldämmung nebst textilen Belägen in den Fluren und den Wohnräumen bzw. bauseitig Feinsteinzeugplattierung in Carrara-Marmordekor oder ggf. Naturstein-Carrara-Marmorböden eingebaut worden. Die Küchen und die Sanitärräume weisen bauseits nach Sachlage durchweg Carrara-Marmorböden bzw. Feinsteinzeugplattierung in entsprechendem Dekor auf. Loggien bzw. Balkonterrassen weisen nach Sachlage einen Nassbodenaufbau mit Epoxidharzbeschichtung oder einen staubbindenden Anstrich auf.

In dem hier betroffenen Wohnungseigentum weisen der Flur, die Küche und das Badezimmer bauseits diagonal verlegte großformatige Feinsteinzeugplattierung (30 cm x 30 cm o.ä.) in Carraramarmor-Dekor bzw. ggf. Carraramarmor-Plattierung auf. Das Wohnzimmer und das Schlafzimmer weisen einen Veloursteppichboden vermtl. gleichfalls noch aus dem ursprünglichen Bestand (geschmacksneutral: grau) auf.

Die Loggia weist einen auf Zementestrich-Unterboden aufgesattelten profilierten Echholz-Dielenboden auf. Die von der Loggia aus zugängliche Abstellkammer weist einen unbekleideten Estrichboden auf.

Decken:

In dem Treppenaufgang sind die Treppenlaufuntersichten und Podestflächen etc. mit einem glatt gefilzten Kalkputz nebst Anstrich (weiß) versehen.

Die offene Kellerdiele weist gleichfalls eine verputzte Decke nebst Anstrich (weiß) auf. Die anbindenden Kellerbereiche weisen schalungsglatte Filigrandecken mit Anstrich (weiß) auf.

Die Raumdecken sind nach diesseitigem Eindruck entsprechend dem hier betroffenen Wohnungseigentum gleichfalls als schalungsglatte Betondecken ohne Unterdecken oder Dekor-Bekleidungen ausgeführt und gestrichen.

Fenster:

Nach diesseitigem Eindruck sind durchgehend in den Treppenaufgängen und in den Wohnungen Kunststoff-Isolierglasfenster und -fenstertüren zu den Loggien bzw. den Balkonterrassen verbaut worden.

Das hier betroffene Wohnungseigentum selbst weist gleichfalls Kunststoff-Isolierglasfenster und eine entsprechende Fenstertür zur Loggia gleichfalls aus dem ursprünglichen Bestand auf.

Rollladenanlagen mit Kunststoff-Panzern sind nach örtlichem Eindruck lediglich im Erdgeschoss des Gebäudes vorhanden - die Obergeschosse weisen keine Rollladenanlagen auf.

Es sind Aluminium-Sohlbankbekleidungen vorhanden. Lateibänke sind aus Werzalit oder in dem hier betroffenen Wohnungseigentum als Carraramarmor-Lateibänke verbaut.

Im Treppenaufgang ist außerdem ein stehendes Fenster als RWA-Anlage vorhanden.



Im Kellergeschoss sind vereinzelt über Terrain aufgehende feuerverzinkte Stahlfenster mit Einfachverglasung und Mäuseschutzvergitterung vorhanden - überwiegend befinden sich die Kellerfenster allerdings in Kellerlichtschächten als Betonfertigteile unter Terrain.

Türen:

Die Hauseingangstüren der Treppenhausaufgänge weisen thermisch getrennte pulverbeschichtete Rahmentüren mit gesprossen großflächigen Isolierglasausschnitten nebst seitlich feststehenden Rahmenelementen mit hierin integrierten Briefkastenanlagen bzw. eine Klingel- und Gegensprechanlage auf. Die weiteren Außentüren sind als Stahlblechtüren in T30-Qualität in Stahlzargen ausgeführt. Im Kellergeschoss sind die an die Kellerdiele und einen separaten Kellerabstellraum anbindenden Zugangstüren in die Zentralflure gleichfalls als Stahlblechtüren in T30-Ausführung und Stahleckzargen ausgeführt - innerhalb des Zentralflurs zwischen den beiden Gebäudeteilen ist in der Brandwand nach Sachlage eine Stahlblechtür in T90-Qualität vorhanden.

Die Kellerräume der jeweiligen Wohnungseigentume weisen Holzplattentüren in Stahleckzargen nebst Zylinderschloss auf.

Wohnungseingangstüren sind nach Sachlage als mittelschwere Vollspann-Plattentüren mit Folierung (weiß) nebst entsprechenden Holz-Umfassungszargen als RD-Türen mit Zylinderschloss und Weitwinkelspion ausgeführt - allerdings sind die Türen nicht einbruchshemmend.

Die Raumtüren in dem hier betroffenen Wohnungseigentum sind nach Sachlage als Röhrenspantüren mit Folierung (Esche-weiß Dekor) mit entsprechenden Zargen ausgeführt. Zum Wohnzimmer ist hier eine Ganzglastür in Holzzarge mit Folierung (weiß) nebst feststehendem Oberlicht und seitlich feststehendem Element mit großflächiger Verglasung vorhanden und die Küche weist eine Schiebetür in Futtertasche o.ä. auf.

Die Garagen weisen thermisch nicht getrennte Stahlblech-Schwingflügeltore vermtl. weitgehend ohne Torantrieb auf, wobei die Stromversorgung dem Vernehmen einheitlich für den gesamten Garagenhof mit allen anbindenden Einzelgaragen erfolgt und die diesbzgl. Kosten insoweit lediglich umgelegt werden, was elektrische Zusatzausstattungen u.a. als Ladestation (bzw. sogen. Wallbox) für Elektrofahrzeuge erschwert oder ausschließt.

Elektroinstallationen:

Elektrische Steigeleitungen und die Treppenhausinstallationen sind unter Putz verlegt. Innerhalb der Wohnungen sind gleichfalls durchweg Unterputzleitungen und eine ausreichende Anzahl an Stromkreisen nebst Sicherungsautomaten und FI-Schutzschalter sowie eine zeitgerechte Anzahl an Steckdosen und Lichtschaltern etc. vorhanden. Die Wechselstromzähler der Wohnungen sind durchweg im Kellergeschoss zentralisiert. Die Elektrische Stromversorgung der Feuchtrauminstallationen mit Lichtquelle und Steckdosen in den jeweiligen Kellern der Wohnungseigentume läuft nach Sachlage gleichfalls auf die Wohnungszähler auf.

Der Kalt- und Warmwasserverbrauch wird dem Vernehmen nach bereits über Funkfernabfrage ermittelt - der Heizwärmeverbrauch wird allerdings noch konventionell an den Heizköpern abgelesen.

Ein Breitbandbelanschluss sowie Telefonanschlüsse sind nach Sachlage auf dem Grundstück und in dem hier betroffenen Wohnungseigentum vorhanden.

In dem hier betroffenen Wohnungseigentum sind nach Sachlage gleichfalls Rauchwarnmelder installiert worden.

Die Küche weist einen Elektroherd mit entsprechendem Anschluss auf.



Der Treppenhausaufgang weist eine zentrale Klingelanlage mit Gegensprechanlage auf - die Türklingeln selbst weisen nach Sachlage eine Rufunterscheidung auf - es sind zeitgerechte Klingel und Lichtschalter vorhanden. Im Treppenhaus sind wandverwahrte Lampen vorhanden - die Treppenhausbeleuchtung weist Zeitschaltautomaten auf. Im Treppenhaus sind gleichfalls Rauchwarnmelder installiert.

In der zum Treppenhaus offenen Kellerdiele sind Unterputzleitungen vorhanden - die anbindenden Kellerbereiche weisen Feuchtrauminstallationen als Mantelkabel mit Schildkrötenlampen o.ä. auf.

An der rückwärtigen Gebäudefront sind neben den Treppeneingängen wandverwahrte Hausnummernleuchten mit Steuerung vermtl. über Dämmerungsschalter vorhanden. Die Zuwegungsbereiche weisen mittelhohe Mastlaternen mit Kugelleuchten vermtl. mit Steuerung gleichfalls über Dämmerungsschalter auf.

Der Garagenhof und die Kelleraußentreppen weisen wandverwahrte Leuchten mit Steuerung vermtl. über Bewegungsmelder oder ggf. gleichfalls über Dämmerungsschalter auf.

Heizung:

Die Wohnungen sind nach Sachlage durchweg an die Warmwasserzentralheizungsanlage im Kellergeschoss des Gebäudekomplexes respektive an den Wärmetauscher in dem Gebäudeteil Platanenweg 2B der Fernwärmeversorgung angeschlossen.

Es sind Kupfer- oder Edelstahlrohrleitungen mit zentralem Strang in der jeweiligen Wohnung und vermtl. radialer Verteilung im Zementestrich nebst Vor- und Rücklaufleitungen sowie Plattenheizkörpern nebst Thermostatregelventilen und konventionellen Heizkostenverteilern vorhanden. Ein sogen. Handtuchwärmer o.ä. im Badezimmer ist nicht vorhanden.

Die Treppenaufgänge des Gebäudekomplexes sowie die Kellerräume und die Garagen sind nach örtlichem Eindruck nicht beheizbar.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt gleichfalls zentral über den Wärmetauscher der Fernwärmeversorgung. Der Kalt- und Warmwasserverbrauch wird dem Vernehmen nach bereits über Funkfernabfrage ermittelt (s.o.).

Sanitärausstattung:

Die Badezimmer weisen durchweg eingebaute Einbauliegewannen und die zusätzlich mit raumhoher Wandscheidung davon abgetrennten Duschstände mit Duschtassen und Acryl-Spritzschutzelementen bzw. mehrteiligen Schiebetüren sowie einen Porzellan-Waschtisch und ein wandhängendes WC-Becken nebst Einbauspülkasten sowie in Installationsschächten bzw. Wandschlitzern verzogene Ver- und Entsorgungsleitungen auf.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist eine emaillierte Stahlblech-Duschtasse mit eingefliestem Sockel und einseitigem Acryl-Spritzschutzelement u.a. als Türzugang als 3teiliges Schiebeelement nebst Einhebel-Mischarmatur und Schlauchbrause nebst Duschstange, eine emaillierte und gleichfalls eingeflieste Stahlblech-Liegewanne nebst Einhebel-Mischarmatur mit Schlauchbrause, einen Porzellan-Waschtisch nebst Einhebel-Mischarmatur und ein wandhängendes Porzellan-Toilettenbecken nebst Kunststoff-Einbauspülkasten mit Kunststoff-Drückplatte auf.

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

Frisch- und Abwasserinstallationen sind in einem Installationsschacht bzw. einem Wandschlitz verzogen - das Fallrohr bzw. Ventilationsrohr der Abwasserleitung ist vermtl. als SML-Rohr und die Anschlussleitungen als Hart-PVC-Rohre ausgeführt. Die Frischwasserleitung ist vermtl. als Kupfer- oder Edelstahlrohr ausgeführt.



Ein Waschmaschinenanschluss und -direktablauf ist vorhanden. Kalt- und Warmwasserzähler sind vorhanden

Küchenausstattungen:

Die Küche des hier betroffenen Wohnungseigentums weist derzeit eine dem Vernehmen nach mieterseitige Einbau-Küchenarbeitszeile aus älterem Bestand auf, die insoweit nicht wesentlicher Bestandteil oder Zubehör des hier betroffenen Wohnungseigentums ist.

In der Küche sind bauseits ein elektrischer Herd-Anschluss sowie ein Frisch- und ein Abwasseranschluss mit Unterputzinstallationen vorhanden.

- **Brutto-Rauminhalt:**

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

- **Brutto-Grundfläche:**

Die anteilige Brutto-Grundfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums beträgt gemäß Miteigentumsquote ca. 122,14 m² (Wohngebäudefläche incl. Kellergeschossfläche mit 2.915,05 m² x 4.190/100.000) und ca. 14,50 m² (separate Garagenzeilen außerhalb des Wohngebäudes bzw. des Kellergeschosses mit 345,95 m² x 4.190/100.000) nach diesseitiger überschlägiger Ermittlung anhand vorliegender Planunterlagen (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die Grundstücksfreiflächen sind weitgehend mit Rasenflächen und partiell Buschvegetation und vereinzelt Baumbestand belegt. Vor der ca. 1,00 m hoch über Terrain des Straßenraums im Garagenhof aufgehenden Garagenzeile und den separaten Einzelgaragen außerhalb des Wohngebäudes befindet sich in der straßenseitigen Grundstücksfront ein schmaler Vorgartenstreifen gleichfalls mit Rasenbesatz und losem Buschwerk, wobei eine weitere Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum nicht vorhanden ist.

Die Flachdächer der Garagen weisen eine extensive Begrünung und eine Stabmattenumweh- rung entsprechend den Stützwandumfassungen des Garagenhofes nebst separaten Treppen- zugängen und der Rampe auf.

Vor der rückwärtigen Hauseingangsfront befindet sich eine Spiel- und Erholungsfläche mit Sandkasten als Rotunde mit Betonpollereinfassung, hölzernen Garten-Sitzbänken, einer Hüpf- wippe und einer festverbauten Beton-Tischtennisplatte. Zuwegungen sind in diesem Bereich mit Promenadensand nebst Hochbordeinfassung angelegt. Die Freifläche weist hier teilweise Ra- senbesatz und überwiegend dichten Baum- und Buschbestand insbesondere im Bereich der höher liegenden Hauszuwegung vor der Hauseingangsfront des Wohngebäudes mit davor be- legener Böschung auf. Unmittelbar vor der aufgehenden Hauseingangsfront ist ein schmaler Vegetationsstreifen mit Buschwerk und Bodendeckerbewuchs nebst Hochbordeinfassungen in Beetflächen abgesetzt.

Aus dem tiefer liegenden Grundstücksplanum sind zu der auf das Hochparterreniveau angeho- benen Hauseingangszuwegung unmittelbar vor der Hauseingangsfront verschiedene Differenz- treppen mit max. 6 Steigungen vorhanden. Die Zuwegungsfläche selbst ist entsprechend der auch auf dem Nachbargrundstück belegenen Zuwegungen mit Betonsteinpflaster befestigt.

Ein Müllgefäßstellplatz auf dem hier betroffenen Grundstück weist gleichfalls Betonsteinpflaste- rung auf und ist mit Stabmattenscheidungen und entsprechender Sperrtür versehen - der Müll- gefäßtransfer erfolgt über die anbindende Privatstraße des Nachbargrundstücks.

Der eingesenkte Garagenhof weist im Rampenbereich und unmittelbar vor den Kellergaragen unterhalb der vorkragenden Balkonterrasse im darüber belegenen Erdgeschoss gleichfalls Be-



tonsteinpflasterung und im weiteren Bereich Rasengittersteine aus Beton mit Rollsplittschüttung anstelle einer Raseneinsaat auf.

Über den Garagenhof sind insgesamt 34 Garagen anzufahren - ein Sperrtor bzw. eine Schranke o.ä. zur Rampen-Ein- und Ausfahrt ist nicht vorhanden. Ungedeckte Stellplätze sind auf dem Grundstück gleichfalls nicht vorhanden

Zu den rückwärtig angrenzenden Nachbargrundstücken respektive den dort belegenen Zuwegungen und der das hier betroffene Grundstück gleichfalls anbindenden Privatstraße vor der nord-westlichen Grundstücksfront sind Einfriedungen als Holz-Staketenzäune vorhanden, die zu den Zuwegungsbereichen auf das hier betroffene Grundstück teilweise aufgelöst sind - zu dem rückwärtig angrenzenden Spielplatz auf dem Nachbargrundstück ist ein durchgehender Holzstaketenzaun vorhanden.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Das Grundstück mit aufstehendem 4-geschossigen Wohngebäudekomplex mit Fertigstellung im Jahre 1996 weist in den beiden Gebäudeteilen mit jeweils separatem Treppenhaus 24 Wohnungen auf.

Inwieweit sich die Anzahl der Wohnungen nach Bildung von Wohnungseigentumen des in der Rechtsform des Wohnungseigentums errichteten Wohngebäudes ggf. durch Zusammenlegung von einzelnen Wohnungen verändert hat, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden. Eine Verschmelzung von Wohnungseigentumen ist nach vorliegendem Grundbuch offenbar nicht vorgenommen worden.

Zu den Wohnungseigentumen gehört jeweils ein massiv umbauter Kellerraum als unbeheizter Abstellkeller.

Auf dem Grundstück befinden sich außerdem 34 PKW-Garagen als Teileigentume, von denen sich 12 Garagen innerhalb des Wohngebäudes im Kellergeschoss mit Zufahrt aus dem eingesenkten Garagenhof befinden. Zusätzlich sind 22 weitere Garagen außerhalb des Wohngebäudes über den Garagenhof anzufahren.

Bei dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 6 handelt es sich um die im 1. Obergeschoss postalisch rechts im Gebäudeteil Platanenweg 2A belegene 2-Zimmerwohnung.

Ein dinglich gesichertes oder ein schuldrechtlich vereinbartes Sondernutzungsrecht ist zugunsten des Wohnungseigentums Nr. 6 nicht vereinbart - der Keller Nr. 6 als massiv umbauter abgeschlossener Raum in demselben Gebäudeteil ist Bestandteil des Wohnungseigentums.

- **Nutzfläche:**

Die Wohnfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 6 konnte seitens der Eigentümer des Wohnungseigentums oder sonstiger Verfahrensbeteiligter auf diesseitige Anforderung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Ein seitens der Antragstellerin zur Verfügung gestellter Auszug aus dem bestehenden Mietvertrag für das Wohnungseigentums weist keine Wohnfläche aus.

Die vorliegende Teilungserklärung vom 04.07.1996 (UR-Nr. 2.493/1996 des Notars Bernd Senger in Hannover weist für das hier betroffene Wohnungseigentum gleichfalls keine Flächenangabe aus.

Diesbzgl. Angaben konnten auf diesseitige Anforderung vom 09.09.2024 auch seitens der zuständigen WEG-Verwaltung und vermutlichen Sondereigentumsverwaltung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden - tatsächlich lehnt die zuständige



WEG- und vermtl. Sondereigentumsverwaltung in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren die Angabe von objektbezogenen Auskünften ab.

Auch das vorliegende Kaufvertragsangebot vom 20.08.1996 (UR. Nr. 3.082 /1996, Notar Bernd Senger in Hannover) sowie die Urkunde zur Annahme des Angebots vom 27.09.1996 (Urkunde Nr. 964/1996, Notar Dr. Joachim Fuhrmann in Berlin) weisen keine Wohnfläche aus.

Im anliegenden Aufteilungsplan vom 21.06.1996 ist die Größe der Wohnung mit 70,42 m² ausgewiesen - diese Größe ergibt sich gleichfalls aus der Wohnflächenermittlung der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 191092 vom 28.04.1996, wobei allerdings die Loggiafläche mit hälftigem Ansatz berücksichtigt wurde.

Unter Berücksichtigung der Freisitzfläche (Loggia) mit $\frac{1}{4}$ der Grundfläche gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin von ca. 9,72 m² x $\frac{1}{4}$ = 2,43 m² beträgt die anrechenbare Gesamtwohnfläche tatsächlich 70,42 m² ./. 4,71 m² + 2,43 m² = 68,14 m².

Die insoweit ermittelte tatsächlich Wohnfläche wird in der vorliegenden Verkehrswertermittlung zugrunde gelegt.

- **Miet-Erträge:**

Das Wohnungseigentum Nr. 6 wurde dem Vernehmen nach seitens der verstorbenen Voreigentümerin an den Miteigentümer und Miterben gemäß Abt. I Nr. 4.3 vermietet.

Die Miethöhe soll nach Angabe des in dem Wohnungseigentum Nr. 6 wohnansässigen Miteigentümers 540,00 €/Monat (bruttowarm) für die Wohnung und einen Garagenstellplatz als sogen. einheitliches Mietverhältnis betragen.

Nach Auskunft der Antragstellerin soll die Miethöhe für das Wohnungseigentum Nr. 6 nebst Keller und das Teileigentum Nr. 32 als Kellergarage zusammen 640,00 €/Monat (vermtl. gleichfalls bruttowarm) betragen.

Differenzierte Angaben zur Miethöhe liegen dem Unterzeichneten weder seitens der Antragstellerin noch seitens des Antragsgegners vor.

Sowohl nach Auskunft des wohnansässigen Antragsgegners als auch nach Angabe der Antragstellerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft soll die Miethöhe seit Vertragsbeginn am 01.06.2009 nicht angepasst bzw. angehoben worden sein. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass in der Miethöhe ein Kostenanteil von rd. 50,00 €/Monat für die Garage enthalten ist.

Bei Ansatz der zugrunde zu legenden Wohnungsgröße von ca. 68,14 m² entspricht die für die Wohnung selbst anzunehmende Miethöhe der beiden Angaben von (490,00 €/Monat + 590,00 €/Monat) x $\frac{1}{2}$ = 540,00 €/Monat (bruttowarm) einer Miethöhe von 7,92 €/m² Wfl. (bruttowarm).

Die kalten Betriebskosten betragen gemäß Veröffentlichungen in Anhang zum Mietspiegel 2019 auf der Grundlage der Daten aus dem Jahre 2017 im Mittel ca. 1,66 €/m² Wfl. und die warmen Betriebskosten ca. 0,90 €/m² Wfl. - unter Berücksichtigung einer linearen Fortschreibung bei einer mittleren Preissteigerung von rd. 3,5 % im Jahr ergibt sich aktuell ein Betriebskostenanteil in der ausgewiesenen Bruttowarmmiete in Höhe von rd. 3,30 €/m².

Die derzeit erzielte Nettokaltmiete mit Bezugnahme auf die Wohnfläche von 68,14 m² Wfl. beträgt insoweit 7,92 €/m² ./. 3,30 €/m² = 4,62 €/m².

Diesseitig wird für die Verkehrswertermittlung im Rahmen des hier anhängigen Versteigerungsverfahrens in Ansehung des bestehenden Mietverhältnisses von einem Fortbestand des Mietverhältnisses ausgegangen, wobei allerdings abweichend von der gegenwärtigen Ist-Miete die ortsübliche Miethöhe als angemessen und nachhaltig realisierbar zugrunde zu legen ist.



Diesseitig wird für die Verkehrswertermittlung im Rahmen des hier anhängigen Versteigerungsverfahrens in Ansehung des bestehenden Mietverhältnisses mit der Erbengemeinschaft als Gesellschaft bürgerlichen Rechts von einem Fortbestand des Mietverhältnisses ausgegangen.

• **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Berliner Mietspiegel 2024 ergeben sich die ortsüblichen Miethöhen als Nettokaltmieten für vermietetseitig vollausgestattete Wohnungen mit Baujahr von 1991 bis 2001 in mittlerer Wohnlage mit Sammelheizung und Badezimmer in der Wohnung sowie Größen

- bis unter 50 m² in einer Spanne von 8,00 €/m² bis 12,34 €/m² bzw. i.M. 9,26 €/m²
- von 50 m² bis unter 55 m² in einer Spanne von 7,17 €/m² bis 10,69 €/m² bzw. i.M. 8,87 €/m²
- von 55 m² bis unter 60 m² in einer Spanne von 8,00 €/m² bis 11,05 €/m² bzw. i.M. 9,27 €/m²
- von 60 m² bis unter 70 m² in einer Spanne von 7,87 €/m² bis 11,46 €/m² bzw. i.M. 9,11 €/m²
- von 70 m² bis unter 75 m² in einer Spanne von 6,89 €/m² bis 9,98 €/m² bzw. i.M. 8,57 €/m²
- von 75 m² bis unter 85 m² in einer Spanne von 7,52 €/m² bis 10,04 €/m² bzw. i.M. 8,86 €/m²
- von 85 m² bis unter 90 m² in einer Spanne von 6,55 €/m² bis 10,43 €/m² bzw. i.M. 8,68 €/m²
- von 90 m² bis unt. 100 m² in einer Spanne von 6,24 €/m² bis 8,99 €/m² bzw. i.M. 9,94 €/m²
- ab 100 m² in einer Spanne von 7,21 €/m² bis 11,28 €/m² bzw. i.M. 9,12 €/m²

Gemäß Bezirksreport Treptow 2024/2025 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. ergibt sich die typische Mietpreishöhe (Marktmiete) für Geschossbauwohnungen der Baujahresklasse von 1990 bis 2004 im Stadtgebiet Südost im Altbezirk Treptow per 3/2024 mit 9,49 €/m² Wfl., wobei es sich hierbei um die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete aus Neuvertragsmieten und in den letzten 6 Jahren veränderten Bestandsmieten mit einem Anteil in einem Verhältnis von 55 % : 45 %, Wohnungsgrößen zwischen 60 m² - 90 m² (i.M. 70 m²) mit mittlerem Ausbaustandard und ohne Kfz-Stellplatz handelt.

Gemäß Wohnmarktreport Berlin 2024 von April 2024 (20. Auflage) der Berlin Hyp AG (Berlin Hannoversche Hypothekenbank AG) in Zusammenarbeit mit der Fa. CBRE GmbH als Teil der CBRE Group Inc. (ehemals Maklerhaus CB Richard Ellis) beträgt der Mittelwert der Angebotsmieten für Wohnungen aller Marktsegmente im Postleitzahlbereich 12437 (Baumschulenweg) 14,47 €/m² Wfl. (Spanne von 8,24 €/m² bis 22,81 €/m² bei Ansatz 62,00 m² Wfl.).

Eine Mietpreisbindung aufgrund öffentlicher Förderung o.ä. besteht nach Auskunft der Miteigentümer des Wohnungseigentums bzw. diesseitigem Kenntnisstand nicht - die betreffende Wohnfläche ist preisfrei vermietbar nach BGB.

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

Für die vorliegende Verkehrswertermittlung des Wohnungseigentum Nr. 6 wird bzgl. der im 1.OG des Gebäudeteils Platanenweg 2A belegenen Wohnung in Ansehung des bereits langjährig bestehenden Mietverhältnisses von einem nachhaltigen Fortbestand dieses Mietverhältnisses ausgegangen.

Bei nachhaltig zugrunde gelegtem Bestandsmietverhältnis ist u.a. aufgrund einer bzgl. der Mietvertragskonditionen nach Sachlage unklaren Vertragsgrundlage mit bisher deutlich unterpreisig bestehendem Mietverhältnis eine Minderertragsmiete mit sofortiger Anpassung an die ortsübliche Miethöhe zu berücksichtigen.

Die bisher realisierte Miethöhe ist insoweit auf das Niveau der ortsüblichen Miete im Rahmen der Kappungsgrenze anzuheben.



Eine Erhöhung der Nettokaltmiete für die hier in Rede stehende unterpreisig vermietete Wohnung innerhalb der vergangenen 3 Jahre ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden, so dass eine Anhebung der Ist-Miete im Rahmen der Kappungsgrenze unmittelbar realisierbar ist. Tatsächlich soll seit Mietvertragsbeginn eine Mieterhöhung bisher nicht vorgenommen worden sein.

Nachfolgend sind weitere Erhöhungen im Rahmen der Kappungsgrenze bis zum Erreichen der ortsüblichen Miethöhe geboten - bei einer später höheren ortsüblichen Miethöhe ist für evtl. Mieterhöhungsbegehren die Kappungsgrenze und bei Neuvermietung allerdings die bundesweit geltende sogen. „Mietpreisbremse“ mit max. 10 % über der Ortsüblichkeit zu berücksichtigen.

Die diesseitig als ortsüblich und marktgerecht zugrunde gelegte Miethöhe bei vorliegender Vermietung ohne die Möglichkeit einer aktuellen Neuvermietung bzw. Eigennutzung unter Berücksichtigung der nachgefragten Wohnungsgrößen von ca. 68,14 m² beträgt bei hier vorliegender Auslegung der Wohnung als 2 Zimmer-Normalgeschosswohnung mit Küche, Flur, Badezimmer und Loggia nebst Abstellkammer im 1. Obergeschoss eines 4-geschossigen Gebäudes mit 12 anbindenden Wohnungen sowie Orientierung des Wohnzimmers und der Loggia nach Süd-Westen und Orientierung der weiteren Räume nach Nord-Osten in den Blockinnenbereich mit hierdurch bestehender Querbelüftungsmöglichkeit in Ansehung der fehlenden barrierefreien Zugänglichkeit und auch unter Berücksichtigung der umgebenden einfachen Siedlungsbebauung der 1950er und 1960er Jahre trotz des zeitgerechten Ausbaus mit energetisch günstiger Gebäudehülle und Verfügbarkeit einer Zentralheizung mit Fernwärmeversorgung und zentraler Warmwasserbereitung und der zufriedenstellenden technischen und sozialen Infrastruktur bzw. Versorgungslage bereits deutlich außerhalb des S-Bahnringes (sogen. „Hundekopf“) sowie unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Marktlage und der seit dem 18.05.2013 geltenden „Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 BGB (Kappungsgrenzen-Verordnung)“ mit hierdurch begrenzter Möglichkeit der Mietpreiserhöhung mit Verlängerung zuletzt um weitere 2 Jahre von zuletzt bis 10.05.2023 auf nunmehr den 31.12.2025 und vorgesehener Verlängerung um weitere 5 Jahre bis nunmehr den 10.05.2028 mit hierdurch begrenzter Möglichkeit der Mietpreiserhöhung um lediglich 15 % innerhalb von 3 Jahren sowie der seit dem 01.06.2015 nach Rechtsverordnung in ganz Berlin in Kraft getretenen sogen. Mietpreisbremse etc. auch bei Neuvermietung von zuletzt leerstehendem oder eigengenutztem Wohnraum ohne Durchführung einer umfassenden bis in die Substanz reichenden Modernisierung mit Kosten von mindestens ca. 30 % für den Neubau von vergleichbaren Wohnungen mit maximal rd. 10 % über der Ortsüblichkeit bei hier zugrunde gelegtem Bestandsmietverhältnis wird in Ansehung der derzeit unterpreisig erzielten Miethöhe mit rd. 9,50 €/m² Wfl. (Nettokaltmiete) unter Berücksichtigung von Anpassungsphasen in Ansatz gebracht.

• **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche

68,14 m² x 9,50 €/m² =

647,33 €/Monat

• **Bewirtschaftungskosten:**

Angaben über die Höhe des Wohngeldes für das hier betroffene Wohnungseigentum konnten auf diesseitige Anforderung seitens der zuständigen WEG- und vermtl. Sondereigentumsverwaltung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden - tatsächlich lehnt die zuständige WEG- und vermtl. Sondereigentumsverwaltung in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren die Angabe von objektbezogenen Auskünften ab.

Nach Angabe der Antragstellerin beträgt die Höhe des Wohngeldes für das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 6 vermtl. zusammen mit dem Hausgeld des Teileigentums Nr. 34 (Kellergarage) 290 €/Monat (warm) incl. Erhaltungsrücklage.



Wohngeldrückstände für das hier betroffene Wohnungseigentum bestehen nach Angabe der Antragstellerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft nicht - die Wohngelder sollen hiernach bis Ende des Jahres 2024 bezahlt sein.

Seitens der zuständigen WEG- und vermtl. Sondereigentumsverwaltung konnten Angaben zu evtl. Wohngeldrückständen einer ggf. bestehenden Untergemeinschaft für den hier betroffenen Gebäudeteil oder das gesamte Grundstück auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden.

Ebenso konnte die Höhe einer evtl. gebildeten Erhaltungsrücklage auf diesseitige Anforderung seitens der zuständigen WEG-Verwaltung nicht beigebracht werden.

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

Nach bisher geltender Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015 bzw. Anlage 3 zur ImmoWertV 21 ergeben sich die Kostenpositionen mit Stand vom 01.01.2015 in Anlehnung an die II.BV und jährlicher Anpassung respektive aktuellem Stand vom 01.01.2023 gemäß Modellansatz wie folgt:

Wohnungseigentum Nr. 6

Verwaltungskosten

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

Instandhaltungskosten

$$13,20 \text{ €/m}^2 \times 68,14 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} = 899,45 \text{ €/a}$$

Mietausfallwagnis

$$7.767,96 \text{ €} \times 2 \% = \frac{155,36 \text{ €/a}}{1.459,81 \text{ €/a}}$$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten beträgt für das Wohnungseigentum Nr. 6 entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 18,8 % vom fiktiven Rohertrag bei 9,50 €/m² Wfl. und Ansatz von ca. 68,14 m² Wfl. entsprechend rd. 1,79 €/m² Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

• **Instandhaltungsrückstau:**

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

- Teilweise fehlen Grundstückseinfriedungen - der Holzstaketenzaun zu dem rückwärtigen angrenzenden Kinderspielplatz ist teilweise stark vermorscht.
- Die extensive Begrünung der Garagendächer wirkt vernachlässigt. Auch die Freiflächen des Grundstücks wirken gärtnerisch vernachlässigt. Auch die Spielplatzanlage auf dem Grundstück wirkt vernachlässigt.
- An den Fassaden bzw. der Hauseingangsfront zeigen sich deutliche Staubbindungen bzw. insbesondere an den Loggiabrüstungen partiell auch deutliche Ablauffahnen.



- Die über Terrain aufgehende straßenseitige Front der in den Garagenhof eingesenkten Garagenzeile weist erhebliche Staubbindungen auf und wurde im Zuge der letzten Instandsetzungen nicht mit einem Neuanstrich versehen.
- Die Treppenhausdekorationen weisen mindestens in dem hier betroffenen Gebäudeteil Platanenweg 2A teilweise deutliche Gebrauchsspuren auf.

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

Ggf. gemäß aktuellem Eigentümerbeschluss avisierte Instandsetzungen weiterer Mängel sind dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.
Eine Beschlusssammlung konnte auf diesseitige Anforderung seitens der zuständigen WEG-Verwaltung nicht beigebracht werden.

Hinsichtlich des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 6 konnten nennenswerte Mängel anlässlich des Besichtigungstermins nicht festgestellt werden.
Diesseitig wird davon ausgegangen, dass gemäß üblichem Mietvertrag turnusmäßig durchzuführende Schönheitsreparaturen auf den Mieter der Erbengemeinschaft (als Miteigentümer des Wohnungseigentums) abgewälzt wurden - ein vollständiger Mietvertrag liegt dem Unterzeichneten nicht vor.

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

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

Für das betroffene Wohnungseigentum Nr. 6 wird nicht von einem sofort anfallenden Instandsetzungsvolumen ausgegangen.

Ein Energieausweis ist vermtl. nicht vorhanden bzw. konnte seitens der Wohnungseigentümer bzw. der zuständigen WEG- bzw. ggf. auch Sondereigentumsverwaltung auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden.

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

Eine Beschlusssammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens der Wohnungseigentümer des hier betroffenen Wohnungseigentums oder seitens der zuständigen WEG-Verwaltung des Grundstücks bzw. ggf. auch Sondereigentumsverwaltung des hier betroffenen Wohnungseigentums auf diesseitige Anforderung vom 09.09.2024 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens gleichfalls nicht beigebracht werden.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein Beschluss über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in die Erhaltungsrücklage 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 28 Jahren (Baujahr: 1996 - nach Ertragswertmodell gemäß Tabelle 5: Spanne 28 bis 32 Jahre) und Bauzustand „normal“ sowie einer Gesamtnutzungsdauer gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) von 80 Jahren mit 45 Jahren zugrunde gelegt.

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

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer bei hier vorliegendem Baujahr 1996 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer beträgt 52 Jahre.

Das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit 35 Jahren und das fiktive Baujahr mit 1989.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Das Wohnungseigentum Nr. 6 ist nach Angabe des Mieters der Erbengemeinschaft und Miteigentümer dieses Wohnungseigentums bzw. vorliegendem Auszug aus dem Mietvertrag seit dem 01.06.2009 an ihn vermietet.

Es handelt sich nach Angabe der Wohnungseigentümer um ein ungekündigtes und unbefristetes Mietverhältnis.

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

- **Verwaltung:**

WEG-Verwaltung ist die Fa. WERTINVEST ImmobilienManagement GmbH, Ehrenbergstr. 19 in 10245 Berlin - Telefon: 030 / 29 77 83 8-0 (geschäftsführender Gesellschafter: Mirko Jahn).

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäude mit durchweg 2-Zimmerwohnungen handelt es sich um einen 4-geschossigen Komplex mit 2 Gebäudeteilen bzw. 2 Treppenhausaufgängen und insgesamt 24 Wohnungen im freifinanzierten Wohnungsbau aus dem Jahre 1996 mit 12 Kellergaragen und 22 separaten Fertigteilgaragen als Garagenzeile und je 2 Garagen vor den Giebelseiten des Wohngebäudes innerhalb eines in das Gelände eingesenkten Garagenhofes. Die Wohnungen wurden in der Rechtsform des Wohnungseigentums errichtet - zu den Wohnungen gehört jeweils ein massiv umbauter abgeschlossener Kellerraum als Abstellkeller. Bei den Garagen handelt es sich um separate Teileigentume.

Beide Gebäudeteile sind im Kellergeschoss miteinander verbunden - in den aufgehenden Geschossen ist zwischen den Gebäudeteilen eine doppelschalige Brandwand vorhanden, die nach Sachlage bis in den hölzernen Kriechboden mit flach geneigtem Satteldach über der Stahlbetondecke reicht.

Der Ausbauzustand ist zeitgerecht. Küchen und Badezimmer weisen Carrara-Marmorböden und Wandbekleidungen bzw. Feinsteinzeug in entsprechendem Dekor und die Flure und Wohnräume Veloursteppichböden auf. Bauseitig sind Nirostspülen und Elektroherde vorhanden, die bereits weitgehend gegen moderne Küchenausstattungen ausgetauscht worden sein dürften. Die Wohnungen und Treppenhausaufgänge weisen Kunststoff-Isolierglasfenster bzw. -fenstertüren aus dem ursprünglichen Bestand auf. Sanitärobjekte sind geschmacksneutral: weiß. Es ist eine Zentralheizung mit Fernwärmeversorgung über Konvektoren vorhanden - die Warmwas-



erversorgung erfolgt gleichfalls zentral. Der energetische Zustand des Gebäudes ist u.a. auch in Ansehung der Fassadenbekleidung als Wärmedämmverbundsystem zufriedenstellend.

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 6 weist einen entsprechenden Standard sowie eine Größe von ca. 68,14 m² Wfl. auf und umfasst 2 Zimmer, Küche, Flur, Badezimmer und Loggia nebst dort anbindender Abstellkammer.

Das Wohnungseigentum weist Querbelüftung bei zweiseitiger Ausrichtung der Fensterfronten auf. Die Fensterfront mit Wohnzimmer nebst Loggia ist nach Süd-Westen zur Straße und dem Garagenhof und die weiteren Räume zum Blockinnenbereich ausgerichtet.

Der Erhaltungszustand des hier betroffenen Wohnungseigentums ist zufriedenstellend bei einem seit rd. 15 Jahren bestehendem Mietverhältnis eines der Miteigentümer mit der Erbengemeinschaft als Eigentümerin des hier betroffenen Wohnungseigentums. Turnusmäßig durchzuführende Schönheitsreparaturen sind nach Sachlage Sache des Mieters.

Es handelt sich nach dem Straßenverzeichnis zum aktuellen Berliner Mietspiegel um eine mittlere Wohnlage deutlich außerhalb des Stadtbahnringes (sogen. Hundekopf). Das Quartier weist eine insgesamt zufriedenstellende technische und soziale Infrastruktur sowie Nahversorgung für den täglichen und mittelfristigen Bedarf auf.

- **Unterhaltung:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex weist einen insgesamt zufriedenstellenden Unterhaltungszustand ohne wesentliche erkennbare akute Instandhaltungsrückstände auf. Allerdings weisen die Fassaden partiell deutliche Staubbindungen und Abblaufahnen auf. Die Treppenhausdekorationen mindestens des Treppenhausaufgangs im Gebäudeteil Platanenweg 2A weisen partiell deutliche Gebrauchsspuren auf.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums sind Schönheitsreparaturen und ggf. die Erneuerung der Küchenausstattungen erst bei einem Nutzerwechsel erforderlich (s.o.).

- **Verwertbarkeit:**

Aufgrund des bestehenden Mietverhältnisses für das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 6 ist die freie Verfügbarkeit zur Eigennutzung für einen Ersteher in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft kurzfristig nicht realisierbar.

Bei bestehen bleibendem Mietverhältnis dürfte insoweit eine beabsichtigte Eigennutzung für einen Ersteher/eine Ersterherin nicht im Vordergrund stehen, so dass der Verkehrswert nicht als ideeller Wert aus dem Sachwertverfahren herzuleiten ist - tatsächlich dürfte für einen Bieter die Rentierlichkeit des Investments im Vordergrund stehen, so dass nachfolgend der Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren auf der Basis eines ortsüblichen und nachhaltig marktfähigen Mietertrages sowie eines aus marktüblichen Verkaufserlösen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes zu ermitteln und anhand von Vergleichswerten aus dem zuletzt veröffentlichten Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in Berlin für das Jahr 2023 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen ist.

C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft ge-



treten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV 21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 19. September 2024 festgestellt.

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

- Geschossgrundrisse KG, EG, 1.OG, 2.OG und 3.OG sowie Schnitt i.M. 1:100 der Gebäudeteile Platanenweg 2A, 2B der Aufteilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 191513 vom 21.06.1996
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

Weiterhin wurden die Bau- und Grundakten des Grundstücks bzw. Wohnungseigentums eingesehen - bei dem zuständigen Bezirksamt wurden evtl. Baulasten sowie evtl. zu entrichtende Erschließungsbeiträge nachgefragt. Angaben zu behördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen konnten auf diesseitige Anfrage per Fax vom 09.09.2024 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens seitens des zuständigen Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes nicht beigebracht werden.

Durch das Amtsgericht Köpenick wurde ein Grundbuchauszug mit Stand vom 19.08.2024 des betroffenen Sondereigentums zur Verfügung gestellt.

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

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

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

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

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



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

Aus dem Sachwertverfahren ist auch bei freier Verfügbarkeit eines Wohnungs- oder Teileigentums vergleichbarer Art, Größe und Nutzungsmöglichkeit mit sich hieraus ableitendem ideellem Wert kein schlüssiger Marktwert herzuleiten.

2. Bodenwert

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

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

Das Grundstück Platanenweg 2A, 2B (Flurstücke 115, 116) stellt hiernach eine mittlere Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2024 handelt es sich gleichfalls um eine mittlere Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2024 in Höhe von 500,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 0,7 aus - dieser Richtwert ist nach Auswertung der Kaufpreissammlung durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte trotz weiter gestiegener Mieten und damit höherer Erträge für die in der Richtwertzone belegenen Ertragsobjekte gegenüber dem Vorjahr mit einem Bodenrichtwert zum 01.01.2023 in Höhe von 700,00 €/m² um 28,6 % bzw. gegenüber dem Vorvorjahr mit einem Bodenrichtwert zum 01.01.2022 in Höhe von 800,00 €/m² um 37,5 % gefallen.

Der zum 01.01.2024 ausgewiesene Richtwert in Höhe von 500,00 €/m² bei einer GFZ von 0,7 ist zum Bewertungsstichtag noch als angemessen und marktgerecht in Ansatz zu bringen.

Eine Lageanpassung des Richtwertes aufgrund von sonstigen Lageeinflüssen bleibt im Rahmen des durch den Gutachterausschuss (GAA) zugrunde gelegten Bewertungsmodells für die Auswertung der Vergleichsobjekte von Mietwohnhäusern aus der Kaufpreissammlung 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 unter Berücksichtigung des geltenden Planungsrechts bei Neubebauung des betroffenen Grundstücks eine Bebauung mit einer GFZ von rd. 0,7 entsprechend dem gegenwärtigen Bestand realisierbar.

Unter Berücksichtigung der insoweit realisierbaren Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 0,7 ist der marktangepasste Bodenrichtwert ohne GFZ-Anpassung zugrunde zu legen.

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

$$3.324,00 \text{ m}^2 \times 500,00 \text{ €/m}^2 = 1.662.000,00 \text{ €}$$



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

Der anteilige Bodenwert für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 6 ergibt sich gemäß dem zugrunde gelegten Miteigentumsanteil (s.o.) mit:

1.662.000,00 € x 4.190/100.000	=	69.637,80 €
	rd.	70.000,00 €

3. Ertragswert

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

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

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

Anrechenbare Wohnfläche:		
68,14 m ² x 9,50 €/m ² x 12 Monate	=	7.767,96 €

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. 18,8 % des Jahresrohertrages (entsprechend ca. 1,79 €/m² Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:		7.767,96 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>1.460,38 €</u>
Reinertrag:		6.307,58 €

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

Gemäß Veröffentlichung im Wohnimmobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2024/2025 ergeben sich die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen bei einer Größe von durchschnittlich ca. 70,00 m Wfl. für den Auswertzeitraum des Jahres 2023 bis 3/2024 bei einem ortsüblichen und objekttypischen durchschnittlichen Mietniveau in einer mittleren Spanne von 1,00 % bis 3,50 %, wobei die Liegenschaftszinssätze üblicherweise bei einem höheren Mietniveau im oberen und bei einem geringeren Mietniveau in einem unteren Spannenbereich liegen.

Für individuelles Wohnungseigentum (Etagenwohnung ab 150 m² Wfl., ausgebaute Dachgeschosse, Penthousewohnungen etc.) liegen die Liegenschaftszinssätze hiernach z.T. deutlich niedriger - deutlich abweichende, individuelle Objekteigenschaften, wie Einzellagen bzw. ein un-



ter- bzw. überdurchschnittliches Mietniveau können zu einem Über-/Unterschreiten der ausgewiesenen Zinsspanne führen.

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

Insoweit ist für das betroffene Wohnungseigentum bei hier nach GAA-Modell vorgegebener wirtschaftlicher Restnutzungsdauer von 45 Jahren bei normalem Bauzustand, der zugrunde gelegten moderaten Miethöhe bei bestehendem Mietverhältnis auf gegenüber dem tatsächlichen Ertrag auf das ortsübliche Niveau angehobener Miethöhe und hier vorliegender Größe der Wohnung von ca. 68,14 m² Wfl. als 2-Zimmer-Normalgeschosswohnung mit separater Küche, Flur, natürlich belichtetem und belüftetem Badezimmer sowie Loggia nebst hierüber zugänglicher Abstellkammer mit zu beiden Gebäudeseiten orientierten Fensterfronten und hierdurch bestehender Querbelüftungsmöglichkeit und Orientierung des Wohnzimmers und der Loggia nach Süd-Westen zum Platanenweg bzw. dem vor dem Gebäude belegenen Garagenhof als Schalltrichter mit Störungen durch die aus den Garagen ein- und ausfahrenden Kfz und das Bedienen der Stahlblech-Schwingtüre trotz des noch zeitgerechten Ausbaustandards u.a. mit Kunststoff-Isolierglasfenstern aus dem ursprünglichen Bestand, zeitgerechten Sanitärausstattungen u.a. mit Duschtasse und Badewanne sowie Naturstein- oder Feinsteinzeugplattierung an den Wänden und den Böden in den technischen Räumen sowie des energetischen Standards u.a. mit Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden und Fernwärmeversorgung nebst zentraler Warmwasserversorgung bei allerdings fehlender Aufzugsanlage und insoweit ohne barrierefreie Zugänglichkeit mit Lage des Wohnungseigentums Nr. 6 im 1. Obergeschoss eines 4-geschossigen Gebäudeteils des aus 2 Gebäudeteilen bestehenden Wohnhauskomplexes aus dem Jahre 1996 mit insgesamt 24 respektive 2 x 12 2-Zimmerwohnungen nebst zugehörigen massiv umbauten Kellerräumen als Teil des jeweiligen Sondereigentums sowie insgesamt 12 Kellergaragen und 22 separate Garagen als Teileigentume u.a. als Garagenzeile mit Zufahrt durchweg über den in das Gelände eingesenkten Garagenhof sowie der lt. Straßenverzeichnis zum Mietpiegel mittleren Wohnlage in allerdings dezentraler Stadtlage in einer untergeordneten Quartierstraße als Sackgasse nahe dem Plänterwald und 2 Hauptverkehrsstraßen mit Linienbus-Verkehr bei zufriedenstellender technischer und sozialer Infrastruktur sowie zufriedenstellender Nahversorgungslage auch unter Berücksichtigung der teilweise restriktiven Kreditausreichung insbesondere in Ansehung der nach Mitte 2022 deutlich gestiegenen Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von ca. 1,25 % zugrunde zu legen.

Von dem ermittelten Reinertrag ist insoweit die Verzinsung des anteiligen Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 1,25 % des Bodenwertes in Abzug zu bringen:

Reinertrag:	6.307,58 €
abzgl. ant. Bodenwertverzinsung:	
69.637,80 € x 1,25 %	./.
	<u>870,47 €</u>
	5.437,11 €

Bei Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren und dem Fertigstellungszeitpunkt des Gebäudes im Jahre 1996 beträgt die wirtschaftliche Nutzungsdauer noch 52 Jahre - unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Erhaltungszustands des Gebäudes kann die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Sachwert- und Ertragswertmodell des Gut-



achterausschusses bei normalem Bauzustand noch mit rd. 45 Jahren in Ansatz gebracht werden.

Das tatsächliche Gebäudealter beträgt insoweit ca. 28 Jahre und das hier zugrunde gelegte fiktive Gebäudealter im Rahmen des Bewertungsmodells nach ImmoWertV 21 bzw. Bewertungsmodell des GAA rd. 35 Jahre - das fiktive Baujahr ist 1989.

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. 81,2 % Reinertragsanteil am Rohertrag (auf Basis der Nettokaltmiete) ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 1,25 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 45 Jahren mit 34,26.

5.437,11 € x 34,26	=	186.275,38 €
	rd.	186.000,00 €

Bei bestehenbleibendem Mietverhältnis für das im 1. Obergeschoss postalisch rechts im Gebäudeteil Platanenweg 2A belegene Wohnungseigentum Nr. 6 kann eine sofortige Erhöhung der bestehenden Ist-Miete in Höhe von lediglich 4,62 €/m² Wfl. nicht sofort auf das Niveau der ortsüblichen Miethöhe erreicht werden.

Insoweit wird von einer sukzessiven Erhöhung der Nettokaltmiete der gegenüber der ortsüblichen Miethöhe unterpreisig vermieteten Wohnung auf das zugrunde gelegte ortsübliche Niveau ausgegangen. Es ergeben sich daher für diese Wohnung verschiedene Ertragsphasen, die unter dem ortsüblichen Mietertrag liegen, so dass diskontierte Mindermietenphasen in Abzug zu bringen sind. Diese Mindereinnahmen für das im 1. Obergeschoss postalisch rechts im Gebäudeteil Platanenweg 2A belegene Wohnungseigentum Nr. 6 werden nachfolgend entsprechend dem Minderwert der Ertragsphasen von dem Ertragswert abgezogen.

Die Mindererträge werden ständiger Rechtsprechung folgend allerdings lediglich über eine Dauer von rd. 10 Jahren (ab Erhöhungsmöglichkeit) berücksichtigt - weitere Minderungs- bzw. Anpassungsphasen sollen gemäß Rechtsprechung unberücksichtigt bleiben.

Die Ermittlung der Mindermietenphasen mit Erhöhungsmöglichkeit von 15 % innerhalb von 3 Jahren gemäß Berliner Kappungsgrenzenverordnung und hiernach alle 3 Jahre um weitere 15 % (Kappungsgrenze gemäß § 558 Abs. 3 BGB in Verbindung mit der Kappungsgrenzen-Verordnung in Berlin vom 07.05.2013, GVBl. S 128, seit Inkrafttreten am 19.05.2013 und aktueller Verlängerung seit dem 25.03.2023 mit Gültigkeit um weitere 5 Jahre bis zum 10.05.2028) bis zum Erreichen der Ortsüblichkeit ergibt sich für die hier unterpreisig vermietete Wohnung mit sofortiger Erhöhungsmöglichkeit im Rahmen der Kappungsgrenze wie folgt:

Wohnungseigentum Nr. 6 mit fiktiver sofortiger Erhöhung

Anpassungsphase 1: November 2024 - Oktober 2027:

ortsübliche Miethöhe

68,14 m ² x 9,50 €/m ² x 12 Monate	=	7.767,96 €
--	---	------------



IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer sofortigen Mieterhöhung der aktuellen Miethöhe von 4,62 €/m ² um 15 % (Kappungsgrenze) 68,14 m ² x (4,62 €/m ² + 15 %) x 12 Monate	=	./.	<u>4.341,88 €</u> 3.426,08 €
kapitalisiert über 3 Jahre (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Kappungsgrenze) bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,25 %: 3.426,08 € x 2,93	=		10.038,41 €
<u>Anpassungsphase 2: November 2027 - Oktober 2030:</u>			
ortsübliche Miethöhe 68,14 m ² x 9,50 €/m ² x 12 Monate	=		7.767,96 €
IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer Erhöhung um 15,0 % (bis zur Kappungsgrenze) 68,14 m ² x (5,31 €/m ² + 15 %) x 12 Monate	=	./.	<u>4.996,02 €</u> 2.771,94 €
kapitalisiert über 3 Jahre (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Kappungsgrenze) bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,25 % und Abzinsung über 3 Jahre mit einem Diskontierungsfaktor von 0,9634: 2.771,94 € x 2,93 x 0,9634	=		7.824,53 €
<u>Anpassungsphase 3: November 2030 - Oktober 2033:</u>			
ortsübliche Miethöhe 68,14 m ² x 9,50 €/m ² x 12 Monate	=		7.767,96 €
IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer Erhöhung um 15,0 % (bis zur Kappungsgrenze) 68,14 m ² x (6,11 €/m ² + 15 %) x 12 Monate	=	./.	<u>5.740,11 €</u> 2.027,85 €
kapitalisiert über 3 Jahre (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Kappungsgrenze) bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,25 % und Abzinsung über 6 Jahre mit einem Diskontierungsfaktor von 0,9282: 2.027,85 € x 2,93 x 0,9282	=		5.514,99 €
<u>Anpassungsphase 4: November 2033 - Oktober 2037:</u>			
ortsübliche Miethöhe 68,14 m ² x 9,50 €/m ² x 12 Monate	=		7.767,96 €
IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer Erhöhung um 15,0 % (bis zur Kappungsgrenze) 68,14 m ² x (7,02 €/m ² + 15 %) x 12 Monate	=	./.	<u>6.598,68 €</u> 1.169,28 €
kapitalisiert über 3 Jahre (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Kappungsgrenze) bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,25 % und Abzinsung über 9 Jahre mit einem Diskontierungsfaktor von 0,8942: 1.169,28 € x 2,93 x 0,8942	=		3.063,52 €



Anpassungsphase 5: November 2037 - Oktober 2040:

ortsübliche Miethöhe		
68,14 m ² x 9,50 €/m ² x 12 Monate	=	7.767,96 €
IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer Erhöhung um 15,0 % (bis zur Kappungsgrenze)		
68,14 m ² x (8,07 €/m ² + 15 %) x 12 Monate	= ./.	<u>7.588,07 €</u>
		179,89 €

kapitalisiert über 3 Jahre (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Ortsüblichkeit) bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,25 % und Abzinsung über 12 Jahre mit einem Diskontierungsfaktor von 0,8615:

179,89 € x 2,93 x 0,8615	=	454,08 €
--------------------------	---	----------

Anpassungsphase 6: Erreichen der Ortsüblichkeit ab November 2043:

ortsübliche Miethöhe		
68,14 m ² x 9,50 €/m ² x 12 Monate	=	7.767,96 €
IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer Erhöhung um 2,4 % (bis zur Ortsüblichkeit)		
68,14 m ² x (9,28 €/m ² + 2,4 %) x 12 Monate	= ./.	<u>7.767,96 €</u>
	ca.	0,00 €

Anpassungsphase 1:		10.038,41 €
Anpassungsphase 2:		7.824,53 €
Anpassungsphase 3:		5.514,99 €
Anpassungsphase 4:		3.063,52 €
Anpassungsphase 5:		454,08 €
Anpassungsphase 6:		<u>0,00 €</u>
Summe der Mindererträge (Wohnungseigentum Nr. 6):		26.895,53 €
	rd.	27.000,00 €

Der Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 6 lässt sich wie folgt aufstellen:

anteiliger Gebäudeertragswert:		186.000,00 €
anteiliger Bodenwert:		<u>70.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Wohnungseigentums:		256.000,00 €

abzgl. Mindererträge:	rd. ./.	27.000,00 €
abzgl. Wertminderung wegen Mod./Inst.-Aufwand:	rd. ./.	<u>0,00 €</u>
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 6:		229.000,00 €
	rd.	230.000,00 €

4. Verkehrs-/Marktwert

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

Eine spezielle Werterhöhung/-minderung für objektspezifische Eigenschaften (z.B. evtl. Instandsetzungskosten etc.) wird im Rahmen der Verkehrs- bzw. Marktwertermittlung nach Berücksich-



tigung eines allgemeinen Marktanpassungs-Zu- oder Abschlages für das (wert-)unbeeinflusste Objekt in Ansatz gebracht - für den Ertragswert ist dieser bereits (anders als z.B. bei einem Sachwert) in der fiktiv angesetzten marktüblichen und nachhaltig realisierbaren Nettokaltmiete sowie in dem aus dem Verhältnis des Verkaufserlöses und dem Reinertrag vergleichbarer Objekte abgeleiteten Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

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

Der Wert in Höhe von 256.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 3.760,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 68,14 m² anrechenbarer Wohnfläche sowie dem 33,0-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 7.767,96 €/a.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise bei Weiterverkäufen von vermieteten und bezugsfreien Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1991, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden, im Stadtgebiet Südost in einfacher und mittlerer Wohnlage im Jahre 2023 in einer Preisspanne von 2.452,00 €/m² Wfl. bis 6.332,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei 4.196,00 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 141 Transaktionen.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise vermieteter Eigentumswohnungen bei Erst- und Weiterverkäufen umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre ab 1991 in mittlerer Lage im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ im Jahre 2023 in einer Preisspanne von 2.136,00 €/m² Wfl. bis 5.440,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei 3.743,00 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 7 Transaktionen.

Das durchschnittliche Preisniveau für vermietete und bezugsfreie Eigentumswohnungen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Treptow liegt gemäß Immobilienmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses im Jahre 2023 in einer Spanne von 1.393,00 €/m² bis 11.451,00 €/m² bzw. i.M. bei 6.069,00 €/m² Wohnfläche.

Gemäß Bezirksreport Treptow (Altbezirk) 2024/2025 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. mit Auswerteperiode des vergangenen Jahres bis 3/2024 ergibt sich der Preis für vermietete Eigentumswohnungen in allen Wohnlagen mit i.M. 3.470,00 €/m² Wfl., wobei hierfür von dem Verkauf von Wohnungen ohne PKW-Stellplatz mit einer Größe zwischen 60 m² und 90 m² (i.M. 70 m²), mittlerem bis gehobenem Ausbaustandard, normalem Bauzustand und Normalgeschosslage (ohne Dachgeschoss-, Penthouse- oder Maisonettewohnungen) ausgegangen wird.

Unter Berücksichtigung der nach 2022 stagnierenden bzw. rückläufigen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte teilweise auch in besseren Lagen und Dämpfung der Preisentwicklung nach Einführung der sogen. Mietpreisbremse Mitte des Jahres 2015 mit hierdurch beschränkter Renditefähigkeit des Investments auch bei Neuvermietung nach Eigennutzung bzw. Bezugsfreiheit (bei hier allerdings bestehender Vermietung) ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das Wohnungseigentum u.a. auch in Ansehung des weiterhin vergleichsweise günstigen Zinsniveaus trotz der zuletzt deutlich angehobenen Bau- bzw. Immobilienzinsen auch bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten (u.a. auch in Ansehung der seit März 2016 geltenden „Wohnimmobilienkreditrichtlinie“) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit tendenziell weiterhin vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werten/Anlagen (assets) angemessen.

Der resultierende Wert liegt ca. 53,3 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 10,4 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2023 für vermietete und bezugsfreie weiterver-



kaufte Eigentumswohnungen, die in einfacher und mittlerer Wohnlage im Stadtgebiet Südost in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden.

Der resultierende Wert liegt gleichfalls ca. 0,5 % über dem Mittelwert bzw. 30,9 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise vermieteter Eigentumswohnungen bei Erst- und Weiterverkäufen umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten Wohnungsbaus der Baujahre ab 1991 in mittlerer Wohnlage im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ im Jahre 2023 gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2023/2024.

Der Wert liegt gleichfalls ca. 170,0 % über dem unter Rahmenwert bzw. ca. 38,0 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise im Jahr 2023 für vermietete und bezugsfreie Eigentumswohnungen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Treptow gemäß Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses.

Der Wert liegt außerdem ca. 8,4 % über dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem vergangenen Jahr bis 3/2024 für vermietetes Wohnungseigentum ohne Baujahres- und Lageklassifizierung im Altbezirk Treptow gemäß Veröffentlichung des IVD (Bezirksreport Treptow 2024/2025).

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der objektspezifischen Merkmale (hier: Wertminderung wegen unterpreisige Miethöhe und resultierenden Mindererträgen in Höhe von rd. 26.000,00 €) um den diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen 256.000,00 € ./ 27.000,00 € = 229.000,00 € bzw. rd. 230.000,00 €.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 6 in dem Gebäudeteil Platanenweg 2A auf dem Grundstück Platanenweg 2A, 2B (Flurstücke 115, 116) in 12437 Berlin-Plänterwald (Bezirk Treptow-Köpenick) zum Bewertungsstichtag 19. September 2024 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

230.000,00 €
=====
(i.W. zweihundertdreißigtausend Euro)

Nachrichtlich:

Die in Abt. II des Wohnungsgrundbuches unter lfd. Nr. 2 ausgewiesene beschränkte persönliche Dienstbarkeit bzgl. eines Wasserwirtschaftsanlagenrechts für den diesbzgl. Versorgungsträgers stellt für das hier betroffene Wohnungseigentum keine Belastung dar und wirkt sich hierfür nicht wertbildend bzw. wertmindernd aus.

Tatsächlich dient das bezogene Recht der Wasser- Ver- und Entsorgung u.a. des hier betroffenen Grundstücks und damit gleichfalls des hier betroffenen Wohnungseigentums.

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



D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Treptow-Köpenick vom 18.09.2024 ist das betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster registriert; altlastenrelevante Nutzungen sind nicht bekannt; Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen zu diesem Grundstück liegen dem Umweltamt nicht vor.

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

Das betroffene Grundstück befindet sich in einem Wasserschutzgebiet der Schutzzone III B gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal gemäß Erlass vom 31.08.1999 (GVBl. S. 106 und Änderung vom 06.04.2009 gemäß GVBl. 65 Jg. S. 168).

Zu b)

WEG-Verwaltung ist die Fa. WERTINVEST ImmobilienManagement GmbH, Ehrenbergstr. 19 in 10245 Berlin - Telefon: 030 / 29 77 83 8-0 (geschäftsführender Gesellschafter: Mirko Jahn). Der Nachweis der Verwalterbestellung liegt dem dem Gutachten anliegenden Anschreiben an das Zwangsversteigerungsgericht bei.

Angaben über die Höhe des Wohngeldes für das hier betroffene Wohnungseigentum konnten auf diesseitige Anforderung seitens der zuständigen WEG- und vermtl. Sondereigentumsverwaltung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden - tatsächlich lehnt die zuständige WEG- und vermtl. Sondereigentumsverwaltung in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren die Angabe von objektbezogenen Auskünften ab.

Nach Angabe der Antragstellerin beträgt die Höhe des Wohngeldes für das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 6 vermtl. zusammen mit dem Hausgeld des Teileigentums Nr. 34 (Kellergarage) 290,00 €/Monat (warm) incl. Erhaltungsrücklage.

Wohngeldrückstände für das hier betroffene Wohnungseigentum bestehen nach Angabe der Antragstellerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft nicht - die Wohngelder sollen hiernach bis Ende des Jahres 2024 bezahlt sein.

Seitens der zuständigen WEG- und vermtl. Sondereigentumsverwaltung konnten Angaben zu evtl. Wohngeldrückständen einer ggf. bestehenden Untergemeinschaft für den hier betroffenen Gebäudeteil oder das gesamte Grundstück auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden.

Ebenso konnte die Höhe einer evtl. gebildeten Erhaltungsrücklage auf diesseitige Anforderung seitens der zuständigen WEG-Verwaltung nicht beigebracht werden.

Außerdem konnte auf diesseitige Anforderung vom 09.09.2024 eine Beschlussammlung gemäß § 24 WEG seitens der Wohnungseigentümer des hier betroffenen Wohnungseigentums oder seitens der zuständigen WEG-Verwaltung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

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



Zu c)

Das Wohnungseigentum Nr. 6 ist nach Angabe des Mieters der Erbengemeinschaft und Miteigentümer dieses Wohnungseigentums gemäß Abt. I Nr. 4.3 bzw. vorliegendem Auszug aus dem Mietvertrag seit dem 01.06.2009 an ihn vermietet.

Es handelt sich nach Angabe der Wohnungseigentümer um ein ungekündigtes und unbefristetes Mietverhältnis.

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

Zu d)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WohnbindG besteht nach Sachlage nicht. Es handelt sich um ein Wohngebäude aus dem Jahre 1996, das nach Sachlage im Rahmen der Sonder-AfA Ost errichtet wurde, so dass die in dem Gebäudekomplex belegenen Wohnflächen preisfrei nach BGB zu vermieten sind.

Zu e)

Ein Gewerbebetrieb wird in dem hier betroffenen Wohnungseigentum nicht betrieben - das Wohnungseigentum wird durch den Miteigentümer gemäß Abt. I Nr. 4.3 als Mieter der Erbengemeinschaft gegen Zahlung einer Miete zu Wohnzwecken genutzt.

Zu f)

Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt werden, sind lediglich bzgl. einer Einbauküchenausstattung vorhanden, die nach Sachlage mehr als 15 Jahre alt und insoweit bereits abgeschrieben ist, so dass ein realisierbarer Restwert nicht mehr zuzuschreiben ist. Dem Vernehmen nach ist die Küchenausstattung Eigentum des Miteigentümers gemäß Abt. I Nr. 4.3 als Mieter des Wohnungseigentums.

Zu g)

Ein Energieausweis ist vermtl. nicht vorhanden bzw. konnte seitens der Wohnungseigentümer bzw. der zuständigen WEG- bzw. ggf. auch Sondereigentumsverwaltung auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden.

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

Zu h)

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex weist einen insgesamt zufriedenstellenden Unterhaltungszustand ohne wesentliche erkennbare akute Instandhaltungsrückstände auf. Allerdings weisen die Fassaden partiell deutliche Staubbildungen und Abblaufspuren auf. Die Treppenhausdekorationen mindestens des Treppenhausaufgangs im Gebäudeteil Platanenweg 2A weisen partiell deutliche Gebrauchsspuren auf.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums sind Schönheitsreparaturen und ggf. die Erneuerung der Küchenausstattungen erst bei einem Nutzerwechsel erforderlich (s.o.).

Zu i)

Angaben darüber, ob baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bzw. Auflagen etc. zu dem hier betroffenen Grundstück bzw. Wohnungseigentum bestehen, konnten auf diesseitige schriftliche Anforderung per Fax bereits am 09.09.2024 bis zur redaktionellen Fertigstellung des vorliegenden Gutachtens seitens des zuständigen Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes 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 nach diesseitiger Einschätzung weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen, noch in einem Stadtumbaugebiet gemäß § 171 BauGB, einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB. Das Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB Nrn. 1, 2 und 3 zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt oder zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzverordnung/Erhaltungsverordnung) und bei städtebaulichen Umstrukturierungen - entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand vermtl. auch nicht vorgesehen.

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

Seit Inkrafttreten der „Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt“ (GVBl. 2021, S. 1175) am 07.10.2021 bedarf es bis zum 31.12.2025 zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum in ganz Berlin als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 250 Abs. 1 BauGB einer Genehmigung gemäß § 250 Abs. 3 BauGB.

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 05.11.2024 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 13.09.2024 gilt die das Grundstück anbindende Verkehrsanlage im hier betroffenen Streckenabschnitt des Platanenwegs entsprechend den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) als endgültig hergestellt und ist 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 über ggf. abzutretendes Straßenland konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Treptow-Köpenick nicht beigebracht werden -



diesseitig wird nicht davon ausgegangen, dass Straßenland von dem Grundstück nicht abzutreten ist.

Gemäß vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Treptow-Köpenick (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 16.09.2024 besteht für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragung.

Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden, da nach Sachlage ein entsprechendes Verzeichnis nicht geführt wird.

Begünstigende Baulasten für das hier betroffene Grundstück liegen nach diesseitiger Annahme vermtl. bzgl. bestehender Wegerechte auf dem das Grundstück vollständig umgebenden Nachbargrundstück mit dem Flurstück 177 vor.

Zu j)

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

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

Berlin-Charlottenburg, den 20. November 2024

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick über die Eichbuschallee hinweg nach Nord-Westen in den Platanenweg



Blick in den Platanenweg nach Nord-Westen mit Lage des Grundstücks Platanenweg 2A, 2B auf der nord-östlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Blick auf das Grundstück Platanenweg mit straßenseitiger Front des aufstehenden Wohnhauses und Lage des Wohnungseigentums Nr. 6 im 1.OG des Gebäudeteils Platanenweg 2A - im Vordergrund: Rampenzufahrt in den Garagenhof vor der straßenseitigen Wohnhausfront mit Kellergaragen und separater Garagenzeile



Blick in den Platanenweg nach Süd-Osten mit Lage des Gebäudeteils Platanenweg 2A (Pfeil) auf dem Grundstück Platanenweg 2A, 2B auf der nord-östlichen bzw. im Bild linken Straßenseite - einmündende Privatstraße des Nachbargrundstücks links im Bild



Blick nach Süd-Osten über die in den Platanenweg einmündende Privatstraße des Nachbargrundstücks auf das Grundstück Platanenweg 2A, 2B mit aufstehendem Wohngebäude und Gebäudeteil Platanenweg 2A im Hintergrund (Pfeil)



Grundstückszuwegung über die Rampe zum Garagenhof mit rückwärtig anbindender Differenztreppe sowie über das rechts im Bild anbindende Nachbargrundstück



Blick von der Zuwegung auf dem Nachbargrundstück in den Garagenhof nach Nord-Westen mit Kellergaragen rechts und separater Garagenzeile links im Bild



straßenseitige Gebäudefront der Gebäude-teile Platanenweg 2A, 2B mit Lage der ETW-Nr. 6 im 1.OG des Gebäude-teils Platanenweg 2A - Kellergaragen unter dem Erdgeschoss bzw. unterhalb der auskragenden Balkonterrasse im Erdgeschoss



rückwärtige bzw. gartenseitige Hauseingangsfront mit Blick von dem angrenzenden Nachbargrundstück nach Westen mit Lage der ETW-Nr. 6 im 1. Obergeschoss des Gebäudeteils Platanenweg 2A



Blick von dem angrenzenden Nachbargrundstück nach Nord-Westen auf die Hauszuwegung mit Differenzterrasse vor der rückwärtigen bzw. gartenseitigen Hauseingangsfront des auf dem Grundstück Platanenweg 2A, 2B aufstehenden Wohngebäudes



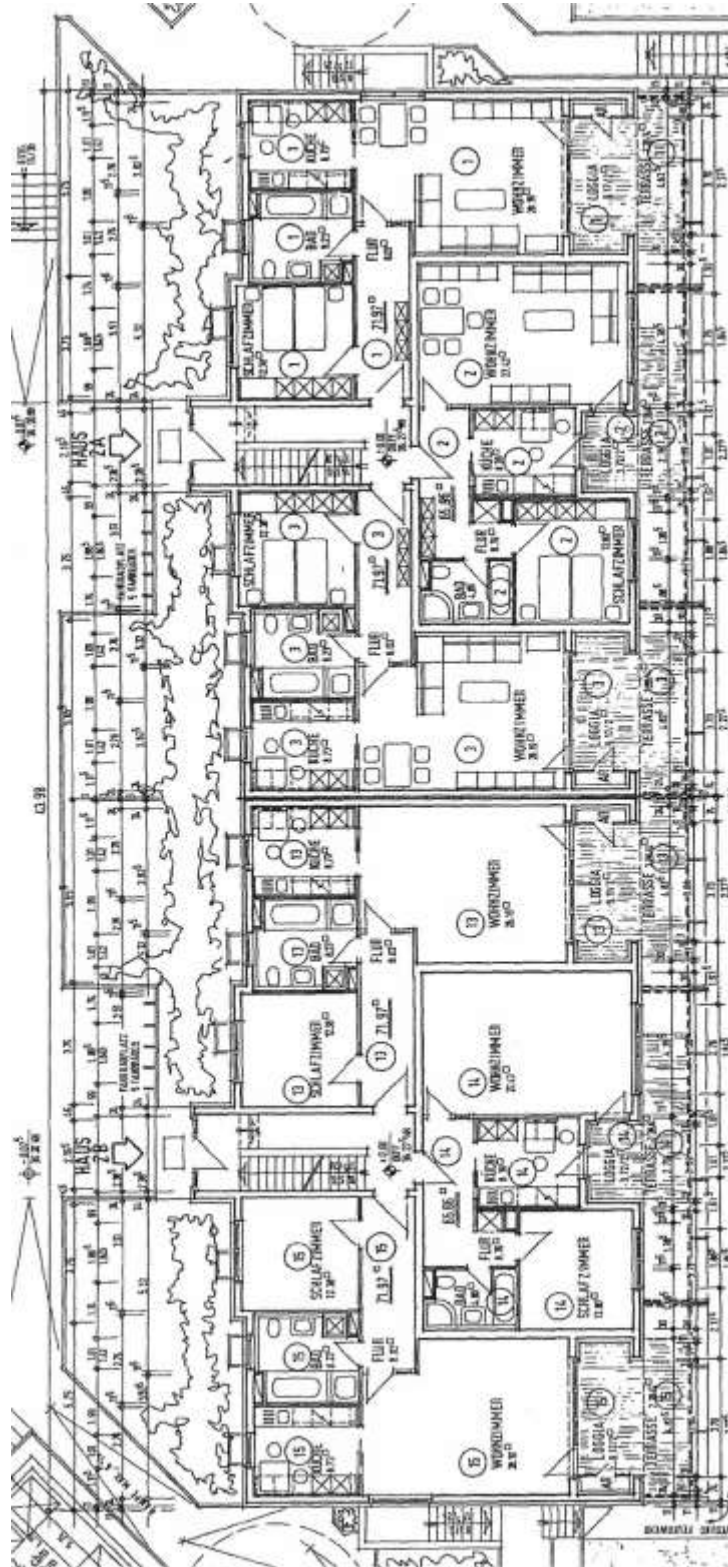
Blick von der auf dem angrenzenden Nachbargrundstück belegenen Privatstraße nach Süden auf die rückwärtige bzw. gartenseitige Haus-eingangsfrent des auf dem Grundstück Platanenweg 2A, 2B aufste-henden Wohngebäudes mit Müllgefäßstellplatzbereich im Vordergrund



Blick von der auf dem angrenzenden Nachbargrundstück belegenen Privatstraße nach Süden auf die rückwärtige bzw. gartenseitige Haus-eingangsfrent des auf dem Grundstück Platanenweg 2A, 2B aufste-henden Wohngebäudes mit Spielplatzbereich im Vordergrund



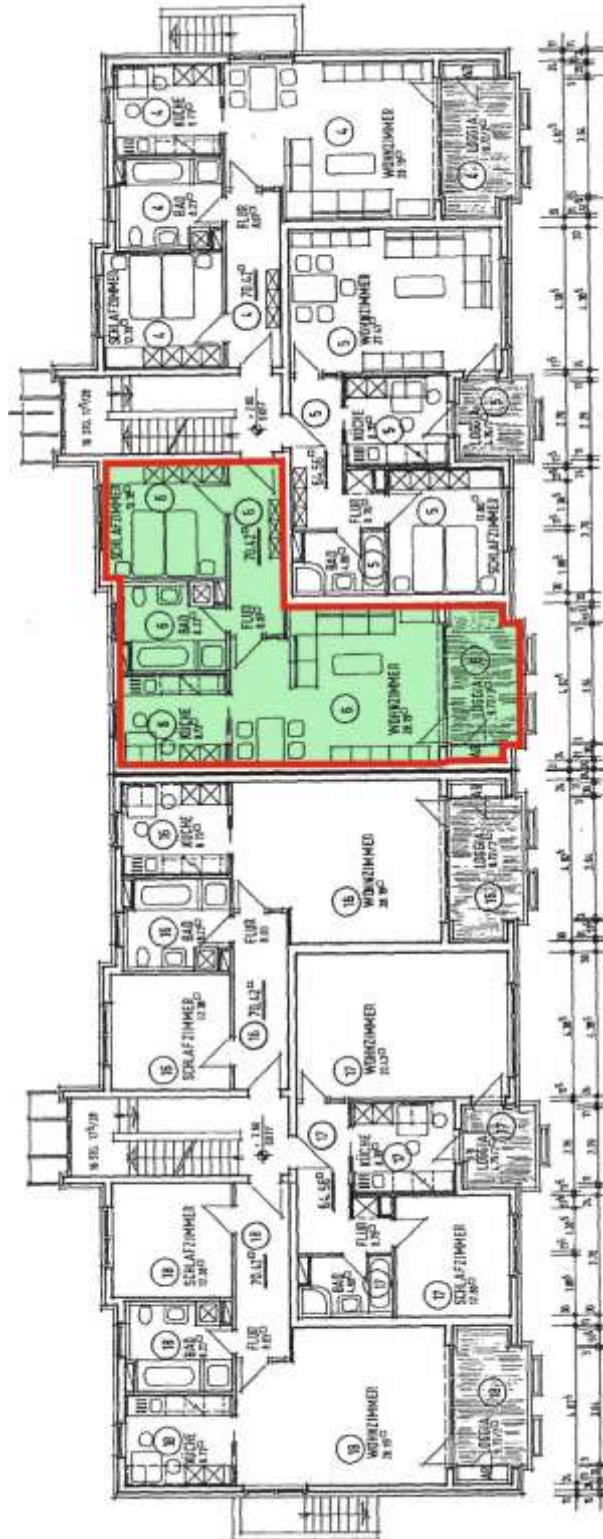
ETW-Nr. 6 - Platanenweg 2A, 2B in 12437 Berlin-Plänterwald (Bezirk Treptow-Köpenick)



Aufteilungsplan Erdgeschoss zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 21.06.1996



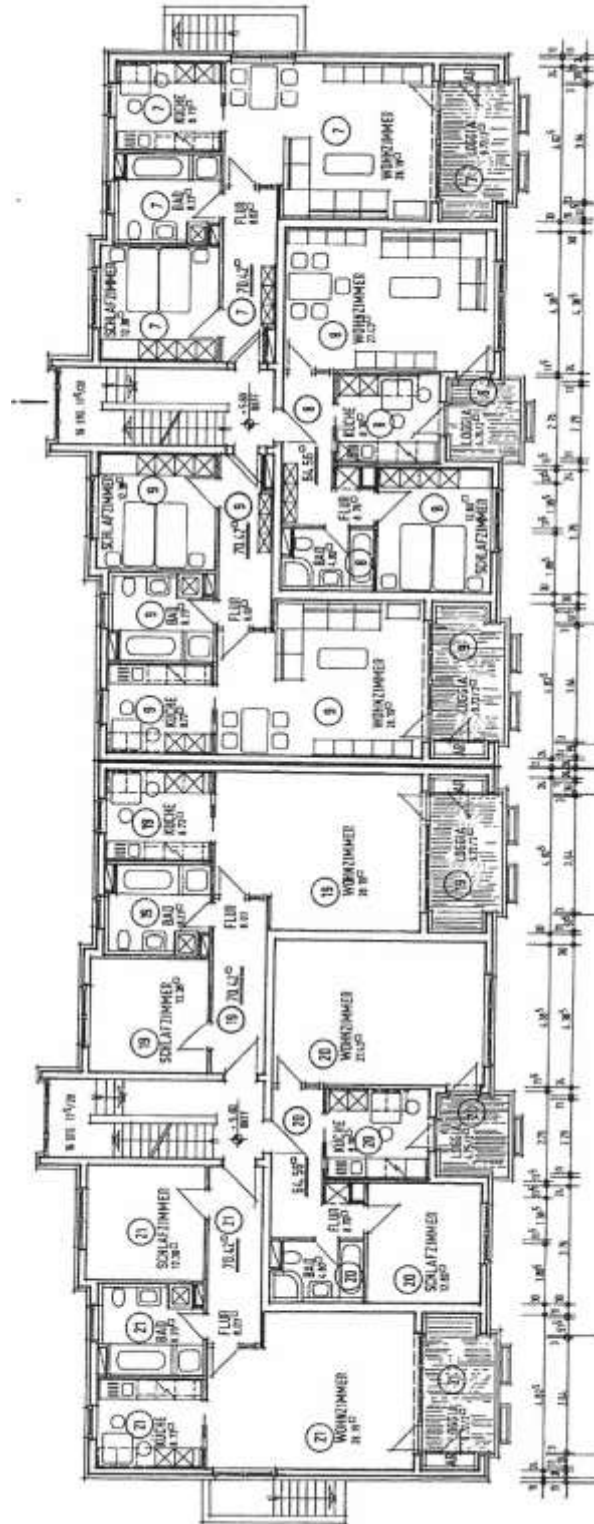
ETW-Nr. 6 - Platanenweg 2A, 2B in 12437 Berlin-Plänterwald (Bezirk Treptow-Köpenick)



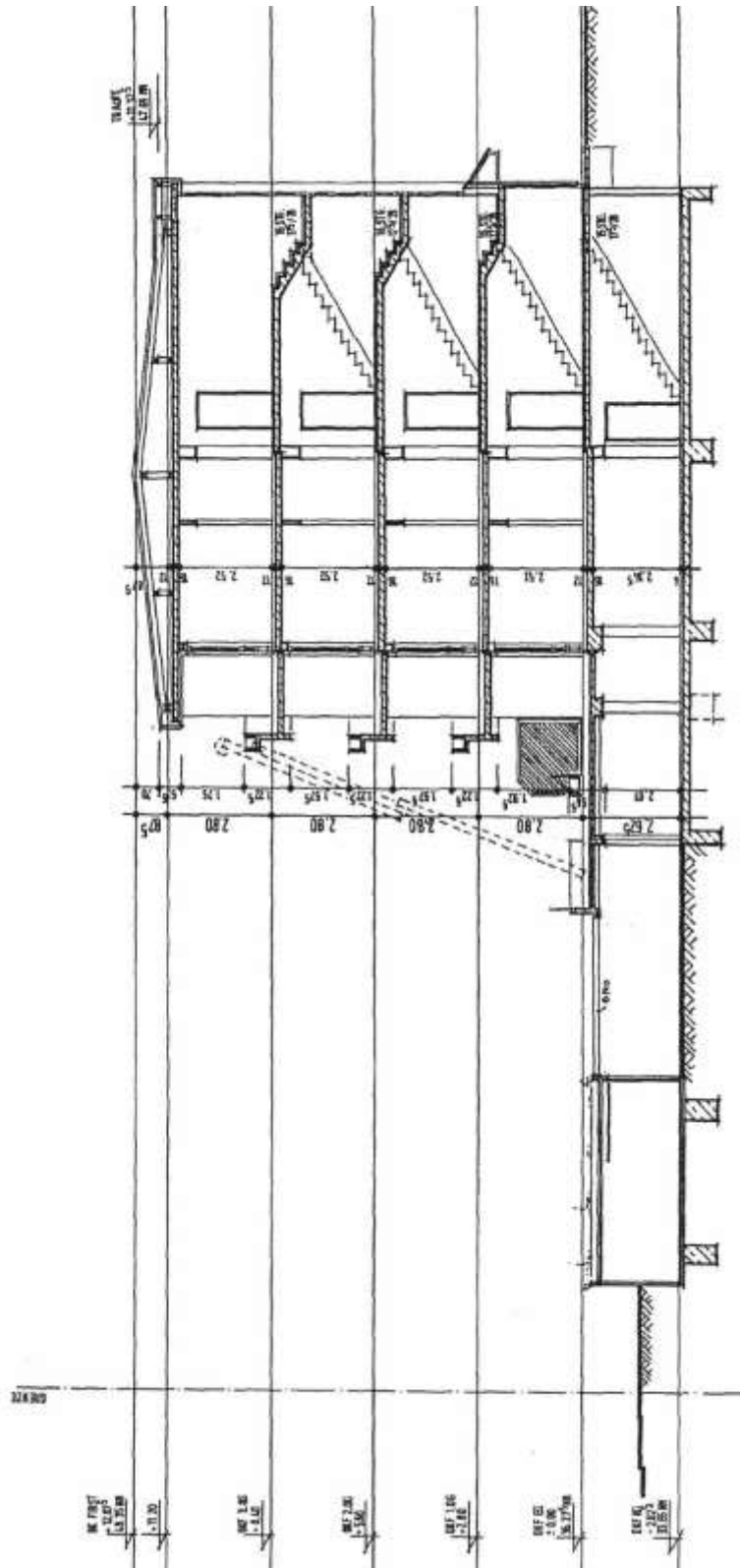
Aufteilungsplan 1.OG zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 21.06.1996 mit ETW-Nr. 6



ETW-Nr. 6 - Platanenweg 2A, 2B in 12437 Berlin-Plänterwald (Bezirk Treptow-Köpenick)



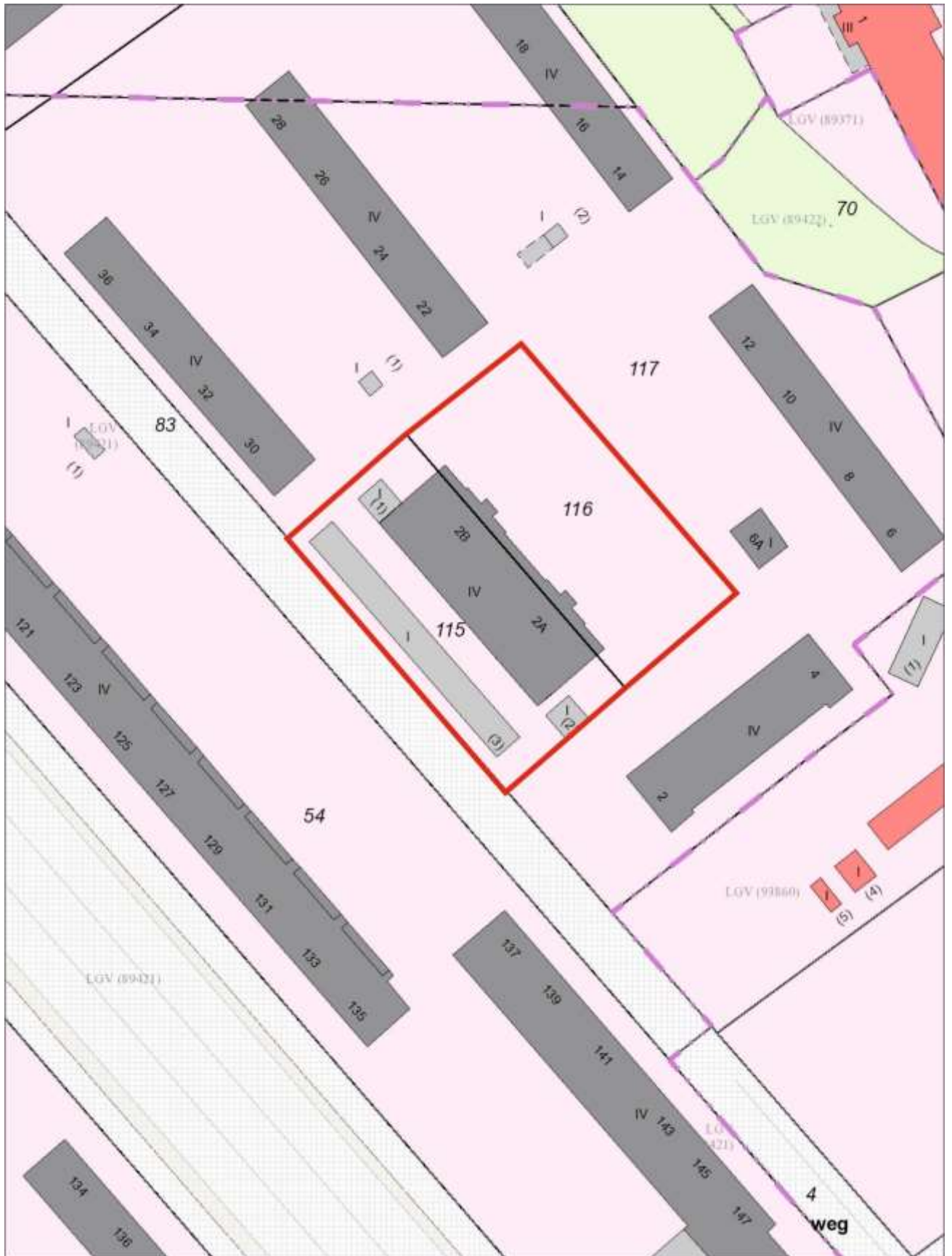
Aufteilungsplan 2. Obergeschoss zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 21.06.1996



Gebäudeschnitt zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 21.06.1996



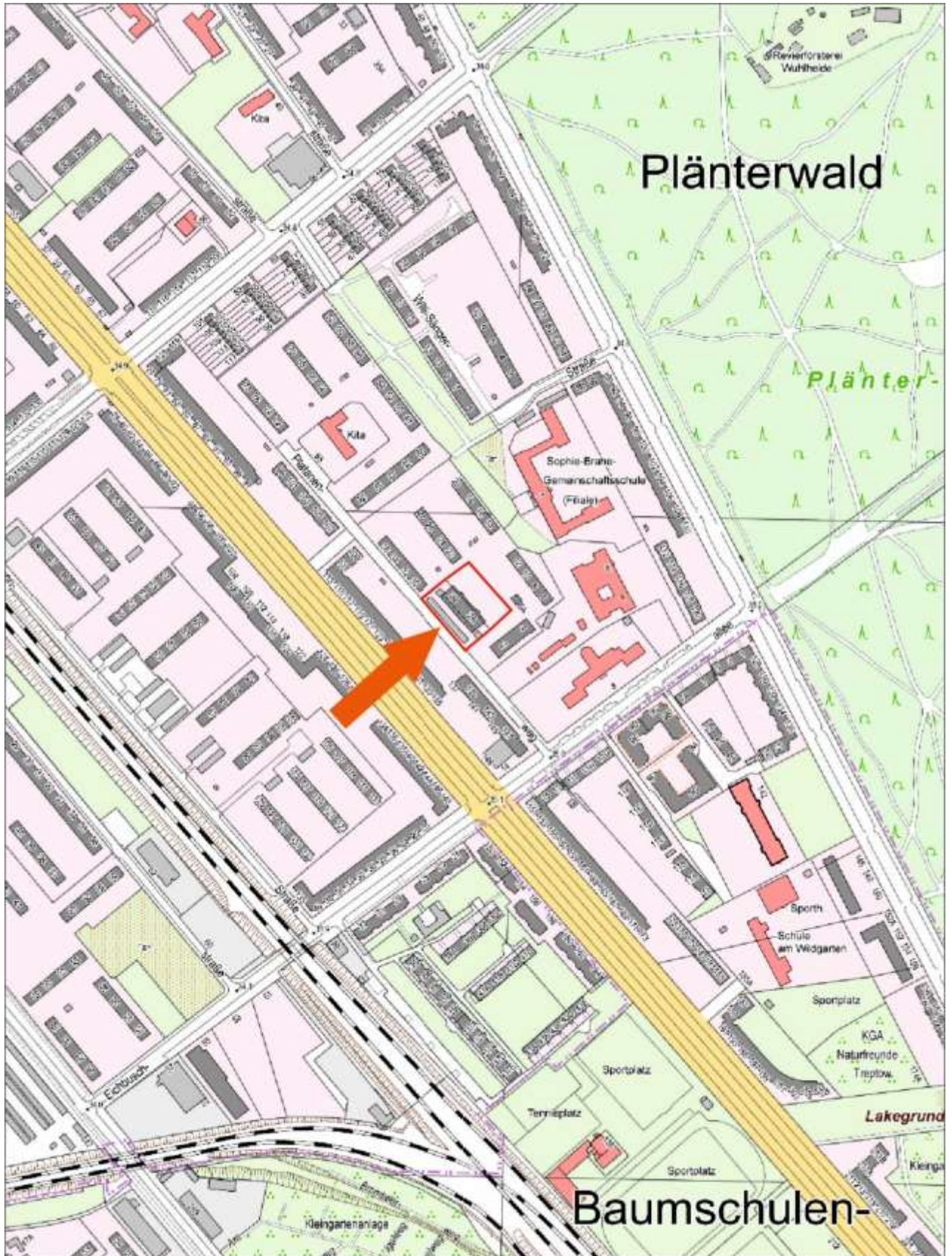
ETW-Nr. 6 - Platanenweg 2A, 2B in 12437 Berlin-Plänterwald (Bezirk Treptow-Köpenick)



Flurkarte (fis broker)



ETW-Nr. 6 - Platanenweg 2A, 2B in 12437 Berlin-Plänterwald (Bezirk Treptow-Köpenick)



Lageplan (fis broker)



ETW-Nr. 6 - Platanenweg 2A, 2B in 12437 Berlin-Plänterwald (Bezirk Treptow-Köpenick)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern