



Gutachten Nr. 10259

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB des Grundstücks

Plesser Straße 6

in

12435 Berlin-Alt-Treptow (Bezirk Treptow-Köpenick)

-Grundbuch von Treptow - Blatt 20233 N-



Blick a.d. Karl-Kunger i.d. Plesser Straße



Vorderhausfront a.d. Grdst. Plesser Str. 6



Grundriss Normalgeschoss (hier: 1.OG)



Flurkarte

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Köpenick
70 K 16/22

Verkehrswert:

4.800.000,00 €
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

Bewertungsstichtag:

27.09.2022

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtenauftrag	4
B. Grunddaten.....	5
1. Grundbuchangaben.....	5
2. Grundstücksdaten	6
3. Lagedeterminanten	11
4. Gebäudedaten (technisch)	14
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	26
6. Objektbeurteilung	39
C. Bewertung	40
1. Bewertungsgrundlagen	40
2. Bodenwert.....	41
3. Ertragswert.....	43
4. Verkehrs-/Marktwert	47
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	50
E. Fotoseiten.....	54
F. Anlagen	A1

14 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern



KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**
Bewertungsobjekt ist das Grundstück Plesser Str. 6 (Flurstück 73) mit 453 m² Größe in 12435 Berlin-Alt-Treptow (Bezirk Treptow-Köpenick) mit aufstehendem 5-geschossigem Altbau-Mehrfamilienwohnhaus bzw. Wohn- und Geschäftshaus mit Vorderhaus und Seitenflügel nebst vollständiger Unterkellerung und Berliner Mansarddach als Rohdachboden bzw. Ausbaureserve. Es handelt sich um eine beidseitige Grenzbebauung als Vorderhaus bzw. Blockrandbebauung mit rechtem Seitenflügel als Blockinnenbebauung und gleichfalls als Grenzbebauung mit 12 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten (Laden mit projektierte Nutzung als Cocktail-Bar sowie Gaststätte als Spezialitäten-Restaurant) und Baujahr 1913 sowie umfangreichen Mod.-/Inst.-Maßnahmen mit zeitgerechtem Ausbauniveau ohne öffentliche Förderung in den Jahren 2001 bis 2003 bzw. mit Fertigstellung hinsichtlich zusätzlicher Balkon-Anbauten im Jahre 2005.
- **Belastungen:**
In Abt. II des Grundbuchs sind Grunddienstbarkeiten als Baubeschränkungen aus den Jahren 1912 und 1913 verzeichnet (obsolet). Baulasten oder ein Eintrag in das Bodenbelastungskataster bestehen nicht.
- **Zuschnitt:**
Die in den Vorderhaus-Obergeschossen belegenen Wohnungen sind als 3-Zimmerwohnungen mit Freisitzflächen als Balkone und die in den Seitenflügel-Obergeschossen belegenen Wohnungen sind als 2-Zimmerwohnungen gleichfalls mit Balkonen ausgelegt. Der Vorderhausaufgang ist 2-spännig und der Seitenflügelaufgang ist lediglich 1-spännig organisiert. Im Erdgeschoss befinden sich in Vorderhaus und Seitenflügel insgesamt lediglich die beiden Gewerbeeinheiten - Wohnungen sind im Erdgeschoss nicht vorhanden.
- **Ausstattung:**
Der Wohn- und Geschäftshauskomplex weist einen insgesamt zeitgerechten Ausbaustandard hinsichtlich der medialen Ausstattungen bzw. des Ausbaus u.a. mit Gas-Zentralheizung u.a. mit beheizbaren Treppenhäusern sowie zentraler Ww-Versorgung, Holz-Kastenfenstern sowie Holz- und Kunststoff-Isolierglasfenstern auch in den Treppenhäuseraufgängen nebst außenseitig



historischen Fenstern auf; Grundrissveränderungen wurden z.T. mit Gipsdielen- oder Gipskarton-Wänden und zeitgerechten Küchen nebst Einbauausstattung und Badezimmern nebst Fliesung und zeitgerechten Objektausstattungen ausgeführt. Die Gewerbeeinheiten weisen moderne geschlechtsspezifisch getrennte Sanitärausstattungen und das Restaurant eine zeitgerechte Nirosta-Professionalküche als bauseitigen Standard auf.

Der Dachstuhl und die Fassaden nebst Balkonen wurden im Zuge der Mod./Inst.-Maßnahmen umfassend saniert bzw. gänzlich neu angebaut.

Die Fassaden des Gebäudekomplexes weisen allerdings bisher kein Wärmedämmverbundsystem o.ä. auf. Das Dach wurde seinerzeit neu eingedeckt und auf dem Holzriemenboden mit mineralischer Dämmwolle nebst darüber verlegten sogen. Laufstehen zu den Dachluken bekleidet. Die Kellerdecke ist ungedämmt geblieben.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Nach vorliegendem Mieterspiegel der zuständigen Grundstücksverwaltung beträgt die Gesamt-Wohn-/Nutzfläche ca. 1.352,66 m². Hiervon entfallen auf die Wohnfläche mit 12 Wohnungen ca. 1.003,66 m² (Wohnungsgrößen genau hälftig zwischen ca. 60 m² bis unter 90 m² Wfl. und über 90 m² Wfl.) und auf die Gewerbefläche mit 2 ehemaligen Ladeneinheiten ca. 349,00 m² (Größen jeweils 130,00 m² Nfl. und 219,00 m² Nfl.).

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Es besteht Vollvermietung mit realisierter Miethöhe zum Bewertungsstichtag in Höhe von 13.981,09 € bzw. 10,34 €/m² Wfl./Nfl.; die realisierte Miethöhe für die Wohnungen beträgt 10.586,00 €/Monat bzw. i.M. 10,55 €/m² Wfl. und die realisierte Miethöhe für das Gewerbe beträgt 3.395,09 €/Monat bzw. i.M. 9,73 €/m² Nfl. - aktuelle Mietverträge mit Optionsrechten oder Mietvertragsmodalitäten u.a. bei ggf. vereinbarten Staffelmieten konnten auf diesseitige Anforderung seitens der Grundstückseigentümer bzw. der zuständigen Grundstücksverwaltung auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden.

Dem Vernehmen nach sollen die Gewerbeverträge eine Laufzeit von lediglich 1 Jahr aufweisen und verlängern sich jeweils um 1 weiteres Jahr mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten (bezogen auf das Monatsende).

Die im 1.OG des Vorderhauses postalisch rechts belegene Wohnung wird gewerblich durch die zuständige Grundstücksverwaltung bereits seit dem 01.10.2007 genutzt, so dass aufgrund des Bestandsschutzes eine Zweckentfremdung zulässig ist - bei Aufgabe des bestehenden Mietverhältnisses ist die Wohnnutzung wieder herzustellen.

Im Dachraum besteht ein Ausbaupotential mit einer wohnflächenäquivalenten Nutzfläche von rd. 200 m².

- **Erhaltungszustand:**

Das Objekt weist einen insgesamt zufriedenstellenden Unterhaltungszustand nach vor rd. 20 Jahren umfassend durchgeführten Mod./Inst.-Maßnahmen auf. Nachteilig ist der energetische Zustand des Objektes ohne Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden und fehlender Dämmung der Kellerdecke mit diesbzgl. gebotenen Modernisierungserfordernis.

Verschiedene Instandsetzungen an dem Gebäudekomplex bzw. dem Grundstück sind erforderlich. Für den diesbzgl. Aufwand ist im Verkehrswert ein Abschlag von rd. 115.000,00 € berücksichtigt. Zusätzlich ist ein Abschlag für Mindererträge bis zur Anpassung an das ortsübliche Mietniveau für das in Rede stehende Objekt aufgrund der vereinzelt unter dem ortsüblichen Niveau liegenden Miethöhen im Verkehrswert in Höhe von rd. 4.000,00 € berücksichtigt.

Verkehrswert am 27.09.2022 nach § 194 BauGB:
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

4.800.000,00 €



A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Köpenick, Abt. 70, Mandrellaplatz 6 in 12555 Berlin
Beschluss vom 10.08.2022 mit Verfügung vom 11.08.2022 sowie Posteingang am 23.08.2022
- **Bewertungsobjekt:**
Grundstück Plesser Straße 6 in 12435 Berlin-Alt-Treptow (Bezirk Treptow-Köpenick)
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft mit dem Geschäftszeichen 70 K 16/22
- **Wertermittlungstichtag:**
27. September 2022 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
27. September 2022 (Zeitpunkt des für d. Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Dienstag, der 27.09.2022
anwesend:
 - ein Mitarbeiter der zuständigen Grundstücksverwaltung als Vertreter des Mitgesellschafters der BGB-Gesellschaft als Grundstückseigentümerin und Antragstellers in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - die Mieter der zugänglichen Nutzungseinheiten in dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude oder deren Vertreter (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Der auf dem Grundstück aufstehende Mehrfamilien-Wohnhauskomplex mit Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss war anlässlich des Besichtigungstermins in der überwiegenden Zahl der Nutzungseinheiten sowie im Dachgeschoss als Rohdachboden und im Kellergeschoss zugänglich, so dass der Unterzeichnete hinreichende Feststellungen über den Ausbaustandard und Erhaltungszustand des Gebäudekomplexes treffen konnte.

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



B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Grundbuch von:**
Treptow, Blatt 20233 N
(Amtsgericht Köpenick)
- **Gemarkung:**
Treptow
- **Flur, Flurstücke:**
105, 73 (453 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
453 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche Plesser Straße 6 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- **Eigentümer:**
2 a) anonymisiert (§ 38 ZVG)
2 b) anonymisiert (§ 38 ZVG)
- als BGB-Gesellschafter -
- **Lasten und Beschränkungen:**
Baubeschränkung nach Maßgabe der Bewilligung vom 25.04./09.05.1912 für die Gemeinde Berlin-Treptow mit Eintragungsdatum vom 10.05.1912

Ausschluss der Ausübung des Rechts, die Hoffläche, welche auf dem Lageplan des vereidigten Landmessers Schwanhäuser in Berlin vom 03.03.1913 mit den Buchstaben a c d a umschrieben ist, zu verändern und durch eine zwei Meter übersteigende Grenzscheidung gegen den Hofraum des genannten Nachbargrundstücks abzuschließen, zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der in Band 4 Blatt Nr. 213 eingetragenen Grundstücke mit Eintragungsdatum vom 14.03.1913

Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft mit Eintragungsdatum vom 06.07.2022

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



2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**

Der Zuschnitt des Reihengrundstücks ist trapezförmig viereckig. Die Straßenfrontlänge beträgt ca. 19,00 m. Die Tiefe des Grundstücks rechtwinklig zum Straßenraum beträgt entlang der westlichen bzw. linken Grundstücksgrenze ca. 20,00 m und die der hierzu parallel bzw. gleichfalls rechtwinklig zum Straßenraum verlaufenden östlichen Grundstücksgrenze ca. 27,50 m. Die rückwärtige schräg zur Straßenfront verlaufende nördliche Grundstücksgrenze weist eine Länge von ca. 20,50 m auf (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 1,3 - Die Straßenfrontlänge und der Zuschnitt des Reihengrundstücks sowie der bauliche Ausnutzungsgrad mit hier vorliegendem Wohn- und Geschäftshauskomplex als beidseitige Grenzbebauung (Blockrandbebauung) mit Vorderhaus und rechtem Seitenflügel sind gut (siehe anliegende Flurkarte).

- **Bauwich:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex als Blockrandbebauung weist keine Grenzabstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken auf - die beiden angrenzenden Nachbargrundstücke innerhalb des hier betroffenen Blocks sind als Blockrandbebauung gleichfalls mit Grenzbebauungen zu dem hier betroffenen Grundstück in entsprechender Tiefe der Vorderhäuser und des Seitenflügels hinter dem auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden Vorderhaus belegt.

Die Tiefe des Grundstücks hinter der straßenseitigen Vorderhausbebauung beträgt rd. 7,50 m bis 12,50 m. Der rechte hinter dem Vorderhaus belegene Seitenflügel ist über die volle Länge der östlichen Grundstücksgrenze gleichfalls als Grenzbebauung ausgeführt - die Seitenflügelkopfseite auf der nördlichen Grundstücksgrenze ist von der nord-östlichen Grundstücksecke aus über ca. 6,00 m gleichfalls als Grenzbebauung ausgeführt

Ein Vorgarten vor der straßenseitigen Vorderhausfront ist nicht vorhanden - das Vorderhaus grenzt unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum an (siehe anliegende Flurkarte).

- **Topographie:**

Das Terrain zum Straßenraum ist insgesamt plan

- **Untergrund:**

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

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

Es besteht keine Gefahr von Schichtenwassereinfluss, aber Grundwassergefährdung - gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: Mai 2009), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks zwischen 3,00 m und 4,00 m.

Auf dem rückwärtig angrenzenden Nachbargrundstück beträgt der Flurabstand 1,50 m bis 4,00 m und auf dem östlich angrenzenden Kirchengrundstück beträgt der Flurabstand lediglich 1,00 m bis 2,50 m.

In dem Kellergeschoss des hier betroffenen Grundstücks sind nach örtlichem Eindruck Feuchtigkeitseinflüsse nicht wirksam bzw. konnten anlässlich des Besichtigungstermins durch den Un-



terzeichneten nicht erkannt werden. Seitens der zuständigen Grundstücksverwaltung wird der Keller gleichfalls als durchweg trocken bezeichnet und seitens der Mieter wurden Durchfeuchtungen des Kellergeschosses nicht reklamiert.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Treptow-Köpenick ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster (BBK) erfasst; Hinweise oder Informationen hinsichtlich einer Boden- oder Grundwasserverunreinigung, die ihre Quelle auf dem hier betroffenen Grundstück haben, liegen gegenwärtig nicht vor - nach aktuellem Kenntnisstand ist nicht sicher auszuschließen, dass das Grundstück von verunreinigtem Grundwasser unterströmt wird bzw. sich im Randbereich einer Schadstofffahne befindet, die auf einen Schadstoffeintrag im weiteren Umfeld zurückzuführen ist.

Nach vorsorglicher Empfehlung des zuständigen Umweltamtes ist bei einer geplanten Grundwassernutzung im Vorfeld Kontakt mit der dort zuständigen Senatsverwaltung für Umweltschutz, Verkehr und Klimaschutz, Referat II C, aufzunehmen.

Diesseitig wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht von dem Vorliegen nennenswerter Bodenbelastungen über den Eingreifwerten der Berlin Liste bzw. des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ausgegangen.

Das Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

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

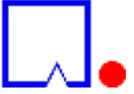
Das Grundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils - planungsrechtliche Grundlage ist bisher § 34 BauGB.

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 4- und 5- bzw. 5½-geschossige Blockrandbebauung weitgehend als Wohnbebauung, wobei sich nachdiesseitiger Auffassung eine eindeutige Zuordnung zu keinem der Baugebiete gemäß §§ 2 bis 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vornehmen lässt.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 ist das Gebiet nord-östlich der Karl-Kunger-Straße bzw. nord-westlich der Wildenbruchstraße als Wohnbaufläche (W₁) mit einer GFZ über 1,5 und das Gebiet süd-westlich der Karl-Kunger-Straße als Wohnbaufläche (W₂) mit einer GFZ bis 1,5 vorgesehen.

Östlich der in ca. 150 m östlich von dem hier betroffenen Bewertungsobjekt parallel zur Wildenbruchstraße verlaufenden Eisenstraße befindet sich eine weiträumige gewerbliche Baufläche bzw. ist dort nach FNP vorgesehen.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich weder in einem Sanierungsgebiet noch in einem Entwicklungsbereich - das Grundstück befindet sich aber im Bereich des Erhaltungsgebietes „Alt-Treptow“ zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1, S. 1 Nr. 2 (Milieuschutzverordnung) mit Festlegung gemäß GVBl. Nr. 18 vom 08.07.2016 bzw. in Kraft seit dem 09.07.2016 - die diesbzgl. Restriktionen insbesondere bei Rückbau, Änderung



oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen bzw. spezieller Veränderung an und innerhalb einer Bestandswohnung und Aufteilung von Grundstücken etc. sind zu beachten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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.

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

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 09.06.2022

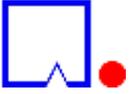
Baudenkmäler befinden sich aber im Nahbereich u.a. auf dem Grundstück Plesser Str. 3, 4 mit aufstehendem Sakralgebäude „Bekennniskirche“ aus den Jahren 1930-1931 - Obj. Dok. Nr. 09020310).

Auf dem unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstück Plesser Str. 7 Ecke Wildenbruchstr. 41 befindet sich eine unter Denkmalschutz gestellte Aufzugsanlage aus dem Jahre 1912 - Obj. Dok. Nr. 09020337.

Insoweit können aufgrund der Nachbarschaft insbesondere des Kirchengebäudes zu dem hier betroffenen Gebäudekomplex ggf. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. Umgebungsschutzes bestehen.

Die Geschossfläche (GF) für das Grundstück beträgt ca. 1.637,84 m² (ohne Dachraum als Rohdachboden mit $< \frac{2}{3}$ der Fläche $\geq 2,30$ m lichter Höhe: kein Vollgeschoss; lt. Flurkarte 5 Vollgeschosse) nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden maßstäblichen Geschosspläne der Bauvorlagen vom 19.04.2001 zur Mod.-/Inst.-Maßnahme gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09. 2005 (GVBl. S. 495) zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 17.06.2016 (GVBl. S. 361) - in Kraft getreten am 01.01. 2017- mit einer GFZ von 3,616 bzw. rd. 3,6 (ohne Berücksichtigung einer GF für das Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF des Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 für die über dem 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. 328,72 m² mit einer GRZ von 0,726 bzw. rd. 0,7 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 453 m² (Flurstück 73).

Tatsächlich wird nach dem Modell des Gutachterausschusses in Berlin bei vorhandenem Rohdachboden bzw. Teilausbau des Dachraums 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 Sachwertmodell des Gutachterausschusses nicht auf der Grundlage der wGFZ, sondern abweichend zur ImmoWertV 21 auf der Grundlage der GFZ nach § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (s.o.) oder in Anlehnung hieran.

Der Gutachterausschuss legt den Bodenrichtwerten eine typische Bebauungsdichte (GFZ) zugrunde - er weicht damit teilweise vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach dem Bau-nutzungsplan von Berlin in der Neufassung vom 28. Dezember 1960/30. Juni 1961 bzw. von den Festsetzungen bestimmter Einzelbebauungspläne ab; in Gebieten, in denen keine Bau-nungspläne 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 Nutzungs-maßen sind keine gesonderten Bodenrichtwerte ermittelt worden - mit Hilfe der von der Ge-schäftsstelle des Gutachterausschusses ab einer GFZ von 0,8 veröffentlichten Umrechnungs-koeffizienten für den GFZ-Einfluss können Bodenwerte mit abweichender GFZ aber aus den Bodenrichtwerten ermittelt werden; für geringere Ausnutzungsgrade der Grundstücke sind Um-rechnungskoeffizienten nach der Koeffizientenformel o.ä. zu ermitteln.

In der Ermittlung des baulichen Ausnutzungsgrades des Grundstücks sind Nebenanlagen ge-mäß BauNVO mit befestigten Freiflächen u.a. als Außentreppen, Müllgefäß-Stellplatzflächen, evtl. PKW-Stellplatzflächen, Garagen, Schuppen o.ä. sowie Zuwegungen etc. nicht berücksich-tigt.

- **Erschließungszustand:**

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

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2017 (Umwelt-atlas) weist der Straßenraum der Plesser Straße vor dem hier betroffenen Grundstück ein Trennkanalisationssystem mit Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserkanalisation auf.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflä-chenamtes Treptow-Köpenick (Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung) wird das Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Plesser Straße“ erschlossen.

Nach den Vorschriften der §§ 123 ff. und 242 Abs. 9 BauGB in Verbindung mit den §§ 14, 15, und 15a des Erschließungsbeitragsgesetzes können Erschließungsbeiträge für das betroffene Grundstück nicht mehr erhoben werden.

Erschließungsbeiträge werden somit weder geschuldet noch gestundet - offene Forderungen seitens des Straßen- und Grünflächenamtes hinsichtlich evtl. noch nicht geleisteter Erschlie-ßungsbeiträge bestehen nach Sachlage nicht.

Erforderliche Straßenlandabtretungen sind nicht zu erwarten, nachdem das Vordergebäude be-reits bis an die Straßenfluchtlinie heranreicht.



- **Baulasten:**

Gemäß vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Treptow-Köpenick (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) ist für das Bewertungsobjekt bzw. das betroffene Grundstück Plesser Str. 6, Grdb. von Treptow Bl. 20233 N, keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

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

Begünstigende Baulasten für das hier betroffene Grundstück bestehen nach diesseitiger Einschätzung vermtl. nicht.

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Plesser Str. 6 (Flurstück 73) befindet sich innerhalb des Berliner Stadtbahnringes am süd-westlichen Rand des Ortsteils Alt-Treptow in nord-westlicher Randlage im süd-östlichen Berliner Stadtbezirk Treptow-Köpenick in ca. 200 m Entfernung nord-östlich des Ortsteils Neukölln im Stadtbezirk Neukölln sowie in ca. 700 m Entfernung süd-östlich des Ortsteils Kreuzberg bzw. in knapp 1.000 m Entfernung süd-westlich des Ortsteils Friedrichshain jeweils im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg sowie in ca. 400 m Entfernung westlich des Ortsteils Plänterwald gleichfalls noch im Stadtbezirk Treptow-Köpenick.

Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Alexanderplatzes beträgt ca. 4,5 km und die Entfernung zum Zentrum am Zoo beträgt ca. 8,0 km (Luftlinie) jeweils nord-westlich des Bewertungsobjektes - die Entfernung zur Stadtgrenze im Bereich des östlich an die Metropole angrenzenden Landkreises Märkisch-Oderland bzw. der Gemeinde (Dahlwitz-)Hoppegarten im Bereich des Ortsteils Waldesruh beträgt rd. 11,5 km (Luftlinie).

Es handelt sich bei der Lage des hier betroffenen Grundstücks um eine insgesamt noch zentrale Stadtlage zwischen den nachgefragten Ortsteilen Friedrichshain, Kreuzberg und Neukölln (nördliche Kiezlagen u.a. am Landwehrkanal ab ca. 500 m und am Neuköllner Schifffahrtskanal ab ca. 700 Entfernung) als weiterhin aktuelle Szene-/In-Lagen - die Spree befindet sich in knapp 1.000 m Entfernung.

Das hier betroffene Grundstück Plesser Str. 6 (Flurstück 73) befindet sich auf der nördlichen Seite der Plesser Straße als Reihengrundstück des durch die Karl-Kunger-Straße, die Wildenbruch-, die Kieffholz- und die Plesser Straße umschriebenen Triangel-förmigen Blocks zwischen der Kieffholz- und der Karl-Kunger-Straße - die Entfernung zur Kieffholzstraße beträgt ca. 110 m und zur Karl-Kunger-Straße ca. 17 m.

Bei den den Wohnblock umschreibenden Straßen u.a. mit Plesser Straße handelt es sich mit Ausnahme der Karl-Kunger-Straße um untergeordnete Quartierstraßen innerhalb einer 30-km/h-Zone mit vergleichsweise geringem Verkehrsaufkommen überwiegend durch quartierbezogenen Anliegerverkehr bzw. ortskundigen Schleichverkehr.

Bei der im Nahbereich des Bewertungsobjektes verlaufenden Karl-Kunger-Straße mit Rückstauzone vor dem Ampelbereich der Kreuzung mit der Wildenbruchstraße handelt es sich um eine örtliche Hauptdurchgangsstraße u.a. mit LKW- und Linienbusverkehr.

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2021 handelt es sich bei den an die Karl-Kunger-Straße bzw. auch bei den an die Plesser Straße (u.a. Plesser Str. 6) im Einmündungsbereich zur Karl-Kunger-Straße anbindenden Grundstücken um stark verkehrslärmbelastete



Grundstückslagen mit einem Gesamtlärmindex L_{DEN} von über 65 dB(A) in 24 Stunden und/oder einem Gesamtlärmindex L_N von über 55 dB(A) in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) an mindestens einem Teilstück der Fassade eines zur Adresse gehörenden Gebäudeteils.

Inwieweit ggf. von im Nahbereich belegenen Gewerbebetrieben oder der benachbarten Kirche Lärmbelastungen vorliegen, konnte anlässlich des Besichtigungstermins durch den Unterzeichneten nicht erkannt werden - nennenswerte Gewerbebetriebe konnten gleichfalls nicht verzeichnet werden, so dass nach diesseitigem Eindruck regelmäßig störender Gewerbelärm nicht vorliegen dürfte.

Allerdings befindet sich im Straßenraum Bestuhlung einzelner in der Nachbarschaft belegener Gaststätten, deren Publikum ggf. an warmen Sommerabenden Störungen bewirken könnten. Auf dem hier betroffenen Grundstück selbst befindet sich gleichfalls eine Gaststätte als Indisches Spezialitätenrestaurant - zusätzlich soll durch denselben Betreiber auf dem hier betroffenen Grundstück in Kürze ein Barbetrieb eingerichtet werden, für den bisher keine Genehmigung vorliegt, die aber zu erwarten ist.

Störungen könnten gleichfalls von dem in der Karl-Kunger-Straße gegenüber dem Einmündungsbereich der Plesser Straße belegenen Jugendclub im Bereich der Stadtteilbibliothek mit anbindendem Parkareal ausgehen - unmittelbar vor dem angrenzenden Nachbargrundstück befindet sich im Straßenraum eine öffentliche städtische Toilettenanlage als moderne von der Fa. Wall betriebene „City-Toilette“.

Gemäß Veröffentlichung der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH über Radarführungsstrecken, Endanflüge und Abflugstrecken mit Stand der Flugsicherungsangaben vom 03.06.2012 für den Flughafen BER sind Überflüge im Nahbereich des hier betroffenen Grundstücks bei Flugbewegungen Richtung 07 (Ostbetrieb) oder Richtung 25 (Westbetrieb) weiträumig nicht vorgesehen - Fluglärmbelastungen dürften nach gegenwärtigem Stand zukünftig nicht vorliegen. Allerdings liegt eine endgültige Festlegung der Flugrouten bisher nicht vor (Stand der Flugsicherungsangaben vom 03.06.2012).

Der Fahrdamm der Plesser Straße sowie der Karl-Kunger-Straße weist Asphaltbelag entsprechend der den Wohnblock umschreibenden weiteren Straßen auf. Gehwege sind mit Bordsteinen abgesetzt und mit Betonwegeplatten und Kleinsteinpflasterung befestigt.

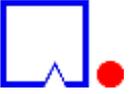
Im Straßenraum sind Mast-Aufsatzleuchten noch aus DDR-typischer Produktion vorhanden - im Straßenraum ist Straßenbegleitgrün im Bereich der Stadtteilbibliothek bzw. im Kreuzungsbereich Karl-Kunger Ecke Wildenbruchstraße als Rasenblankett teilweise mit Buschwerk und losem Baumbestand vorhanden - süd-westlich des Einmündungsbereichs der Plesser in die Karl-Kunger-Straße bindet ein kleiner Stadtpark an.

In der Plesser Straße selbst befinden sich mittelhochstämmige Straßenbäume - Vorgärten o.ä. mit Pflanzenbesatz sind hier nicht vorhanden.

Parkplätze sind im Straßenraum der Plesser Straße am Randstreifen mit Längsaufstellung auf der nördlichen und mit sogen. Parktaschen auf der südlichen Straßenseite vorhanden, aber durchweg knapp - eine Parkraumbewirtschaftungszone ist bisher nicht eingerichtet, aber nach diesseitiger Auffassung zweckmäßig.

Der zwischen den Parkstreifen verbleibende Fahrdamm der Plesser Straße ist für den gegenläufigen Richtungsverkehr knapp, aber ausreichend.

In der unmittelbar anbindenden Karl-Kunger-Straße weist der hier betroffene Streckenabschnitt vor dem anbindenden und mit Ampel geregelten Kreuzungsbereich überwiegend Halteverbotszonen mit absolutem Halteverbot u.a. aufgrund der Spreizung des mit 2 gegenläufigen Fahr-



streifen ausgelegten Fahrdamms auf, der vor der Kreuzung zusätzlich eine Abbiegerspur für den Hauptverkehrsfluss in die Wildenbruchstraße aufweist.

Das Gebiet weist überwiegend eine homogene bauliche Umgebung als 5-geschossige Blockrand-Wohn- und Geschäftshausbebauung aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) u.a. mit Blockinnenbebauung als Seitenflügel sowie umfangreiche 5-geschossige Blockrandbebauung ohne Blockinnenbebauung aus den 1920er und 1930er Jahren u.a. im hier betroffenen Block an der Wildenbruchstraße und in der Karl-Kunger-Straße im Abschnitt zwischen Plesser und Eisenstraße auf.

Im Kreuzungsbereich zur Wildenbruchstraße befindet sich an der Karl-Kunger-Straße gleichfalls ein 2-geschossiger Zweckbau als Stadtteilbibliothek mit anbindendem Jugendclub bzw. -zentrum o.ä. vermtl. aus den 1990er Jahren.

Bei der Grundstückslage handelt es sich nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2021 um eine einfache verkehrslärmbelastete zentrale Stadtlage. Die Entfernung bis Alexanderplatz beträgt ca. 4,5 km und die Entfernung bis Zentrum am Zoo ca. 8,0 km (jeweils Luftlinie). Es besteht eine gute Anbindung an wichtige Stadtmagistralen u.a. mit Eisenstraße in ca. 150 m, Schlesische Straße/Am Treptower Park in knapp 700 m (B96a) sowie Puschkinallee (B96a) in ca. 900 m und Eisenbrücke mit anbindender Stralauer Allee (B96a) in ca. 1.300 m. Die Sonnenallee befindet sich in ca. 1.100 m und die Karl-Marx-Straße in ca. 1.400 m Entfernung von dem Bewertungsobjekt.

Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich mit Stationen u.a. auf der Karl-Kunger, der Wildenbruch- und der Eisenstraße im unmittelbaren Nahbereich des hier betroffenen Grundstücks mit verschiedenen Buslinien.

Die S-Bahnstation „Treptower Park“ befindet sich in ca. 1.000 m Entfernung - die U-Bahnstation „Rathaus-Neukölln“ befindet sich in knapp 1.500 m Entfernung und die U-Bahnstation „Schlesisches Tor“ befindet sich in ca. 1.900 m Entfernung.

- **Soziale Infrastruktur:**

Eine kurzfristige Versorgung steht bereits unmittelbar im Quartier u.a. in der Plesser Straße selbst sowie in der Karl-Kunger, der Wildenbruch- und der Eisenstraße sowie im weiteren Umkreis insbesondere in der Eisenstraße auf Höhe der Straße Am Treptower Park u.a. mit Einkaufscenter „Treptow-Arkaden“ in rd. 650 m Entfernung zur Verfügung.

Eine mittel- und langfristige Versorgung steht im Bereich des Hermannplatzes mit Karstadt-Kaufhaus als nächste größere Einkaufszone bzw. der anbindenden Karl-Marx-Straße als überregionale Einkaufsstraße im angrenzenden Bezirk Neukölln ab einer Entfernung von ca. 1.500 m bis 1.800 m (Luftlinie) zur Verfügung - die nächste größere Einkaufszone u.a. für die langfristige Versorgung befindet sich in der City u.a. am Alexanderplatz.

Bereits im Nahbereich innerhalb des Ortsteils und im Bereich angrenzender Ortsteile befinden sich verschiedene Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindergärten etc. Eine ausreichende medizinische Versorgung steht im Gebiet mit zufriedenstellendem Angebot gleichfalls zur Verfügung.

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



Der Bezirk 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:**

Auf der süd-westlichen Seite der Karl-Kunger-Straße befindet sich unmittelbar neben der Stadtbibliothek innerhalb des dortigen Blocks eine bis zur Heidelberger Straße in ca. 170 m Entfernung bzw. den angrenzenden Ortsteil Neukölln durchgehende Grünanlage u.a. mit Bolz- und Spielplätzen sowie Wiesen nebst Baum- und Buschbestand.

Die Parkanlage „Schlesischer Busch“ befindet sich in ca. 600 m, der „Treptower Park“ ist ab ca. 700 m und der Stadtpark „Plänterwald“ ab ca. 2000 m Entfernung auch fußläufig noch gut erreichbar.

Der Landwehrkanal mit Uferwanderwegen ist ab ca. 700 m Entfernung und die Uferwanderwege der Spree sind ab ca. in ca. 1.000 m fußläufiger Entfernung erreichbar (auf Höhe der Halbinsel „Stralau“).

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1913

erfolgte die Fertigstellung des auf dem Grundstück Plesser Str. 6 (Flurstück 73) aufstehenden vollunterkellerten 5½-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit 12 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten als ehemalige Ladenwohnungen im Erdgeschoss und Dachraum als Berliner Mansarddach mit Waschküche bzw. weitgehend Rohdachboden als ehemaliger Trockenboden gemäß Bauschein Nr. 15 vom 02.05.1913 nebst Nachtrag Nr. 1 vom 29.10.1913 mit Rohbauabnahme am 01.07.1913 und Gebrauchsabnahme am 13.11.1913.

2001-2005 (lt. Angabe)

erfolgten umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen z.T. bis in die Gebäudesubstanz u.a. mit Kernsanierung nebst Erneuerung einzelner Deckenbalken und partiell des Decken- bzw. Bodenaufbaus u.a. in den Küchen und Badezimmern sowie für einen Balkonvorbau am Seitenflügel gemäß Baugenehmigung Nr. 2353-BG-01 vom 18.06.2001 nebst Nachtrag vom 05.09.2001.

Im Zuge der Mod./Inst.-Maßnahmen erfolgten umfangreiche Grundrissveränderungen mit Veränderungen der leichten Wandscheidungen weitgehend als Gipsdielen- oder Gipskartonständerwände mit Einbau von zeitgerechten Badezimmern nebst entsprechenden Objekten bzw. Armaturen und Küchen weitgehend nebst modernen Einbauausstattungen sowie Teilung von Zimmern und Herstellung größerer Seitenflügelwohnungen unter Hinzunahme von im Vorderhaus belegenen sogen. Berliner Zimmern, Erneuerung der medialen Ver- und Entsorgungsleitungen u.a. mit Verstärkung der Elektro-Steigestränge und Zentralisierung der Stromzähler, Einbau einer zentralen Klingel- und Gegensprechanlage, Neueinbau einer Heizzentrale, Erneuerung bzw. Neueinbau der Gas-Zentralheizungsanlage mit zentraler Warmwasserversorgung, Erneuerung der Kellerverschläge, der Kellersohle, sowie Erneuerung des Dachtragwerks in Teilbereichen bzw. umfassende Sanierung der vorhandenen Dachstühle und Neueindeckung der Dachschrägen bzw. der Plateauflächen mit Erneuerung der Spenglerarbeiten sowie Sanie-



rung der Fassaden als mineralische Stiffassade nebst modernen künstlerischen Applikationen sowie Glattputzfassaden an den hofseitigen Gebäudefronten, partiellem Einbau von Holz- und Kunststoff-Isolierglasfenstern an der straßenseitigen Gebäudefront bzw. vollständig an den hofseitigen Fronten auch in den Treppenhausaufgängen als innenseitige Vorsatzfenster zur Erhaltung der historischen Bunt-Bleiglasfenster und Erneuerung der Treppenhausdekorationen und der Wohn- und Gewerbeeinheiten nebst Erneuerung der Holzdielenböden und der Fliesenböden etc.

Außerdem erfolgte die Herstellung des Balkonvorbauts in den Obergeschossen der hofseitigen Front des rechten Seitenflügels dem Vernehmen nach als Abschluss im Jahre 2005 der im Jahre 2001 eingeleiteten Mod.-/ Inst.-Maßnahmen.

Zwei im Vorderhaus postalisch rechts im 1. und 2. Obergeschoss belegene Wohnungen weisen nach örtlicher Feststellung lediglich Teilmodernisierungen hinsichtlich der Fenster und der Zentralheizung nebst zentraler Warmwasserversorgung auf.

Die im 4. Obergeschoss des Seitenflügels belegene Wohnung weist abweichend von den vollumfänglich modernisierten Wohnungen lediglich eine einfache Küchenausstattung mit Spüle und Elektroherd und keine Einbauküche entsprechend den weitgehend umfassend modernisierten Wohnungen auf - der Dachraum ist sowohl im Vorderhaus als auch im Seitenflügel weiterhin als Rohdachboden erhalten, so dass das Dachgeschoss eine Ausbaureserve darstellt.

Dem Vernehmen nach war das Anwesen nahezu vollständig freigezogen, so dass die Mod.-/ Inst.-Maßnahmen homogen in einem Zuge realisiert werden konnten - sämtliche Mod.-/Inst.-Maßnahmen wurden freifinanziert ohne öffentliche Fördermittel realisiert, so dass Restriktionen bzgl. einer Mietpreisbindung nicht bestehen.

2002

erfolgte die Nutzungsänderung eines im Erdgeschoss des Vorderhauses belegenen Ladens mit Nutzung als Teppichhandel mit einer Gewerbefläche von ca. 133,25 m² Nfl. in ein Bistro nebst erforderlichen Schallschutzmaßnahmen gemäß Baugenehmigung Nr. 2030/02 vom 15.03.2002.

2020

erfolgte nach Sachlage der Einbau von Rauchwarnmeldern in den Wohnungen.

Zeitgleich wurde die Baugenehmigung Nr. 2020/52 nebst Befreiungsbescheid Nr. 2020/94 (Abweichung von § 50 Abs. 3 BauO Bln -Barrierefreiheit-) jeweils vom 23.10.2020 zum Umbau und zur Nutzungsänderung eines Ladengeschäfts in eine Cocktail-Bar ausschließlich zur Ausreichung von Getränken für 29 Gäste mit 2 Beschäftigten vom 23.10.2020 erteilt.

Da wesentliche Unterlagen zur Aufnahme der Nutzung (Abschluss der Brandschutzprüfung) fehlen, läuft bei der zuständigen Behörde ein Ordnungsverfahren unter dem Vorgang 270-2021-2379-HB28.

Solange diese Unterlagen bei der zuständigen Behörde nicht vorliegen, ist eine Aufnahme der Nutzung als Bar bauordnungsrechtlich unzulässig.

- **Art des Gebäudes:**

Bei der auf dem Grundstück aufstehenden Bebauung handelt es sich um ein 5½-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus als Blockrandbebauung mit Vorderhaus nebst Seitenflügel sowie 12 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten als Laden und Gaststätte (Restaurant) im Erdgeschoss des Vorderhauses und des Seitenflügels mit vollständiger Unterkellerung und Berliner Mansarddach mit Dachreiter und zu Wohnzwecken ausbaufähigem Rohdachboden aus dem Jahre 1913.



- **Organisation des Gebäudes:**

Der Gebäudekomplex weist einen zentralen straßenseitigen Gebäudeeingang mit Vorderhaustreppenaufgang und Durchgang zum Hof des Anwesens auf - an der rückwärtigen Kopfseite ist der Treppenaufgang des Seitenflügels unmittelbar aus dem Hof zugänglich. Das Kellergeschoss ist über eine vor der hofseitigen Außenfront des Vorderhauses belegene Außentreppe zugänglich.

Der Treppenaufgang im Vorderhaus ist zweispännig organisiert - in den Obergeschossen sind insoweit insgesamt 8 Wohnungen und im Erdgeschoss 2 Gewerbeeinheiten postalisch links als Ladengeschäft mit projektierte Nutzung als Bar (bisher ohne Genehmigung) und postalisch rechts als Gaststätte mit Nutzung als Indisches Spezialitätenrestaurant vorhanden.

Das Restaurant reicht bis zum Treppenaufgang des Seitenflügels an dessen rückwärtiger Kopfseite, wobei ein Zugang aus dem Treppenhaus nicht besteht - ein zusätzlicher Eingang unmittelbar aus dem Freien in das Restaurant besteht im Hofbereich.

Im Erdgeschoss des Seitenflügel-Treppenhauses bindet insoweit keine Nutzungseinheit an - das Seitenflügel-Treppenhaus ist im Übrigen in den Obergeschossen durchweg 1-spännig organisiert, so dass lediglich 4 Wohnungen und der Rohdachbodenbereich postalisch rechts anbinden.

Die im Vorderhaus postalisch rechts in den Obergeschossen belegenen Wohnungen weisen 3 Zimmer, Küche, Flur und Badezimmer sowie Balkon auf - die im 1. und 2.OG postalisch rechts belegenen Wohnungen weisen einen von den umfassend modernisierten Wohnungen noch abweichenden Grundrisszuschnitt mit bisher noch innenliegendem Badezimmer mit Belüftung über Fensterschacht oberhalb der an die Küche angrenzenden Speise- bzw. sogen. Mädchenkammer auf.

Die postalisch links spannenden Wohnungen im Vorderhaus weisen 3 Zimmer, Küche, Flur z.T. mit Abstellkammer an der Stirnseite und Badezimmer sowie Balkon auf.

Die im Seitenflügel belegenen Wohnungen weisen 2 Zimmer z.T. als Durchgangs- und gefangenes Zimmer oder bei länger ausgeführtem Flur als separate Zimmer mit Zugang unmittelbar aus dem Flur sowie eine Küche, ein Badezimmer und einen Balkon auf - der Balkon ist über die Küche zugänglich.

Das Kellergeschoss weist nach vorliegenden Planunterlagen entsprechend der örtlichen Be-sichtigung einen straßenseitigen Hausanschlussraum und hofseitig massiv umbaute Gewerbekeller u.a. mit Duschbadezimmer der im Erdgeschoss postalisch rechts belegenen Gaststätte sowie Toilettenräume des postalisch links belegenen Ladens u.a. mit direkter Treppenverbindung der linken Nutzungseinheit auf.

Die weiteren Kellerbereiche sind als massiv umbaute Mieterkeller mit Brettholztüren belegt - an der freien Kopfseite des rechten Seitenflügels befindet sich der Heizungskeller der Gas-Zentralheizungsanlage.

Das Dachgeschoss weist im Bereich des Vorderhauses 2 Zugänge auf, von denen der postalisch rechte Eingang in eine ehemalige Waschküche mit abgespanntem ehemaligem Toilettenraum und der linke Eingang in einen weitgehend ungeteilten Großraum als Rohdachboden führt, der auch aus dem Seitenflügel-Treppenauskopf zugänglich ist. Vor der linken Brandwand zu dem westlich angrenzenden Eckgrundstück ist ein kleinerer Bereich mit einer leichten Brettholz-wand nebst entsprechender Tür als Lagerbereich für Alt-Akten der im Vorderhaus gleichfalls ansässigen Verwaltung des Grundstücks abgetrennt.

Eine Aufzugsanlage ist auf dem Grundstück nicht vorhanden.



Insgesamt befinden sich auf dem Anwesen insoweit 12 Wohnungen sowie 2 Gewerbeeinheiten als Laden bzw. zukünftige Bar und Gaststätte/Restaurant im Erdgeschoss des Vorderhauses mit Streckung auch über den Seitenflügel.

- **Art der Konstruktion:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich um einen konventionellen Mauerwerksbau mit gemauerten Streifenfundamenten sowie tragenden und aussteifenden Wänden aus Ziegelmauerwerk in den statisch erforderlichen Stärken und Güten bzw. traditioneller Ausführung entsprechender Altbauten mit sich nach oben verjüngenden Wandstärken.

Leichte Wandscheidungen sind als Holzständer-Anwurfwände bzw. Schlackenplattenwände o.ä. sowie partiell als Gipskartonständerwände in neueren Umbaubereichen (insbesondere in den neu eingebauten bzw. umgebauten Sanitär- und Küchenbereichen im Vorderhaus (als sogen. Trockenausbau) ausgeführt.

Die straßenseitige Gebäudefront weist eine Stilfassade u.a. mit Stuckkassetten bzw. Stuckmedaillons o.ä. in den Erkern und Balkonbrüstungen sowie durchlaufenden Lisenen in den Seitenrisaliten als über Dach aufgehende Erker und mehrfach profilierten Gesimsbändern sowie erhabenen Faschen bzw. Fenstergewändern und modernem künstlerisch anspruchsvollem Türgewand des Hauseingangs sowie Fenstergewänden und -verdachungen und im Art-Deco-Stil anmutenden Skulpturen auf und über der Verdachung des Hauseingangs und Wandskulpturen über dem Erdgeschoss als Schneckengehäuse und Seesterne o.ä. sowie eine großen figurative Darstellung als Engel o.ä. mit ausgebreiteten Flügeln o.ä. vermtl. mit Blattgold- oder Goldbronzebeschichtung auf.

Die Balkonbrüstungen in der straßenseitigen Gebäudefront sind durchweg als massive Mauerwerksbrüstungen ausgeführt und verputzt bzw. mit Stuckdekorationen versehen. Der Gebäudesockel ist gut getönt changierend himbeerfarben gegen die blassrosa aufgehende Fassade über dem Erdgeschoss ausgeführt.

Die hofseitigen Fassaden weisen gleichfalls mineralischen Glattputz allerdings ohne Stuckdekorationen, sondern allenfalls mit Riefeneinfassung der Fenster anstelle von Faschen und hellgrau abgetöntem weißem Anstrich über einem ca. 0,60 m hohen Zementputzsockel mit grau abgesetztem Anstrich auf.

Vor dem Seitenflügel ist eine Stahl-Hohlprofilkonstruktion auf zwei Stützen mit Streifenfundament in frostfreier Tiefe und an der Fassade verwarhter Stahl-Rahmenkonstruktion mit eingelegten Hohlbetondielen o.ä. und Nassbodenaufbau sowie unterseitigem Glattputz vorhanden - die Brüstungen der Seitenflügel-Balkone sind als aufgelöste feuerverzinkte Stahlgitterbrüstungen mit unterseitigen Bögen im Charakter der dem Art-Deco-Stil anmutenden Dekorationen an der straßenseitigen Gebäudefront ausgeführt.

Die obersten Balkone an der straßenseitigen Front des Vorderhauses sowie der hofseitigen Front des Seitenflügels weisen eine leichte feuerverzinkte Stahlrahmenkonstruktion mit Sprossenfeldern und Verbund-Sicherheitsglas (VSG-Verglasung) aus Milchglas o.ä. als flach geneigtes Pultdach auf.

Die freie Kopfseite des Seitenflügels weist als Grenzbebauung vermtl. gleichfalls mineralischen Glattputz auf - ein Wärmdämmverbundsystem ist vermtl. entsprechend den weiteren Fassaden des Gebäudes nicht vorhanden.

Über dem Kellergeschoss ist eine Steineisendecke zwischen den Stahlträgern nebst Schüttung sowie Lagerhölzern und Holzböden bzw. in Teilbereichen auch Zementestrichböden bzw. Gussasphalt nebst keramischer Fliesenbekleidung u.a. im Hauseingangsbereich bzw. dem Treppen-



haus - die Kellerbereiche unter dem Gebäudedurchgang im Vorderhaus und die Treppenhausbereiche weisen gleichfalls eine Steineisendecke und keine Kappen auf.

In den über dem Kellergeschoss aufgehenden Geschossen befinden sich Holzbalken-Einschubdecken mit Lehmstaken oder Koksaschenschüttung sowie Holzzielung auf Holzbalken bzw. partiell auch Spanplattenboden nebst Linoleumbelag weitgehend in den Küchen und keramischer Fliesung auf Nassbodenaufbau in den Badezimmern bzw. Terrazzoboden in nicht modernisierten Badezimmern und Küchen sowie unterseitigen Rohrputzdecken mit zu einem größeren Anteil noch erhaltenen Stuckdekorationen bzw. zu einem erheblichen Anteil auch Gipskarton-Unterdecken sowohl in den technischen Räumen, den Fluren und den hofseitigen Zimmern u.a. mit Deckeneinbauleuchten in den Küchen und Badezimmern der modernisierten Wohnungen.

Das Dachgeschoss weist als Rohdachboden über der Holzbalken-Einschubdecke weitgehend einen Holzriemenboden nebst hierauf aufgebracht mineralischer Dämmung mit darauf verlegten Laufstegen aus OSB-Platten zu den Fensterluken bzw. im Bereich der Waschküche eine Steineisendecke nebst Nassbodenaufbau und Zementestrichboden auf.

Die straßenseitigen Balkone sind als Stahlriegel-Konstruktion in die Fassade eingespannt und weisen eine Steineisendecke nebst Nassbodenaufbau und Zementestrichboden sowie massive Brüstungen auf.

Die Treppenläufe in den Treppenhausaufgängen weisen Winkelfalzsteinwangen mit aufgesattelten Holz-Tritt- und Setzstufen sowie Holzstabgeländer nebst Unter- und Obergurt u.a. als Handlauf auf - Podestflächen sind als Steineisendecken nebst Holzzielung ausgeführt. Die Kelleraußentreppe ist als Mauerwerkstreppe nebst Zementestrichbekleidung auf Tritt- und Setzstufen nebst entsprechenden Stützwandumfassungen nebst Zementputz ausgeführt.

Das Vorderhaus weist ein zimmermannsmäßig abgebandenes Berliner Mansarddach nebst Dachreiter und Krüppelwalm-Vordächern über den straßenseitigen Seitenrisaliten als über Dach aufgehende Erker mit Dachsteindeckung auf Lattung an den Dachschrägen bzw. Holzschalung im Bereich der Plateauflächen auf - auf den Vordächern der Seitenrisalite ist verschiedener Dachschmuck als Turmspitzen mit Kugel und Wetterfahne o.ä. mit Jahreszahl der letzten Mod./Inst.-Maßnahme vorhanden.

Der Seitenflügel-Dachstuhl weist gleichfalls einen zimmermannsmäßigen Abbund allerdings abweichend als halbes Mansarddach nebst Betondachsteindeckung auf Lattung und Schwarzdecke auf Holzschalung im Bereich der Plateauflächen auf. Auf den Dachflächen ist noch eine größere Anzahl an gemauerten Schornsteinköpfen vorhanden, die nach Sachlage allerdings nicht mehr benötigt wird und ggf. bereits mit Sand verfüllt sind - der an der freien Kopfseite des Seitenflügels belegene Schornstein dürfte für die Zentralheizungsanlage genutzt werden.

Spenglerarbeiten sind aus Zinkblech als vorgehängte Rinnen nebst entsprechenden Fallrohren sowie Kehlen und Kappleisten etc. ausgeführt - zusätzlich sind Schneefanggitter aus feuerverzinktem Stahl vorhanden.

Aus den Rohdachbodenbereichen des Seitenflügels und Vorderhauses sind die Plateauflächen über Dachluken nebst Anstalleiter gleichfalls zugänglich.

- **Art des Ausbaus:**

Wände:

Der Hauseingangsbereich des Vorderhauses weist halbhoch aufgehende Holzkassetten-Paneele noch aus dem ursprünglichen Bestand und darüber aufgehenden glattgefilzten Kalkputz



nebst Anstrich und links im Gebäudedurchgang zum Hof einen türhoch aufgehenden Wandspiegel mit Holzeinfassung gleichfalls in historischer Ausführung auf - Türzugänge zu den Gewerbeeinheiten sind im Vorderhaus-Treppenhaus nicht vorhanden.

Das aufgehende Treppenhaus weist einen halbhoch in Handlaufhöhe umlaufenden Holzfries auf - die glattgefilzten Wandumfassungen weisen Kalkputz mit Dispersionsfarbanstrich und partiell vorhandene Kunstmalerei (florale Motive) an den Stirnseiten der Vollgeschosspodeste auf.

Die Treppenlaufunterseiten sind entsprechend den Wandumfassungen und Podestflächen-Unterseiten geschmacksneutral Altweiß o.ä. geblieben.

Der Treppenhausaufgang des Seitenflügels weist gleichfalls glatt gefilzten Kalkputz nebst Dispersionsanstrich an den Wandumfassungen mit partiell vorhandener Kunstmalerei entsprechend dem Vorderhausaufgang auf - ein Holzfries ist hier gleichfalls vorhanden: ein Holzpaneel im Hauseingangsbereich ist hier nicht vorhanden.

Im Übrigen sind massive und leichte Wandscheidungen verputzt und glattgefilzt sowie tapeziert bzw. gestrichen - neu eingebaute Gipsdielen- oder Gipskartonständerwände in Umbaubereichen sind gespachtelt und gleichfalls tapeziert bzw. mit Dünnbettfliestung versehen.

Die Badezimmer der modernisierten Wohnungen weisen zargenhoch aufgehende geschmacksneutrale weiße Fliesung nebst blau-weiß kariierter Bordüre über 2 Fliesenreihen nebst durchlaufendem weißem Fliesenabschluss auf.

Die beiden nur teilmodernisierten Wohnungen weisen in den jeweiligen Badezimmern halbhoch keramische Dickbettfliestung im Farbton Altweiß o.ä. mit umlaufender Mosaikfliesenbordüre mit Rechteckdekor im Bereich der Wannennische auf - die weiteren Wandumfassungen weisen gleichfalls halbhoch nach individuellem Geschmacksempfinden der aktuellen Mieter oder evtl. Vormieter ausgesuchte Keramikfliesung auf.

Die Küchen der modernisierten Wohnungen weisen keramische Fliesenspiegel über den Arbeitszeilen als normalformatige Keramikfliesung auf - gleichfalls geschmacksneutral: weiß. Die beiden nur teilmodernisierten Wohnungen weisen halbhoch keramische Dickbettfliestung im Farbton Altweiß o.ä. auf.

Die Wandumfassungen der Gewerbeeinheiten weisen glattgefilzte und tapezierte bzw. gestrichene Kalkputzwände oder mit abgestrahltem Rohmauerwerk belassene bzw. wieder freigelegte Wandumfassungen im Bereich des Schankraums der Gaststätte auf - Sanitär- und Küchenbereiche weisen raumhohe Keramikfliesung (geschmacksneutral: weiß mit umlaufender Bordüre entsprechend den Badezimmern der modernisierten Wohnungen) auf. Die im Erdgeschoss der im Vorderhaus postalisch links belegenen Gewerbeeinheit weist einen behindertengerecht ausgebauten Toilettenraum mit zargenhoher großformatiger 30 cm x 60 cm großer Keramikfliesung (geschmacksneutral: weiß) an den Wandumfassungen auf - die im Kellergeschoss dieser Nutzungseinheit belegenen Toilettenräume weisen überwiegend raumhoch normalformatige Keramikfliesung (geschmacksneutral: weiß) bzw. im PP-Abteil der Herren-Toilette halbhoch großformatige Keramikfliesung (30 cm x 60 cm, geschmacksneutral: weiß) und im gemeinsamen Vorraum für beide anbindenden geschlechtsspezifisch getrennten Toilettenräume mit Waschtisch ein lediglich halbhohes Fliesenpaneel (weiß) auf.

Das Kellergeschoss weist im Bereich der postalisch linken Gewerbeeinheit ansonsten verputzte und glatt gefilzte Wandumfassungen bzw. gespachtelte GK-Wände auf. Teilweise sind die Wandumfassungen des Gewerbekellers auch als KS-Wandscheidungen lediglich mit Fugenglattstrich versehen und gestrichen (orange).

Die weiteren Bereiche im Kellergeschoss weisen Rohmauerwerkumfassungen aus dem ursprünglichen Bestand nebst Kalkanstrich (weiß, allerdings überwiegend verbraucht) auf - Hausanschlussraum bzw. Heizzentrale mit Gas-Zentralheizung nebst Warmwasserspeicher weisen



gleichfalls Rohmauerwerksumfassungen nebst Anstrich (weiß, hier in deutlich besserem Zustand) auf.

Abstellkeller der Wohnungen sind als Holzlattenverschläge bzw. als massiv umbaute Kellerräume nebst Brettholztüren o.ä. teilweise im Zuge der letzten Mod.-/Inst.-Maßnahmen erneuert worden bzw. noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

Böden:

Der Hauseingangsbereich des Vorderhauses mit Gebäudedurchgang zum Hof des Anwesens weist schwarz/weiß-karierte Keramikfliesung nebst umlaufendem Fries ggf. noch aus dem ursprünglichen Bestand bzw. der ursprünglichen Fliesung nachempfundene Neuverfliesung auf. Der Hauseingangsbereich des Seitenflügels ist mit entsprechender kariertem schwarz/weiß-Fliesung vermtl. noch aus dem ursprünglichen Bestand ausgestattet.

Aufgehende Treppenläufe in den Treppenhausaufgängen weisen Lackanstrich und Sisalläufer auf den Tritt- und Setzstufen sowie in der Laufzone der Podestflächen im Vorderhaus und auch im Seitenflügel mit Ausnahme der Läufe zum Dachgeschoss (hier lediglich Lackanstrich ohne Läufer) auf.

Das Kellergeschoss und die Kelleraußentreppe weisen unbekleideten Zementestrichboden auf - weitere Differenztreppen innerhalb der postalisch linken Gewerbeeinheit sind als Stahlbetontreppe mit Granitplattenbekleidung ausgeführt.

Eine Differenztreppe innerhalb eines massiv umbauten Abstellraums der rechten Gewerbeeinheit im Kellergeschoss weist vermtl. eine entsprechende Treppe mit keramischer Fliesenbekleidung auf.

Wohnbereiche und Flure in den Normalgeschossen sind nach örtlichem Eindruck durchweg mit abgezogenen Holzdielenböden noch aus dem ursprünglichen Bestand bzw. teilweise erneuerten Holzdielenböden nebst Klarlackauftrag vermtl. als Wasserlack bzw. mieterseits vereinzelt geölt oder gewachst ausgestattet - in straßenseitigen Wohnzimmern sind teilweise auch noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltene Stabparkettböden und teilweise auch neuzeitliche Echtholz-Fertigparkettböden in Schiffsbodendekor (Eiche) vorhanden.

Die Umbaubereiche der Badezimmer und Küchen weisen vermtl. durchweg Trockenestrich als Fermacellböden auf, wobei die Badezimmer ggf. mit unterlüftetem Nassbodenaufbau und keramischer Fliesung (geschmacksneutral: weiß) ausgestattet sind - die Küchen weisen einen Linoleumboden (geschmacksneutral: braun-beige) im Vorderhaus bzw. hiervon abweichend im Seitenflügel einen abgezogenen Holzdielenboden auf.

Die nur teilmodernisierten Wohnungen weisen in den Badezimmern und den Küchen PVC-Bodenbelag als Auslegeware vermtl. auf Terrazzo- oder Steinholzestrichboden auf.

Die Balkone des Vorderhauses weisen unbekleideten Zementestrichboden nebst staubbindendem Anstrich und die Balkonflächen des Seitenflügels Zementestrichboden ohne staubbindenden Anstrich auf.

Die Gewerbeeinheiten weisen keramische Fliesenböden bzw. im Bereich der Gaststätte Vinylboden o.ä. in großformatigem Fliesendekor (Carrara-Marmor) und im Bereich des Ladens bzw. der projektierten Bar einen Laminatboden o.ä. in Landhausdielen-Dekor (Eiche) auf.

Die Sanitärbereiche sind entsprechend den Wohneinheiten mit keramischer Fliesung (geschmacksneutral: weiß) ausgestattet - abweichend weist der behindertengerecht ausgestattete Toilettenraum der linken Gewerbeeinheit einen großformatigen braun changierenden Fliesenboden auf. Der Vorraum der im Kellergeschoss belegenen Toilettenräume der linken Gewerbeeinheit weist einen Laminatboden entsprechend dem des im Erdgeschoss belegenen Ladenlokals (Landhausdielendekor, Eiche) auf.



Der Küchenbereich der rechten Gewerbeeinheit im Erdgeschoss weist nach Sachlage eine rutschfeste Fliesung (geschmacksneutral: grau) auf.

Decken:

Die technischen Räume und Flure innerhalb der Wohnungen weisen weitgehend Gipskarton-Unterdecken u.a. mit Deckeneinbauleuchten auf - die Wohnräume im Vorderhaus weisen zu einem großen Teil Rohrputzdecken noch aus dem ursprünglichen Bestand mit überwiegend verbliebenen bzw. gut erhaltenen Stuckdekorationen als Vouten und Rosetten bzw. Medaillons und Girlanden in floralem Jugendstil-Dekor auf.

Teilweise sind in den Wohnräumen der Seitenflügelwohnungen gleichfalls Stuckdekorationen erhalten.

Die Gewerbeeinheiten weisen Gipskarton-Unterdecken bzw. nach Sachlage vermtl. gedämmte GK-Decken als Schallschluckdecken (insbesondere im Bereich der Gaststätte bzw. vermtl. auch im Bereich der projektierten Bar in der bisherigen linken Ladeneinheit) auf.

Der Hauseingangsbereich des Vorderhauses weist eine Rohrputzdecke nebst Stuckdekoration als großflächiges Oval und profilierter Stuckvoute sowie Kassettenfelder unter dem Sturz der tragenden Mittelwand zum Treppenaufgang auf - der weitere Treppenaufgang sowie der Hauseingangsbereich des Seitenflügels und der rückwärtige Treppenaufgang weisen keine Stuckdekorationen auf.

Die weiteren Deckenansichten der Treppenläufe und Podestflächen und der Treppenhauköpfe weisen glattgefilzten Kalkputz bzw. gespachtelte GK-Plattenbekleidung auf (Treppenlauf- und Podestunterseiten weisen gleichfalls glattgefilztem Kalkputz auf).

Das Kellergeschoss weist eine unbekleidete Steineisendecke bzw. im Bereich der Toilettenräume im Kellergeschoss der linken Gewerbeeinheit eine Gipskarton-Unterdecke auf. Hausanschlussraum und Heizzentrale weisen gleichfalls eine unverputzte bzw. unbekleidete Steineisendecke auf.

Fenster:

Nach diesseitigem Eindruck sind in den Wohnungen weitgehend noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltene Holz-Kastenfenster bzw. entsprechende Fenstertüren zu den straßenseitigen Balkonen sowie an der straßenseitigen Gebäudefront z.T. auch neuzeitliche Holz-Isolierglasfenster im Charakter der historischen Holz-Kastenfenster mit entsprechender Fensterteilung vorhanden - die technischen Räume wie Küchen und Badezimmer in den hofseitigen Gebäudefronten weisen durchweg neuzeitliche Kunststoff-Isolierglasfenster entsprechend den Fenstertüren der Balkone im Seitenflügel auf.

Es sind Zinkblech-Sohlbänke und Werzalit-Lateibänke bzw. vereinzelt auch Juramarmor-Lateibänke vorhanden.

Die Fenster der im Erdgeschoss belegenen Gewerbeeinheiten sind straßenseitige durchgehend als Holz-Isolierglasfenster mit Holz-Optik und abweichend moderner Fensterteilung nebst Fenstertüren als Zugang unmittelbar aus dem Straßenraum ausgeführt - hofseitig weisen die Gewerbeeinheiten weitgehend Kunststoff-Isolierglasfenster bzw. die Gaststätte an der hofseitigen Front des Schankraums ein Holz-Isolierglasfenster auf.

Die postalisch rechte Gewerbeeinheit im Erdgeschoss weist in den im Seitenflügel belegenen Räumen zusätzlich Rollladenanlagen mit Kunststoffpanzern auf.

Die Treppenhaukenster im Vorderhaus und im Seitenflügel sind als altbautypisch gesprossete Bunt-Bleiglasfenster noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten bzw. entsprechend wie-



derhergestellt und innenseitig mit einem Vorsatzfenster als Kunststoff-Isolierglasfenster mit großflächiger Verglasung ohne Sprossung versehen.
Eine RWA-Anlage in den Treppenhausköpfen ist bisher nicht vorhanden - der Dachraum ist bisher nicht ausgebaut.

Der Rohdachboden weist nach Sachlage lediglich thermisch nicht getrennte Zinkblechlukn mit Einfachverglasung auf - als Schornstiefegerausstieg sind einfache Ausstiegslukn in den Platteauflächen der Mansarddächer vorhanden.

Kellerfenster sind als feuerverzinkte Stahl-Einfachfenster mit Mäuseschutzvergitterung in gemauerten Lichtschächten mit TZ-Rost-Abdeckung u.a. in der straßenseitigen Gebäudefront ausgeführt.

Türen:

Die Hauseingangstür in der straßenseitigen Gebäudefront zum Vorderhaus-Treppenhaus bzw. dem Gebäudedurchgang zum Hof des Anwesens ist als Holz-Mehrfüllungstür noch aus dem ursprünglichen Bestand in Jugendstildekor mit kleinteiligen Einfachglasausschnitten aus Facetteglas nebst schmalen Seitenteilen in entsprechendem Charakter mit Facetteglas-Ausschnitten sowie darüber durchlaufendem rautenförmig gesprostem Oberlicht gleichfalls mit kleinteiligen Klarglas-Ausschnitten erhalten.

Die hofseitige Treppenhaustür des Vorderhauses ist entsprechend der Hauseingangstür des Seitenflügeltreppenhauses als Holzkassetten- bzw. Mehrfüllungstür mit halbhohen vertikal gesprosten Facetteglas-Ausschnitten ausgeführt.

Die Wohnungseingangstüren im Vorderhaus sind gleichfalls als Mehrfüllungstüren in Holzfuttern und -bekleidungen noch aus dem ursprünglichen Bestand mit kleinem Glas-Inlett überwiegend als Spiegelfeld in der zentralen Türfüllung mit Außengitter und über dem Türflügel feststehendem Oberlicht mit rautenförmiger Sprossung nebst Ornamentglasausschnitten erhalten.

Die Wohnungseingangstüren im Seitenflügel sind gleichfalls als Mehrfüllungstüren aus dem ursprünglichen Bestand in Holzfuttern und -bekleidungen allerdings in einfacherer Ausführung u.a. ohne Oberlicht erhalten.

Die Treppenhausköpfe im Vorderhaus und im Seitenflügel weisen einfache Holzplattentüren nebst aufkonfektionierter Stahlblechbekleidung bzw. einfache Stahlblechtüren noch aus dem ursprünglichen Bestand auf.

Die Raamtüren der im Vorderhaus belegenen Wohnungen bzw. Nutzungseinheiten sind als Holz-Mehrfüllungstüren in Holzfuttern und -bekleidungen u.a. auch als Doppelflügeltüren und z.T. mit Ornament- oder Klarglas-Ausschnitten ausgeführt (teilweise wurden Holzfüllungen gegen Verglasung ausgetauscht).

Die ehemaligen Speise-, Abstell- oder Mädchenkammern sowie die Badezimmer in den bisher erst teilmodernisierten Wohnungen weisen $\frac{3}{4}$ -hohe Mehrfüllungstüren gleichfalls aus dem ursprünglichen Bestand auf.

Die Badezimmer der umfassend modernisierten Wohnungen im Vorderhaus weisen normalhohe Mehrfüllungstüren allerdings abweichend in Stahl-Umfassungszargen auf - einzelne Badezimmertüren sind als einfache Holzplattentüren mit Kunststofffolierung (weiß) in Stahlumfassungszarge ausgeführt.

In den Seitenflügel-Wohnungen weisen die Badezimmer z.T. nur $\frac{3}{4}$ -hohe Türen in Stahl-Umfassungszargen auf - die weiteren Türen sind als Mehrfüllungstüren in Holzfuttern und -bekleidungen ausgeführt.

Die Nebenräume der Gewerbeeinheiten bzw. die Sanitär- und Küchenbereiche weisen hier gleichfalls neuzeitliche Holzplattentüren mit Kunststofffolierung (weiß) in Stahlumfassungszargen auf.



Der Kellerzugang über die Kelleraußentreppe an der hofseitigen Vorderhausfront weist eine einfachste Holzplattentür nebst kleinem Einfachglasausschnitt aus älterem Bestand auf. Kellerverschläge sind als einfache Holzlattenverschläge nebst entsprechenden Türen bzw. als massiv umbaute Kellerräume mit Brettholz- oder Plattentüren bzw. auch Stahlblechtüren versehen. Haustechnische Räume bzw. die Heizzentrale weisen gleichfalls Stahlblechtüren u.a. in T30-Ausführung auf.

Elektroinstallationen:

Elektrische Steigeleitungen sind verstärkt und unter Putz geführt - Anschlussleitungen für Klingelanlagen und Treppenhausbeleuchtung sind gleichfalls unter Putz verlegt.

An den Wandumfassungen der Treppenhausaufgänge sind moderne Wandleuchten vorhanden und die Treppenhausbeleuchtung weist Zeitschaltautomaten auf.

Eine zentrale Klingel- und Gegensprechanlage ist vorhanden - die Türklingeln weisen Klingeltableaus mit Messingzügen im Vorderhausaufgang und Messingklingelknöpfen im Seitenflügel auf.

Über der Hauseingangstür ist an der straßenseitigen Gebäudefront eine Hausnummernleuchte mit Unterputzverkabelung sowie Dämmerungsschalter bzw. Fotozelle vorhanden - hofseitig sind an den Hauseingängen moderne wandhängende Edelstahlleuchten mit Unterputzverkabelung und Steuerung über Fotozelle vorhanden.

Im Kellergeschoss sind Feuchtrauminstallationen sowie Langfeldleuchten und vereinzelt auch sogen. Schildkröten-Leuchten vorhanden.

Innerhalb der Wohnungen sind zeitgerechte Elektroinstallationen als Unterputzleitungen bzw. im Querschnitt von ggf. teilweise vorhandenen Gipskartonständerwänden bzw. oberhalb von GK-Unterdecken verlegte Mantelkabel u.a. mit Deckeneinbauleuchten in den Küchen und Badezimmern sowie z.T. in den Fluren vorhanden - die Anzahl der Steckdosen und Lichtschalter bzw. die Anzahl der Stromkreise ist zeitgerecht und für einen modernen Haushalt ausreichend.

Es sind zeitgerechte Sicherungstableaus mit modernen Sicherungsautomaten und FI-Schutzschaltern auch in den erst teilmodernisierten Wohnungen vorhanden (hier sind die sonstigen Elektroinstallationen abweichend aber einfach) - die Stromzähler sind als Wechselstromzähler zentral im Kellergeschoss zusammengefasst.

Die innenliegenden Badezimmer der erst teilmodernisierten Wohnungen weisen keine motorische, sondern eine atmosphärische Belüftung über Fensterschacht oberhalb der angrenzenden Speise-, Abstell- oder Mädchenkammern auf.

Die teilweise innenliegenden Toilettenräume der Gewerbeeinheiten sind motorisch belüftet.

Ein Breitbandkabelanschluss bzw. Antennensteckdosen mit Anschluss an eine Gemeinschafts-Parabolantenne für Satellitenempfang sowie Telefonanschlüsse sind nach Sachlage auf dem Grundstück in allen Wohnungen bzw. den Gewerbeeinheiten vorhanden - in den beiden Treppenhausaufgängen sind elektrisch betriebene RWA-Anlagen bisher nicht vorhanden (kein Dachausbau). Elektroinstallationen sind allerdings in Vorbereitung für einen Dachraumausbau bereits bis in das Dachgeschoss geführt.

Rauchmelder sind in den Treppenhausaufgängen und in den Wohnungen und Gewerbeeinheiten vorhanden.

In den Wohnungen sind Heizkosten- und Warmwasserverteiler über Funkfernabfrage nach Sachlage bisher nicht vorhanden.



Die im Erdgeschoss rechts belegene Gewerbeeinheit als Gaststätte weist einen Wrasenabzug offenbar über einen ehemaligen Rauchgaszug einer Schornsteingruppe im Seitenflügel auf - ein Wrasen- bzw. Abluftkanal in den hofseitigen Fassaden ist nicht erkennbar.

Leuchttransparente über den Gewerbeeinheiten der straßenseitigen Gebäudefront sind nicht vorhanden - stattdessen werden nicht selbstleuchtende Transparente über Halogenstrahler beleuchtet.

Heizung:

Die Nutzungseinheiten weisen eine Zentralheizung mit Versorgung über einen Gas-Heizkessel vermtl. als Niedertemperatur- oder ggf. bereits als Brennwertkessel mit Edelstahl-Einzugsrohr im gemauerten Rauchgaszug auf.

Es sind Vorwandinstallationen als Vor- und Rücklaufleitungen als Kupferrohrleitungen mit zeitgerechten Plattenheizkörpern auch in den Treppenhauseingängen nebst Thermostatventilen und Heizkostenverteilern vorhanden - sogen. Handtuchwärmer sind in den Badezimmern nicht vorhanden

Die haustechnischen Räume im Kellergeschoss sind nicht beheizbar - die Nebenräume der Gewerbeeinheiten im Kellergeschoss sind beheizbar.

Eine Ablesung des Heizwärme- und Warmwasserverbrauchs erfolgt nach Angabe der zuständigen Hausverwaltung bereits über Funkfernabfrage, was diesseitig nicht bestätigt wird.

Die Gasleitungen sind nach Sachlage als Stahlrohrleitungen ausgeführt - es ist ein zentraler Gaszähler für die Heizungsanlage vorhanden.

Lediglich eine Wohnung und die rechte Gewerbeeinheit weisen in den Küchen Gasherde auf. Die linke Gewerbeeinheit weist nach Sachlage zwar im gegenwärtigen Bestand keine Küche, aber vermtl. gleichfalls einen Gas-Anschluss auf - für die Gewerbeeinheiten sind separate Gas-Unterzähler vorhanden.

In einzelnen Wohnungen sind noch Kohle-Einzelbrenneröfen als aus dem ursprünglichen Bestand erhaltene Kachelöfen vorhanden, aber nicht mehr betrieben.

Die Warmwasserversorgung erfolgt gleichfalls zentral über die Heizungsanlage nebst Zirkulationsleitung bzw. vermtl. einen 600-L-Warmwasserspeicher in der Heizzentrale - Kalt- und Warmwasserzähler in den Wohnungen bzw. in den Gewerbeeinheiten sind vorhanden (die beiden Gewerbeeinheiten weisen zusätzlich separat elektrische Warmwasserbereiter auf).

Sanitärausstattung:

Badezimmer sind in allen Wohnungen vorhanden und weisen in den modernisierten Wohnungen durchgehend zeitgerechte Objektausstattungen als Acryl-Einbauliegewanne oder z.T. als emaillierte Stahlblechwanne jeweils auf eingefliestem Poresta-Wannenträger (o.ä.) sowie Porzellan-Waschtische jeweils mit Einhebel-Mischarmaturen bzw. Wannen zusätzlich mit Duschstangen und Schlauchbrausen etc. sowie wandhängende WC-Becken aus Porzellan nebst Einbauspülkästen und Drückerplatte sowie Toilettengarnitur aus Kunststoff auf - sämtliche Sanitärobjekte sind geschmacksneutral: weiß.

Die Badezimmer weisen eine ausreichende Stellplatzfläche für eine Waschmaschine nebst Waschmaschinenanschluss und -direktablauf auf.

In den Seitenflügelwohnungen sind gleichfalls durchweg Wannenbadezimmer vorhanden, wobei die emaillierten Stahlblechwannen hier deutlich größer ausfallen - der weitere Standard entspricht den Badezimmern der modernisierten Wohnungen im Vorderhaus.



Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen sind nicht sichtbar in Schachtabspannungen verzogen - nach Sachlage sind neuzeitliche SML-Rohre als Abwasserfallrohre und Grundleitungen im Kellergeschoss bzw. unter der Gebäudesohle sowie Hart-PVC-Rohre als Anschlussleitungen vorhanden.

Die über Dach aufgehenden Ventilationsrohre der Abwasserleitungen sind aus Hart-PVC.

Frischwasserleitungen bzw. Kalt- und Warmwasserleitungen sind nach Sachlage als Kupferrohre ausgeführt und entsprechend den Heizleitungen außerhalb der Wohnungen ausreichend gedämmt.

Die beiden im Vorderhaus belegenen nur teilmodernisierten Wohnungen weisen einen deutlich einfacheren Standard auf (s.o.):

Die Wohnung im 1.OG postalisch rechts weist eine freistehende nicht eingebaute Einbauwanne aus emailliertem Stahlblech mit Standard-Mischarmatur, einen Porzellan-Waschtisch mit Einhebel-Mischarmatur und ein bodenstehendes WC-Becken aus Porzellan nebst Druckspüler sowie Hart-PVC-Abwasserrohre partiell als Vorwandinstallationen und ein flexibles Abwasserrohr der Wanne zum Bodeneinlauf auf.

Die Wohnung im 2. OG postalisch rechts weist eine freistehende Stahlliegewanne ggf. noch aus dem ursprünglichen Bestand nebst Bodeneinlauf und eine wandhängende Standard-Mischarmatur und Schlauchbrause sowie einen Porzellan-Waschtisch gleichfalls nebst Standard-Mischarmatur und ein bodenstehendes Porzellan-WC-Becken nebst Druckspüler auf - Frisch- und Schmutzwasserinstallationen sind hier gleichfalls weitgehend unter Putz verlegt und insoweit überwiegend nicht sichtbar.

Waschmaschinenstellplätze sind in den innenliegenden Badezimmern nicht vorhanden - nach Sachlage sind aber in den angrenzenden Kammern Waschmaschinenanschlüsse und -direktabläufe vorhanden.

Die Gewerbeeinheiten weisen gleichfalls wandhängende WC-Becken nebst tiefhängenden Einbauspülkästen auf - beide Gewerbeeinheiten weisen geschlechtsspezifisch getrennte Toilettenräume mit WC-Becken bzw. PP-Becken und -Edelstahlrinne und Vorräume mit Waschtischen nebst Einhebel-Mischarmaturen auf. Beide Gewerbeeinheiten weisen gleichfalls einen behindertengerecht ausgebauten Toilettenraum auf.

Küchenausstattungen:

Dem Vernehmen nach wurden die modernisierten Wohnungen bauseitig durchweg mit modernen einzeiligen Einbauküchenausstattungen versehen.

Zum Umfang der Ausstattung gehören ein Elektroherd nebst Bratröhre, Glaskeramikkochfeld und Wrasenfilter, eine Geschirrspülmaschine, ein Kühlschrank sowie eine Nirosta-Einfachspüle nebst Abtropffeld und Einhebel-Mischarmatur in einer Resopal-beschichteten Arbeitsfläche (Granitdekor grau) sowie ausreichendem Schrankraum im Unter- und Oberschränken sowie einem Hochschrank in geschmacksneutralem Dekor (Frontflächen: weiß) - vereinzelt sind Gerätausstattungen mieterseits ausgetauscht bzw. eingestellt worden.

Die Ausstattung der im Seitenflügel belegenen Küchen entspricht der bauseitigen Küchenausstattung der im Vorderhaus belegenen Küchen - abweichend ist lediglich die im 4. Obergeschoss belegene Wohnung mit hier langjährig seit 1993 bestehendem Mietverhältnis deutlich einfacher lediglich mit einfacher Nirosta-Doppelspüle nebst Einhebel-Mischarmatur und einfachem Unterschrank sowie einfachem 4-Platten-Elektroherd nebst Bratröhre ohne Wrasenfilter ausgestattet.

Die beiden im Vorderhaus nur teilmodernisierten Wohnungen weisen mieterseitige Ausstattungen auf.



Die im 1. Obergeschoss postalisch rechts belegene Wohnung weist einen Elektroherd und eine Nirosta-Einfachspüle nebst Standard-Mischarmatur sowie die üblichen Elektrogeräte und Schrankraum auf.

Die im 2. Obergeschoss postalisch rechts belegene Wohnung weist einen Gasherd und eine Nirosta-Doppelspüle nebst Einhebel-Mischarmatur sowie einzelne Elektrogeräte und Schrankraum auf - nach Sachlage ist lediglich für diese Wohnung eine Gas-Leitung aus dem Kellergeschoss in diese Geschossebene heraufgeführt worden.

Die postalisch linke Gewerbeeinheit weist weder eine Küche noch eine Teeküche o.ä. auf - allerdings ist ein Schanktresen mit nach diesseitiger Einschätzung vorhandener Nirostaspüle nebst Einhebel-Mischarmatur vorhanden.

Die postalisch rechte Gewerbeeinheit als Gaststätte weist eine gewerbliche Vollküche für kalte und warme Speisen im rückwärtigen Seitenflügel mit Nirosta-Ausstattungen als Spülen, Arbeitsflächen und Elektrogeräten und/oder Gasherden auf - dem Vernehmen nach ist die gesamte Ausstattung der Gaststätte incl. der Tische nebst Bestuhlung und des Schanktresens sowie der Küchenausstattung bauseitig eingestellt, so dass tatsächlich kein Mietvertrag, sondern ein Pachtvertrag vorliegen dürfte.

Ver- und Entsorgungsleitungen der Küchenbereiche sind gleichfalls unter Putz geführt bzw. in mit GK-Vorsatzschalen abgespannten Installationsschächten verzogen.

- **Brutto-Rauminhalt:**
ohne Ansatz

- **Brutto-Grundfläche:**
Die Bruttogrundfläche beträgt ca. 2.283,80 m² incl. Dachgeschoss- und Kellergeschossflächen nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden Geschosspläne sowie amtlicher Flurkarte und örtlicher Feststellungen sowie Auswertung der anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Fotos (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**
Die Freiflächen des Anwesens sind nahezu vollständig mit Granit-Kleinsteinpflasterung mit Verlegeart in Pfauenrad- bzw. Bogenform-Muster nebst dunkler mit Granitpflasterung als Streifen abgesetzte Zuwegungsflächen nebst hierin konzentrisch angelegten schwarz abgesetzten Kreisen belegt - die Hoffläche innerhalb der ansonsten helleren Pflasterung weist einen Bodeneinlauf als Gully auf.
Vor der hofseitigen Front des Vorderhauses befinden sich Fahrradständer als feuerverzinkte Bügelständer für rd. 10 Fahrräder.

Ein Vorgarten ist nicht vorhanden - das Vorderhaus grenzt unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum.

Die vor dem Gebäude belegene Schankgartenfläche im Bereich des Bürgersteigs ist nach Sachlage von der kommunalen Verwaltung angemietet.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**
Das Altbau-Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus weist insgesamt 12 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten auf.



Hiervon befinden sich 8 Wohnungen im Vorderhausaufgang und 4 Wohnungen im Seitenflügel-aufgang.

Im Erdgeschoss des Vorderhauses befinden sich 2 Gewerbeeinheiten als Laden mit Umnutzungs-Absicht als Bar mit derzeit noch laufendem Genehmigungsverfahren und als Gaststätte mit Nutzung als Indisches Spezialitäten-Restaurant, das sich von der straßenseitigen Vorderhausfront bis an die Seitenflügelkopfseite bzw. das dort belegene Treppenhaus erstreckt, aber keinen Zugang zum Treppenhaus aufweist (tatsächlich besteht aber ein zusätzlicher rückwärtiger Eingang unmittelbar aus dem Hof).

Die Gewerbeeinheiten sind grundsätzlich direkt aus dem Straßenraum über Fenstertüren in der Schaufensteranlage zugänglich - aus dem Treppenhaus bzw. dem Gebäudedurchgang zum Hof des Anwesens besteht kein Zugang zu den Gewerbeeinheiten.

Das Dachgeschoss des Gebäudekomplexes ist mit Ausnahme der noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Waschküche vollständig als Rohdachboden erhalten und aus beiden Treppenhausaufgängen zugänglich.

Der Dachraum ist vollständig für einen Ausbau zu Wohnzwecken geeignet - insoweit stellt der Rohdachboden eine vollwertige Ausbaureserve dar.

- **Nutzfläche:**

Nach vorliegendem aktuellem Mieterspiegel der zuständigen Grundstücksverwaltung vom 01.10.2022 mit Stand der Höhe der Nettokaltmieten von 2020 ergibt sich die Gesamthöhe der Nettokaltmiete mit 13.600,61 €/Monat bzw. mit 163.207,32 €/Jahr bei einer Gesamt-Wohn-/Nutzfläche von 1.352,66 m² entsprechend 10,05 €/m²/Monat.

Hiervon entfallen auf die Wohnflächen 10.586,00 €/Monat entsprechend 10,55 €/m² Wfl. bei Ansatz von 1.003,66 m² Wohnfläche incl. der im 1.OG postalisch links belegenen bereits vor dem 01.05.2014 zweckentfremdet genutzten Wohnung durch die zuständige Grundstücksverwaltung bei einer diesbzgl. Fläche von 92,44 m² Wfl. und einer bezogenen Nettokaltmiete von 905,91 €/Monat entsprechend 9,80 €/m² Wfl. bzw. insgesamt 127.032,00 €/Jahr.

Auf die regulären Gewerbeflächen entfallen nach vorliegendem Mieterspiegel 3.395,09 €/Monat entsprechend 9,73 €/m² Nfl. bei Ansatz von 349,00 m² Gewerbefläche bzw. insgesamt 40.741,08 €/Jahr

Mietverträge oder Angaben über Vertragskonditionen insbesondere hinsichtlich der Modalitäten ggf. bestehender Optionsrechte oder Staffelmietvereinbarungen o.ä. konnten seitens der zuständigen Grundstücksverwaltung auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden und liegen dem Unterzeichneten nicht vor.

Die im 1. Obergeschoss postalisch rechts im Vorderhaus belegenen Wohnung wurde an den Mieter der im 2.OG postalisch links im Vorderhaus belegenen Wohnung sowie der beiden im EG belegenen Gewerbeeinheiten vermietet, womit sich der beachtliche Mietspreissprung von zuvor lediglich 6,23 €/m² Wfl. bei bis Ende September 2019 bestehendem Altmietverhältnis auf nunmehr 11,65 €/m² Wfl. bei nur einfachem Ausbaustandard dieser Wohnung (eine der beiden zuletzt im Jahre 2002 nicht umfassend modernisierten Wohnungen) trotz seit 2015 bestehenden sogen. Mietpreisbremse erklärt.

Tatsächlich wurden weitere Wohnungen innerhalb der vergangenen 2 bis 3 Jahre neu vermietet, deren Miethöhe bei mindestens 5 Wohnungen bereits deutlich über dem oberen Rahmenwert des aktuellen Mietpreisspiegels 2021 zzgl. 10 % Aufschlag auf die ortsübliche Miethöhe bei Neuvermietung liegt.

Auch zu einem früheren Zeitpunkt vermietete Wohnungen liegen teilweise deutlich über dem oberen Rahmenwert des jeweiligen Mietspiegelfeldes. Unterpreisig vermietete Wohnungen liegen nach Sachlage lediglich bzgl. von 2 vollständig modernisierten Wohnungen vor, wenn der aktuelle Mietspiegel 2021 als Maßstab für die Ortsüblichkeit zugrunde gelegt wird.



Die gewerblich durch die Miteigentümerin bzw. deren durch sie als Geschäftsführerin betriebene Verwaltungsfirma u.a. für das hier betroffene Grundstück genutzte Wohnung im 1. Obergeschoss postalisch links im Vorderhaus weist mit 9,80 €/m² Wfl. eine gleichfalls über dem ortsüblichen Mietniveau liegende Miethöhe bei einer Nutzung als Wohnung auf - diese Miethöhe ist bei spezifischem Umbau zu Bürozwecken u.a. mit geschlechtsspezifisch getrenntem Toilettenraum und gutem Ausbaustandard aber angemessen und ortsüblich.

Für die nach Sachlage zweckentfremdet gewerblich genutzte Wohnung im 1. Obergeschoss postalisch links im Vorderhaus ist aufgrund des Bestandschutzes aufgrund der schon vor Wiedereinführung der Zweckentfremdungsverbotsverordnung bzw. der Neueinführung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes zum 01.05.2014 bestehenden gewerblichen Nutzung als Büro der örtlichen Grundstücksverwaltung die bestehende Nutzung über die Dauer des gegenwärtigen Mietverhältnisses beizubehalten - bei Aufgabe des Mietverhältnisses entfällt der Bestandschutz und die Fläche ist wieder einer Wohnnutzung zuzuführen.

Nach einer Kündigung der insoweit zweckentfremdet genutzten Wohnung ist nach Einbau eines Badezimmers bei Neuvermietung und zulässiger bzw. bauaufsichtlich genehmigter Nutzung zu Wohnzwecken ein Mietaufschlag von 10 % auf die ortsübliche Miethöhe in Höhe von insgesamt 10,16 €/m² zulässig.

Für die im 2.OG postalisch rechts belegene Wohnung im Vorderhaus ist eine realisierte Miethöhe von 6,87 €/m² Wfl. ausgewiesen, die geringfügig über dem Mittelwert von 6,40 €/m² Wfl. liegt, wobei diese Wohnung einen nur vergleichsweise einfachen Ausbaustandard aufweist, so dass hier eine Mieterhöhung nicht geboten ist. Entsprechendes gilt für die im 4.OG im Seitenflügel belegene Wohnung mit einer Miethöhe von gleichfalls 6,87 €/m² Wfl.

Für die im 4.OG postalisch links im Vorderhaus sowie die im 3.OG im Seitenflügel belegenen beiden Wohnungen ist mit 7,87 €/m² Wfl. (4.OG) bzw. 8,53 €/m² Wfl. (3.OG) bei hier vorliegenden 20 Jahre alten Bestandsmietverhältnissen die ortsübliche Durchschnittsmiete bei einem Mittelwert der hier zutreffenden Mietspiegelkategorie in Höhe von 6,30 bzw. 6,40 €/m² Wfl. bereits überschritten. In Ansehung des Ausbaustandards liegt allerdings eine unterpreisige Vermietung für diese Wohnungen vor.

Die Gewerbemieten liegen in einem ortsüblichen Niveau, so dass eine Erhöhung je nach Gestaltung der hier nicht bekannten Mietverträge nur in einem eng begrenzten Umfang durchsetzbar sein dürfte.

Die Laufzeit der gewerblichen Mietverträge beträgt nach Angabe der zuständigen Grundstücksverwaltung jeweils 1 Jahr - die Verträge sind mit einer Frist von 3 Monaten kündbar (bezogen jeweils auf das Monatsende).

Nach vorliegendem Mieterspiegel wurden die Verträge für die zweckentfremdete Wohnung als Büro durch die zuständige Grundstücksverwaltung zum 01.10.2007, für die linke Ladeneinheit im Erdgeschoss für die Einrichtung einer Bar zum 01.08.2019 (bisher nicht genutzt) und für die rechte Ladeneinheit mit Nutzung und bauseitiger Einrichtung als Restaurant zum 01.12.2017 abgeschlossen.

Nach vorliegender Angabe der Grundstücksverwaltung wurden diese Verträge offenbar durchweg für 1 Jahr und bei ausbleibender Kündigung mit Verlängerung um jeweils 1 Jahr abgeschlossen.

Ein sogen. außerordentliches Kündigungsrecht steht in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft nach diesseitigem Kenntnisstand nicht zur Verfügung - allerdings sind in Ansehung der bestehenden Kündigungsmöglichkeit für die gewerblich genutzten Einheiten kurzfristige Veränderungen möglich.

Die Gesamt-Wohn-/Nutzfläche (ohne Keller- und Rohdachbodenflächen) beträgt gemäß vorliegendem Mieterspiegel 1.352,66 m².



Die Wohnflächenverteilung ergibt sich hiernach wie folgt:

Gewerbeeinheiten im Vorderhaus		
EG postalisch links	Ladenlokal als projektierte Bar	130,00 m ²
EG postalisch rechts	Gaststätte als Restaurant	<u>219,00 m²</u>
Gewerbeflächen		349,00 m ² 349,00 m ²
Wohneinheiten im Vorderhaus		
1.OG postalisch rechts		84,83 m ²
1.OG postalisch links		92,44 m ²
2.OG postalisch rechts		86,52 m ²
2.OG postalisch links		92,44 m ²
3.OG postalisch rechts		91,15 m ²
3.OG postalisch links		93,87 m ²
4.OG postalisch rechts		91,47 m ²
4.OG postalisch links		<u>94,55 m²</u>
Wohnflächen		727,27 m ² 727,27 m ²
Wohneinheiten im Seitenflügel		
1.OG postalisch rechts		67,36 m ²
2.OG postalisch rechts		68,98 m ²
3.OG postalisch rechts		69,37 m ²
4.OG postalisch rechts		<u>70,68 m²</u>
Wohnflächen		276,39 m ² 276,39 m ²
Gesamtwohn-/Nutzfläche (ohne Keller- und Rohdachbodenflächen o.ä.)		1.352,66 m ²

Die im Mieterspiegel ausgewiesene Wohn-/Nutzfläche entspricht der Größenordnung nach der sich nach diesseitiger Ermittlung anhand der maßstäblichen und bemaßten Planvorlagen vom 19.04.2001 zur Mod.-/Inst.-Maßnahme ergebenden Wohn-/Nutzfläche.

Die durch den Unterzeichneten anhand der Planvorlagen ermittelte Wohnfläche liegt tatsächlich innerhalb einer Bandbreite von max. 10 % der zulässigen Abweichung einer nach objektivem Aufmaß zu ermittelnder Wohnfläche.

Die im vorliegenden Mieterspiegel ausgewiesene Wohn-/Nutzfläche ist insoweit im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung als plausibel zugrunde zu legen.

die Verteilung der Größen von Wohnungen im Gebäudebestand ergibt sich mit:

- < 40 m ² Wfl.	0 Wohnung
- ≥ 40 m ² Wfl. < 60 m ² Wfl.	0 Wohnungen
- ≥ 60 m ² Wfl. < 90 m ² Wfl.	6 Wohnungen
- > 90 m ² Wfl.	6 Wohnung

die Verteilung der Größen der Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss des Vorderhauses ergibt sich mit:

- < 40 m ² Nfl.	0 Einheiten
- ≥ 40 m ² Nfl. < 60 m ² Nfl.	0 Einheiten
- ≥ 60 m ² Nfl. < 90 m ² Nfl.	0 Einheiten
- > 90 m ² Nfl.	2 Einheiten



• **Miet-Erträge:**

Nach vorliegendem Mieterspiegel der zuständigen Grundstücksverwaltung vom 01.10.2022 mit Stand der Nettokaltmieten aus dem Jahre 2020 beträgt die Höhe der Nettokaltmiete für die Nutzungseinheiten im

- EG VH rechts 2.002,50 €/Mo. bzw. 9,14 €/m² bei 219,00 m² Nfl. (Vertrag v. 01.12.2017)
- EG VH links 1.392,59 €/Mo. bzw. 10,71 €/m² bei 130,00 m² Nfl. (Vertrag v. 01.08.2019)

- 1.OG VH rechts 988,38 €/Mo. bzw. 11,65 €/m² bei 84,83 m² Wfl. (Vertrag v. 01.10.2019)
- 1.OG VH links 905,91 €/Mo. bzw. 9,80 €/m² bei 92,44 m² Wfl. (Vertrag v. 01.07.2007)
- 2.OG VH rechts 594,60 €/Mo. bzw. 6,87 €/m² bei 86,52 m² Wfl. (Vertrag v. 16.04.1995)
- 2.OG VH links 1.008,15 €/Mo. bzw. 10,91 €/m² bei 92,44 m² Wfl. (Vertrag v. 01.04.2018)
- 3.OG VH rechts 1.106,70 €/Mo. bzw. 12,14 €/m² bei 91,15 m² Wfl. (Vertrag v. 01.05.2020)
- 3.OG VH links 1.099,44 €/Mo. bzw. 11,71 €/m² bei 93,87 m² Wfl. (Vertrag v. 01.05.2021)
- 4.OG VH rechts 975,27 €/Mo. bzw. 10,66 €/m² bei 91,47 m² Wfl. (Vertrag v. 01.10.2013)
- 4.OG VH links 744,11 €/Mo. bzw. 7,87 €/m² bei 94,55 m² Wfl. (Vertrag v. 01.05.2002)

- 1.OG Sfl. rechts 808,00 €/Mo. bzw. 12,00 €/m² bei 67,36 m² Wfl. (Vertrag v. 01.06.2021)
- 2.OG Sfl. rechts 898,00 €/Mo. bzw. 13,02 €/m² bei 68,98 m² Wfl. (Vertrag v. 01.05.2021)
- 3.OG Sfl. rechts 591,73 €/Mo. bzw. 8,53 €/m² bei 69,37 m² Wfl. (Vertrag v. 01.05.2002)
- 4.OG Sfl. rechts 485,23 €/Mo. bzw. 6,87 €/m² bei 70,68 m² Wfl. (Vertrag v. 01.10.1992)

Bei einer aktuell vermieteten Wohnfläche von 1.003,66 m² (Vollvermietung) und einem diesbzgl. Mietertrag zum Bewertungsstichtag von 10.586,00 €/Mo. Nettokaltmiete beträgt die durchschnittliche Miethöhe für die vermieteten Wohnflächen 10,55 €/m² Wfl.

Die beiden Gewerbeeinheiten weisen bei einer Miethöhe von 3.395,09 €/Monat und einer Nutzfläche von 349,00 m² eine mittlere Miethöhe von 9,73 €/m² Nfl. auf.

Nach einzelnen mieterseitigen Angaben bestehen in den neueren Verträgen Staffelmietvereinbarungen mit jährlicher Erhöhung der Grundmiete um ca. 2,0 %. In Ansehung der bereits im oberen Rahmen der Ortsüblichkeit oder der darüber liegenden Miethöhe ist nach diesseitiger Auffassung eine Umsetzung des automatisierten Erhöhungsbegehrens nicht nachhaltig gesichert und insoweit in der vorliegenden Verkehrswertermittlung nicht zu berücksichtigen.

Auch die für die beiden im EG belegenen Gewerbeflächen vorgesehene Erhöhung der Nettokaltmiete um 3,5 % zum 01.12.2022 für die rechte Nutzungseinheit bzw. zum 01.08.2023 für die linke Einheit mit einer Laufzeit von 4 bzw. 6 Jahren ist in Ansehung der kurzen Kündigungsfrist von 3 Monaten als nicht nachhaltig gesichert nicht zugrunde zu legen.

Der Zeitpunkt einer evtl. Erhöhung der Nettokaltmiete bereits langjährig vermieteter Bestandswohnungen ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden, so dass diesseitig davon ausgegangen wird, dass eine Anpassung der Miethöhe der derzeit unterpreisig vermieteten Wohnungen im Rahmen der sogen. Kappungsgrenze unmittelbar umsetzbar ist.

Für die unterpreisig vermieteten Wohnungen sind Mietanpassungen sukzessive im Rahmen der sogen. Kappungsgrenze innerhalb von jeweils 3 Jahren vorzunehmen.

Die Mindererträge werden ständiger Rechtsprechung folgend im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung allerdings lediglich über eine Dauer von max. rd. 10 Jahren berücksichtigt - weitere Minderungs- bzw. Anpassungsphasen sollen gemäß Rechtsprechung unberücksichtigt bleiben.

Die Mindereinnahmen gegenüber der zugrunde gelegten nachhaltig realisierbaren ortsüblichen Miethöhe werden nachfolgend entsprechend dem Minderwert der Ertragsphasen von dem Ertragswert abgezogen.



Allerdings sind lediglich für 2 der auf dem Grundstück belegenen Wohnungen (VH 4.OG links und Sfl. 3.OG) neben einer sofortigen Erhöhung der aktuellen Miete unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze jeweils 1 Mindermietenphase bis zum Erreichen der ortsüblichen Miethöhe zu berücksichtigen.

Für die weiteren Wohnungen besteht keine Mindermietenphase, da bereits bei 7 der 12 Wohnungen die erreichte Miethöhe deutlich über dem ortsüblichen Rahmen liegt - für 2 weitere Wohnungen liegt die Miethöhe im ortsüblichen Rahmen bzw. Niveau des Mittelwertes des betreffenden Mietspiegelfeldes.

Für die nach Sachlage zweckentfremdet gewerblich genutzte Wohnung im 1. Obergeschoss postalisch links im Vorderhaus ist aufgrund des Bestandschutzes aufgrund der schon vor Wiedereinführung der Zweckentfremdungsverbotsverordnung bzw. der Neueinführung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes zum 01.05.2014 bestehenden gewerblichen Nutzung als Büro der örtlichen Grundstücksverwaltung die bestehende Nutzung über die Dauer des gegenwärtigen Mietverhältnisses beizubehalten - bei Aufgabe des Mietverhältnisses entfällt der Bestandschutz und die Fläche ist wieder einer Wohnnutzung zuzuführen.

Für die derzeit zweckentfremdet genutzte Wohnung kann bei Umnutzung wieder als Wohnung die Miete unter Berücksichtigung der Mietpreisbremse von 10 % respektive ausgehend von dem ortsüblichen Mietpreinsniveau von 10,16 €/m² als oberem Rahmenwert der relevanten Mietspiegel-Mietpreisspanne auf rd. 11,20 €/m² Wfl. angehoben werden.

Die Mieterträge liegen im Übrigen durchweg über dem Mittelwert der jeweiligen Mietpreisspalte des aktuellen Mietspiegels bzw. im Niveau des oberen Rahmenwertes bzw. in 7 Fällen bereits deutlich über dem oberen Rahmenwert des Mietspiegels.

Bei den deutlich über dem oberen Rahmenwert liegenden Miethöhen handelt es sich weitgehend um Neuverträge aus den letzten rd. 3 Jahren, wobei die Mietpreisbremse respektive die zulässige Erhöhung der (tatsächlich unbestimmten) Ortsüblichkeit um rd. 10 % gleichfalls bereits überschritten sein dürfte.

Diesbzgl. Abzüge sind nach diesseitiger Auffassung allerdings von dem Ertragswert auf der Basis der realisierten IST-Miete nachfolgend nicht vorzunehmen.

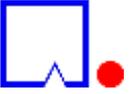
- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Berliner Mietspiegel 2021 ergeben sich die ortsüblichen Miethöhen als Nettokaltmieten für Wohnungen mit Baujahr bis 1919 in einfacher Wohnlage mit Sammelheizung und Badezimmer in der Wohnung sowie Größen

- bis unter 40 m² in einer Spanne von 5,56 €/m² bis 13,11 €/m² bzw. i.M. mit 7,99 €/m²
- von 40 m² bis unter 60 m² in einer Spanne von 5,32 €/m² bis 10,05 €/m² bzw. i.M. mit 6,82 €/m²
- von 60 m² bis unter 90 m² in einer Spanne von 4,88 €/m² bis 10,11 €/m² bzw. i.M. mit 6,40 €/m²
- von 90 m² und mehr in einer Spanne von 4,84 €/m² bis 9,24 €/m² bzw. i.M. mit 6,30 €/m²

Der aktuelle Mietpreisspiegel 2021 ist allerdings stark umstritten und wird bereits von verschiedenen Berliner Gerichten als weder qualifizierter noch als einfacher Mietspiegel zur Begründung eines Erhöhungsbegehrens akzeptiert, wobei eine abschließende Beurteilung der Sachlage durch die Gerichtsinstanzen abzuwarten bleibt.

Gemäß Bezirksreport Treptow-Köpenick 2021/2022 des IVD Berlin-Brandenburg ergibt sich die typische Mietpreisspanne (Marktmiete) für Geschossbauwohnungen der Baujahresklasse von 1900 bis 1949 in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Stichtag 01.10.2021 in einer Spanne von 8,75 €/m² Wfl. bis 12,00 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 9,50



€/m² Wfl. bis 13,50 €/m² Wfl, wobei hierfür von Weitervermietung bezugsfreier Wohnungen mit Größen zwischen 60 m² und 120 m² bzw. i.M. 90 m² bei 2 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen gehoben), normalem Bauzustand (d.h. laufend instandgehalten und überwiegend modernisiert), Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Nettokaltmietvereinbarung ohne Betriebs- und Heizkosten und ohne Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes ausgegangen wird - die Schwerpunktmiete (ohne Baujahresklassifizierung) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Treptow-Köpenick bei 10,00 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 11,00 €/m² Wfl. bei zuletzt steigender Tendenz.

Gemäß Wohnmarktreport Berlin 2022 von Mai 2022 (18. 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 12435 (Treptower Park) 12,09 €/m² Wfl. (Spanne von 6,12 €/m² bis 21,43 €/m² bei Ansatz 61,50 m² Wfl.).

Eine Mietpreisbindung aufgrund öffentlicher Förderung o.ä. besteht nach Sachlage nicht - insofern sind die betreffenden Wohnflächen preisfrei vermietbar nach BGB.

Bei den hier betroffenen Wohnungen handelt es sich durchweg um zeitgerecht modernisierte Wohnungen mit Badezimmer und Sammelheizung als Zentralheizung (Gas-Zentralheizung) und zentraler Warmwasserversorgung sowie um Wohnungen mit Freisitzflächen als Balkone in einer gut gefragten Wohnlage, die allerdings nach Mietspiegel als lediglich einfach eingestuft wird - lediglich die im 1.OG und 2.OG postalisch rechts im Vorderhaus belegenen Wohnungen weisen noch einen einfachen Sanitär- und Küchenstandard auf und die im 4.OG im Seitenflügel belegene Wohnung weist gleichfalls einen nur einfachen Küchenstandard auf.

In Ansehung des zufriedenstellenden Unterhaltungszustandes und des erreichten insgesamt bereits zeitgerechten Modernisierungsgrades aufgrund der in den 2000er Jahren durchgeführten Mod./Inst.-Maßnahmen sowie der noch vergleichsweise zentralen und nachgefragten Stadtlage in lt. Mietspiegel allerdings einfacher Wohnlage in einer untergeordneten Quartierstraße unmittelbar an einer örtlichen Durchgangsstraße mit hierdurch allerdings bestehender Verkehrslärmbelastung für die im Vorderhaus belegenen Wohnungen, aber zufriedenstellender Versorgungslage und guter technischer und sozialer Infrastruktur trotz energetischer Nachteile aufgrund des Fehlens eines Wärmedämmverbundsystems an den Fassaden und des Fehlens der barrierefreien Zugänglichkeit der Wohnungen sind im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung weitgehend die Bestandsmietverhältnisse auf dem aktuell zum Bewertungsstichtag erreichten Miethöhenniveau zugrunde zu legen.

Für die unterpreisigen Bestandsmietverhältnisse sind Mieterhöhungen im Rahmen der Kapazitätsgrenze um 15 % vorzunehmen.

Für die im VH im 4.OG links belegene Wohnung wird die Miethöhe von 7,87 €/m² auf zunächst 9,05 €/m² angehoben, wobei die Zielmiete im Niveau des oberen Rahmenwertes von 10,16 €/m² der bezogenen Mietspiegelkategorie liegt und erst in 3 Jahren realisierbar ist.

Für die im Sfl. im 3.OG belegene Wohnung wird die Miethöhe von 8,53 €/m² auf zunächst 9,81 €/m² angehoben, wobei die Zielmiete im Niveau des oberen Rahmenwertes von 10,11 €/m² der bezogenen Mietspiegelkategorie liegt und erst in 3 Jahren realisierbar ist.

Für die im Sfl. im 4.OG belegene Wohnung wird die Miethöhe ohne Anpassung mit 6,87 €/m² entsprechend der Bestandsmiete aufgrund des hier einfacheren Ausbaustandards als angemessen in Ansatz gebracht.



Für die im VH im 2.OG rechts belegene Wohnung wird die Miethöhe ohne Anpassung mit gleichfalls 6,87 entsprechend der Bestandsmiete aufgrund des hier deutlich einfacheren Ausbaustandards als angemessen in Ansatz gebracht.

Für die im VH im 1.OG links belegene Wohnung mit aktueller Nutzung als Gewerbefläche wird die Miethöhe bei Neuvermietung nach Rückbau der Toilettenräume zugunsten eines Badezimmers mit einer Miethöhe von 10,16 €/m² entsprechend dem oberen Rahmenwert der bezogenen Mietspiegelkategorie in Ansatz gebracht, wobei dies die Zielmiete ist.

Die Bandbreiten für Gewerbemieten von Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen gemäß Gewerbemietenübersicht 2021/22 des IVD Berlin-Brandenburg in Anlehnung an Gruppe Handelsindex 2019/2020 bei Neuvermietung von

– 1a-Lagen City/West:		
Flächen von 60 m ² bis 120 m ² :		min. 170,00 €/m ² , max. 300,00 €/m ²
Flächen ab 300 m ² :		min. 100,00 €/m ² , max. 170,00 €/m ²
– 1a-Lagen City/Ost:		
Flächen von 60 m ² bis 120 m ² :		min. 150,00 €/m ² , max. 240,00 €/m ²
Flächen ab 300 m ² :		min. 60,00 €/m ² , max. 120,00 €/m ²
– 1b-Lagen City/West/Ost:		
Flächen von 60 m ² bis 120 m ² :		min. 40,00 €/m ² , max. 140,00 €/m ²
Flächen ab 300 m ² :		min. 25,00 €/m ² , max. 60,00 €/m ²
– 2a-Bezirkszentren:		
Flächen von 60 m ² bis 120 m ² :		min. 30,00 €/m ² , max. 90,00 €/m ²
Flächen ab 300 m ² :		min. 20,00 €/m ² , max. 50,00 €/m ²
– 2b-Bezirkszentren:		
Flächen von 60 m ² bis 120 m ² :		min. 25,00 €/m ² , max. 55,00 €/m ²
Flächen ab 300 m ² :		min. 15,00 €/m ² , max. 25,00 €/m ²
– Ortsteilzentren:		
Flächen von 60 m ² bis 120 m ² :		min. 20,00 €/m ² , max. 35,00 €/m ²
Flächen ab 300 m ² :		min. 10,00 €/m ² , max. 20,00 €/m ²
– Wohnstraßen:		
Flächen von 60 m ² bis 120 m ² :		min. 8,00 €/m ² , max. 15,00 €/m ²
Flächen ab 300 m ² :		min. 8,00 €/m ² , max. 12,00 €/m ²

Tatsächlich entwickelt sich die gegenwärtige Miethöhe in Citylagen bereits deutlich rückläufig und in den Bezirks- und Ortsteillagen gleichbleibend.

Nach Veröffentlichung von Savills Deutschland für den Gewerbeinvestmentmarkt in Berlin werden lediglich außerhalb der zentralen Lagen bzw. deren Randlagen u.a. ungenutzte Flächen vermehrt als Risiko wahrgenommen, da die Eigentümer hier u.a. mit Abschlägen bei Transaktions- und Mietabschlüssen rechnen müssen.

Die ortsübliche und nachhaltig realisierbare Miethöhe ist für die hier in Rede stehenden Ladenflächen in einer untergeordneten Neben- bzw. Wohnstraße und der vorliegenden bzw. vorgesehenen Nutzung als Gaststättenbetriebe bei Größen von 130,00 m² Nfl. bzw. 219,00 m² Nfl. mit rd. 9,14 €/m² Nfl. (bei 219,00 m² Nfl.) und 10,71 €/m² Nfl. (bei 130,00 m² Nfl.) als Bestandsmieten als marktgerecht in Ansatz zu bringen - in dem Mietansatz sind verfügbare Kellerflächen bereits berücksichtigt.

- **fikt. Rohertrag:**
Gaststättenfläche (Bar)
130,00 m² x 10,71 €/m² = 1.392,30 €



Grundstück Plesser Straße 6 in 12435 Berlin-Alt-Treptow (Bezirk Treptow-Köpenick)

Gaststättenfläche (Restaurant)		
219,00 m ² x 9,14 €/m ² =	2.001,66 €	
Wohnfläche VH 1.OG postl. rechts		
84,83 m ² x 11,65 €/m ² =	988,27 €	
Wohnfläche VH 1.OG postl. links		
92,44 m ² x 10,16 €/m ² =	939,19 €	
Wohnfläche VH 2.OG postl. rechts		
86,52 m ² x 6,87 €/m ² =	594,39 €	
Wohnfläche VH 2.OG postl. links		
92,44 m ² x 10,91 €/m ² =	1.008,52 €	
Wohnfläche VH 3.OG postl. rechts		
91,15 m ² x 12,14 €/m ² =	1.106,56 €	
Wohnfläche VH 3.OG postl. links		
93,87 m ² x 11,71 €/m ² =	1.099,22 €	
Wohnfläche VH 4.OG postl. rechts		
91,47 m ² x 10,66 €/m ² =	975,07 €	
Wohnfläche VH 4.OG postl. links*		
94,55 m ² x 10,16 €/m ² =	960,63 €	
Wohnfläche Sfl. 1.OG postl. rechts		
67,36 m ² x 12,00 €/m ² =	808,32 €	
Wohnfläche Sfl. 2.OG postl. rechts		
68,98 m ² x 13,02 €/m ² =	898,12 €	
Wohnfläche Sfl. 3.OG postl. rechts*		
69,37 m ² x 10,11 €/m ² =	701,33 €	
Wohnfläche Sfl. 4.OG postl. rechts		
70,68 m ² x 6,87 €/m ² =	<u>485,57 €</u>	
Gesamtertrag/Monat (nettokalt):	13.959,15 €	[≙ 10,32 €/m ² Wfl./Nfl.]

)* Fettdruck mit Mietanpassungsphasen (siehe Ertragswertermittlung)

• **Bewirtschaftungskosten:**

Angaben über die Bewirtschaftungskosten etc. konnten auf diesseitige Anforderung seitens der Grundstückseigentümer bzw. der zuständigen Grundstücksverwaltung auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden und liegen dem Unterzeichneten insoweit nicht vor.

In Ansehung des durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin vorgegebenen modifizierten Bewertungsmodells zur bisher geltenden Ertragswertrichtlinie (abweichend von der am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt erschienenen und am 01.01.2022 in Kraft getretenen Novelle der ImmoWertV respektive der ImmoWertV21) im Rahmen des Ertragswertverfahrens



sind Angaben über die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten ohne umlagefähige Betriebskosten aber entbehrlich.

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten mit Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand, aber ohne umlagefähige Betriebskosten (Ansatz von Nettokaltmieten), ergibt sich abweichend zur ImmoWertV21 bzw. zur II. Berechnungsverordnung gemäß Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze marktüblich wie folgt:

Den Bewirtschaftungskosten nach § 19 ImmoWertV gemäß GAA-Modell (abweichend zu § 32 ImmoWertV21) werden zur Ableitung der Reinerträge aus den Jahresroherträgen (netto) entsprechender Vergleichsobjekte der amtlichen Kaufpreissammlung gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin im Amtsblatt für Berlin Nr. 54 vom 10.12.2021, Seite 5.103 ff., folgende jährliche Ansätze zugrunde gelegt:

- Verwaltungskosten (§ 19 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV) gemäß Tabelle 1
bei 1.000,00 m² Wfl./Nfl. und 10,00 €/m² Nettokaltmiete: 4,5 % bzw. bei 11,00 €/m²: 4,3 %
bei 2.000,00 m² Wfl./Nfl. und 10,00 €/m² Nettokaltmiete: 4,2 % bzw. bei 11,00 €/m²: 4,0 %

durch Kreuzinterpolation ergebender Ansatz: bei 10,32 €/m² mittlerer Miethöhe und 1.352,66 m² Gesamt-Wohn-/Nutzfläche im Bestand 4,330 % der jährlichen Nettokaltmiete
- Instandhaltungskosten (§ 19 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)
Wohnen: 14,70 €/m² Wfl.; Garagen: 111,00 €/Stpl.; offene Wageneinstellplätze: 56,00 €/Stpl.; Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen: 100 vom Hundert für Wohnen; Nebennutzungen (Werkstatt, Lager etc. im Keller): 50 vom Hundert für Wohnen
- Mietausfallwagnis (§ 19 Abs. 2 Nr. 3 ImmoWertV)
bei Wohnnutzung 2 % und bei gewerblicher Nutzung 4 % der jährlichen Nettokaltmiete

Die Bewirtschaftungskosten ergeben sich hiernach wie folgt:

Verwaltungskosten:

$$167.509,81 \text{ €/a} \times 4,33 \% = 7.253,17 \text{ €/a}$$

Instandhaltungskosten:

$$14,70 \text{ €/m}^2 \times 1.003,66 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} = 14.753,80 \text{ €/a}$$

$$14,70 \text{ €/m}^2 \times 349,00 \text{ m}^2 \text{ Nfl.} = 5.130,30 \text{ €/a}$$

$$7,35 \text{ €/m}^2 \times 0,00 \text{ m}^2 \text{ Nfl.} = 0,00 \text{ €/a}$$

$$56,00 \text{ €/Stpl.} \times 0 \text{ Stpl. (ungedeckt)} = 0,00 \text{ €/a}$$

$$111,00 \text{ €/Stpl.} \times 0 \text{ Stpl. (gedeckt)} = 0,00 \text{ €/a}$$

Mietausfallwagnis Wohnflächen:

$$126.782,29 \text{ €} \times 2 \% = 2.535,65 \text{ €/a}$$

Mietausfallwagnis Gewerbeflächen:

$$40.727,52 \text{ €} \times 4 \% = 1.629,10 \text{ €/a}$$

$$\underline{31.302,02 \text{ €/a}}$$



Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten entspricht vergleichbaren Objekten mit rd. 18,7 % vom fiktiven Rohertrag auf der Basis der realisierbaren Miethöhe mit i.M. 10,32 €/m² Wfl./Nfl. und Ansatz von ca. 1.352,66 m² Wfl./Nfl. entsprechend rd. 1,93 €/m² Wfl./Nfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

Bei Ansatz des durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der Kaufpreissammlung für vergleichbare Objekte ermittelten Liegenschaftszinssatzes sind die o.g. Grundsätze zur Ableitung des Reinertrages auf der Basis des GAA-Modells zugrunde zu legen.

• **Instandhaltungsrückstau:**

Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins u.a. wie folgt festgestellt werden:

- An der straßenseitigen Fassade zeigen sich im Sockelbereich bzw. an den Fensterpfeilern und im Bereich der Laibungen der Hauseingangstür Graffiti-schmierereien.
- Im Vorderhausdurchgang zeigen sich an den Wandumfassungen partiell erhebliche Gebrauchsspuren.
- Die Dekorationen im Hauseingangsbereich des Seitenflügeltreppenhauses weisen ebenfalls deutliche Gebrauchsspuren auf.
- Die Sisalläufer der Treppenläufe sind an den Vorderkanten z.T. bereits deutlich abgetreten.
- An den hofseitigen Fassaden des Gebäudes zeigen sich partiell Dampfblasenbildungen im Anstrich des Zementputzsockels, die ggf. auf Spritzwassereinwirkung bzw. vermtl. auf aufsteigende Feuchtigkeit im Mauerwerk zurückzuführen ist.
- Die hofseitige Kelleraußentreppe weist partiell beschädigte Stufen auf - der Treppenaustritt vor der Kellertür weist einen beschädigten Zementestrichboden mit provisorischer Brettholz-Abdeckung auf.
- Die Kelleraußentür ist verbraucht.
- In der im 1. Obergeschoss postalisch rechts belegenen Wohnung sowie in der darüber belegenen Wohnung zeigen sich erhebliche Rissbildungen in den Wandumfassungen des Flures und den hofseitigen Räumen, die ggf. auf bauliche Veränderungen in der gewerblichen Nutzungseinheit im Erdgeschoss zurückzuführen sind.
- In der im 2.OG postalisch rechts im Vorderhaus belegenen Wohnung treten außerdem aus dem darüber belegenen Badezimmer wiederholt Durchfeuchtungen an der Raumdecke des hofseitigen Zimmers auf.
- Die im 1. und 2.OG postalisch rechts im Vorderhaus belegenen Wohnungen sind in Badezimmer und Küche spätestens nach Auszug der aktuellen Mieter zu modernisieren.
- Die Außenanstriche der Holz-Kastenfenster sind teilweise verbraucht.
- In der im 3.OG des Seitenflügels belegenen Wohnung weist die Rohrputzdecke Rissbildungen auf, die dem Vernehmen nach sukzessive größer werden.
- Für die im Erdgeschoss postalisch links belegene Gewerbeeinheit wurde eine Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung eines Ladengeschäftes in eine Bar am 23.10.2020 erteilt - da wesentliche Unterlagen zur Aufnahme der Nutzung (Abschluss der Brandschutzprüfung) fehlen, läuft diesbzgl. ein Ordnungsverfahren unter dem Vorgang 270-2021-2379-HB28. Solange die Unterlagen nicht beim zuständigen Bauaufsichtsamt vorliegen, ist eine Aufnahme der Nutzung als Bar bauordnungsrechtlich unzulässig.

Inwieweit ggf. Mängel oder Schäden in nicht besichtigten Bereichen insbesondere aufgrund der partiell fehlenden Zugänglichkeit einzelner Nutzungseinheiten 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.



Gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2021/2022 ergibt sich für die Instandsetzung und Modernisierung bei einer Bauzustandsnote „normal“ mit im Wesentlichen durchschnittlichem baulichem Unterhaltungszustand, normalen (durchschnittlichen) Verschleißerscheinungen, geringem oder mittlerem Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, einem Zustand i.d.R. ohne durchgreifende Instandsetzung oder Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung ein Kostenaufwand zwischen ca. 250,00 €/m² Wfl. und ca. 1.000,00 €/m² Wfl.

Bei einer zugrunde zu legenden Bauzustandsnote von „ausreichend“ mit teils mangelhaftem, unterdurchschnittlichem baulichen Unterhaltungszustand, stärkeren Verschleißerscheinungen, erheblichem bis hohem Reparaturrückstau, größerem Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand an der Bausubstanz mit einem Zustand i.d.R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung weitgehend ohne bzw. nur minimaler Instandsetzung und Modernisierung fällt nach Markterhebungen des IVD Berlin-Brandenburg gemäß Immobilienpreisservice 2021/2022 ein Kostenaufwand zwischen ca. 750,00 €/m² Wfl. und ca. 1.500,00 €/m² Wfl. an.

Bei einer zugrunde zu legenden Bauzustandsnote von „schlecht“ mit ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater baulicher Unterhaltung, sehr hohen Verschleißerscheinungen, umfangreichem bis sehr hohem Reparaturrückstau, erforderlichem umfassendem Instandsetzungsaufwand der Bausubstanz, einem Zustand i.d.R. bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung fällt nach Markterhebungen des IVD Berlin-Brandenburg gemäß Immobilienpreisservice 2021/2022 ein Kostenaufwand zwischen ca. 1.250,00 €/m² Wfl. und ca. 2.500,00 €/m² Wfl. an - es handelt sich hiernach um Gebäude, für die ein Abriss „wahrscheinlich/möglich/denkbar“ ist.

Diesseitig wird insofern in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „normal“ (s.o.) auch in Ansehung der aktuell erheblich gestiegenen Baukosten ein etwa im Niveau eines Drittels des unteren Rahmenwertes der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Mod./Inst.-Aufwand für das betroffene Objekt in Höhe von grob überschläglich und pauschal insgesamt rd. 115.000,00 € respektive ca. 85,00 €/m² Wfl./Nfl. bei einer Gesamt-Wohn-/Nutzfläche (ohne Keller- und Rohdachbodenflächen) von ca. 1.352,66 m² für die Instandsetzung und zeitgerechte Modernisierung (Risssanierung, Fensteranstriche, Treppenhausdekorationen, ggf. Dämmung der Kellerdecke, Modernisierung von 2 Wohnungen, Rückbau der Toiletteneinheit in der bisher zweckentfremdeten Wohnung bei Nutzungsänderung, Umstellung des Kalt-/Warmwasser- und Heizenergieverbrauchs auf Funkfernabfrage) zugrunde gelegt.

In dem Kostenansatz sind energetisch wirksame Modernisierungen hinsichtlich des Wärmedurchgangs der Fassaden nicht berücksichtigt.

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

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

§ 24 WertV wies zu Baumängeln und Bauschäden (Instandsetzungsrückstau) darauf hin, dass sie nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten (Schadensbeseitigungskosten) zu berücksichtigen sind - § 14 Abs. 3 ImmoWertV schreibt lediglich ihre Berücksichtigung durch marktgerechte Abschläge oder in anderer geeigneter Weise vor, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht - gemäß § 8 ImmoWertV21 sind diesbzgl. marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.



Tatsächlich wird im Rahmen des Bewertungsmodells des GAA (für Mietwohnhäuser und Mietwohn- und Geschäftshäuser in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil bis 80 % und mindestens 4 Mieteinheiten (hier derzeit ca. 24,31 % gewerblicher Mietanteil) auch der Sanierungsaufwand zur Sicherung der ortsüblich zugrunde gelegten Miethöhe nicht in Ansatz gebracht. Insofern wird im Rahmen der vorliegenden Bewertung modelkonform zum GAA-Modell (Modell des zuständigen Gutachterausschusses) ein zu erwartender Mod.-/Inst.-Aufwand zunächst nicht berücksichtigt.

Diesseitig wird für das betroffene Objekt der zugrunde zu legende Mod.-/Inst.-Aufwand zur nachhaltigen Realisierung der zugrunde gelegten Miethöhe ohne Berücksichtigung gebotener sonstiger Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erst im Rahmen der speziellen Marktanpassung aufgrund objektspezifischer Merkmale in Abzug gebracht.

Ein Energiepass für das auf dem Grundstück Plesser Str. 6 (Flurstück 73) aufstehende Gebäude konnte auf diesseitige Anforderung seitens der Grundstückseigentümer oder der zuständigen Grundstücksverwaltung auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden und liegt dem Unterzeichneten insofern nicht vor.

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 bisher nicht vorliegt.

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Durch den Unterzeichneten wird eine wirtschaftlich Restnutzungsdauer für Altbauten mit einem Baujahr bis 1918 und Zwischenkriegsbauten von 1919 bis 1948 bei vorliegendem Baualter von 109 Jahren (Baujahr: 1913) und Bauzustand „normal“ (Tabelle 2) nach Durchführung erforderlicher Instandsetzungen (Zustandsnote „gut“, „normal“ oder „schlecht“) gemäß Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin bei vorliegender Normalausstattung (Tabelle 3) mit Sammel- bzw. Zentralheizung (komplett) und Badezimmern gemäß Tabelle 2 des Bewertungsmodells mit rd. 40 Jahren in Ansatz gebracht.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Gemäß vorliegendem aktuellem Mieterspiegel der zuständigen Grundstücksverwaltung vom 01.10.2022 ergibt sich der Zeitpunkt der Aufnahme des Mietverhältnisses wie folgt:

- EG VH rechts (Vertrag vom 01.12.2017 mit 3 Monaten Frist kündbar zum Monatsende)
- EG VH links (Vertrag vom 01.08.2019 mit 3 Monaten Frist kündbar zum Monatsende)

- 1.OG VH rechts (Vertrag vom 01.10.2019 - unbefristet)
- 1.OG VH links (Vertrag vom 01.07.2007 mit 3 Monaten Frist kündbar zum Monatsende)
- 2.OG VH rechts (Vertrag vom 16.04.1995 - unbefristet)
- 2.OG VH links (Vertrag vom 01.04.2018 - unbefristet)
- 3.OG VH rechts (Vertrag vom 01.05.2020 - unbefristet)
- 3.OG VH links (Vertrag vom 01.05.2021 - unbefristet)
- 4.OG VH rechts (Vertrag vom 01.10.2013 - unbefristet)
- 4.OG VH links (Vertrag vom 01.05.2002 - unbefristet)

- 1.OG Sfl. rechts (Vertrag vom 01.06.2021 - unbefristet)
- 2.OG Sfl. rechts (Vertrag vom 01.05.2021 - unbefristet)
- 3.OG Sfl. rechts (Vertrag vom 01.05.2002 - unbefristet)
- 4.OG Sfl. rechts (Vertrag vom 01.10.1992 - unbefristet)



- **Verwaltung:**
Grundstücksverwalterin ist die Firma Mietkonzept Gewerbe- und Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Plesser Str. 6 in 12435 Berlin - Telefon: 030 / 398 016 75

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**
Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Wohn- und Geschäftshauskomplex handelt es sich um ein solide errichtetes Gebäude aus der Zeit Anfang des vergangenen Jahrhunderts (1913) mit ansprechendem Erscheinungsbild und gutem technischem Ausbaustandard aufgrund der erst 2003 bzw. 2005 (Balkonvorbau) fertiggestellten umfassenden Mod.-/Inst.-Maßnahmen sowie nach knapp 20 Jahren zufriedenstellendem Unterhaltungszustand, in einem nachgefragten stadträumlichem Umfeld mit hohem Altbaubestand bzw. hoher städtebaulicher Verdichtung und in Nachbarschaft von gut modernisierten Altbauten u.a. mit Dachausbauten bzw. im Nahbereich neu errichteten Gebäuden in hier nominell einfacher Wohnlage nach Mietspiegel mit guter technischer und sozialer Infrastruktur nahe dem örtlichen Zentrum in einer untergeordneten Quartierstraße unmittelbar an einer örtlichen Durchgangsstraße.
Die Gesamt-Wohnfläche auf dem Grundstück beträgt im Bestand ca. 1.003,66 m² mit 12 Wohnungen zzgl. ca. 349,00 m² Laden- bzw. Gaststättenfläche in 2 Gewerbeeinheiten bei gegenwärtiger Vollvermietung auf überwiegend gehobenem Mietniveau z.T. bereits deutlich über dem ortsüblichen Niveau gemäß Mietspiegel 2021 insbesondere bei erst in den letzten Jahren neu vermieteten Wohnungen - die Miethöhe der Gewerbeflächen ist ortsüblich und marktgerecht. Die Rohdachbodenfläche dürfte eine wohnflächenäquivalente potentielle Ausbaufäche als Ausbaureserve von rd. 200,00 m² umfassen.

Das Objekt ist noch vergleichsweise klein und ursprünglich gut eignet als sogen. Aufteilungsobjekt - allerdings bestehen aktuell erhebliche Restriktionen aufgrund der seit 2016 bestehenden Milieuschutzverordnung für das hier betroffene Gebiet.

Die Grundrisszuschnitte sind bei vorliegenden Wohnungsgrößen von überwiegend 60 m² bis unter 90 m² Wfl. und über 90,00 m² Wfl. bei überwiegend 2 und 3 Zimmern zweckmäßig und gut nachgefragt.

Der Instandhaltungsrückstau erfordert insgesamt nach diesseitiger Schätzung ein Kostenvolumen von grob überschläglich und pauschal rd. 115.000,00 €, das als Wertabschlag in Abzug zu bringen ist. Energetische Modernisierungen sind in dem Kostenansatz lediglich hinsichtlich der Dämmung der Kellerdecke und der Erneuerung des Heizkessels berücksichtigt.

- **Unterhaltung:**
Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex und die Freiflächen des Grundstücks weisen einen insgesamt trotz vorliegender kleinerer Instandhaltungserfordernisse nach Durchführung umfassender Mod.-/Inst.-Maßnahmen vor knapp 20 Jahren zufriedenstellenden Unterhaltungszustand auf.
Inwieweit ggf. verdeckte Mängel u.a. in nicht besichtigten Gebäudeteilen vorliegen, konnte anlässlich des Besichtigungstermins nicht ermittelt werden.
- **Verwertbarkeit:**
Die Vermietbarkeit aller Nutzungseinheiten ist nach Fertigstellung der zur Sicherung der zugrunde gelegten marktfähigen Mieten erforderlichen Mod.-/Inst.-Maßnahmen (ohne darüberhin-
ausgehende Modernisierungen u.a. hinsichtlich energetischer Maßnahmen an der Gebäudehülle oder der Heizenergieversorgung u.a. mit Solarthermie etc.) nachhaltig realisierbar.



Für einen Erwerber/Ersteher dürfte grundsätzlich die Rentierlichkeit des nachhaltig gesicherten Ertrages im Vordergrund stehen, so dass der Erwerb des Objektes vorrangig als Renditeobjekt in Betracht kommt und nachfolgend der Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren zu ermitteln bzw. anhand von Vergleichswerten aus der letzten Veröffentlichung des Immobilienmarktberichtes zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in Berlin für das Jahr 2021/2022 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen ist.

C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV21), wobei das hier in Ansatz gebrachte Modell des zuständigen Gutachterausschusses zur Ertragswertermittlung die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. 2010 Teil I Nr. 25, S. 639) zugrunde legt.

Der Bewertungsstichtag wird mit dem 27. September 2022 festgestellt.

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

- Geschossgrundrisse und Gebäudeschnitt der Bauvorlagen i.M. 1:100 zum Bauschein Nr. 15 vom 02.04.1913
- Geschossgrundrisse KG, 1.-4.OG und DG i.M. 1:100 der Bauvorlagen zur Mod./Inst.-Maßnahme vom 19.04.2001
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

Weiterhin wurden die Bau- und Grundakten des Grundstücks eingesehen. Beim zuständigen Bezirksamt wurden evtl. Baulasten sowie evtl. zu entrichtende Erschließungsbeiträge nachgefragt sowie Angaben über ggf. bestehende baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen angefordert.

Durch das Amtsgericht Köpenick wurde ein Grundbuchauszug des betroffenen Grundstücks 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 ist die Bewertung wie folgt vorzunehmen.

Da bei jedem bebauten Grundstück in der hier vorliegenden Art der wirtschaftliche Nutzen im Vordergrund steht, ist bei der Feststellung des Verkehrswertes als Erlös, der zum Bewertungsstichtag erzielt werden kann, der Ertragswert des Grundstücks als Rechnungsfaktor zu berücksichtigen.

Bei der vorhandenen Nutzung des Grundstücks Plesser Straße 6 (Flurstück 73) handelt es sich grundsätzlich um ein wirtschaftlich zu betreibendes Renditeobjekt - ein ideeller Wertansatz (z.B. bei Sachwerten) ist nicht zugrunde zu legen.

Der Verkehrswert des betroffenen Grundstücks 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, da die in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bzw. anderen Kaufpreissammlungen verfügbaren Vergleichsobjekte und die hierfür verfügbaren Angaben nur anonymisiert gemacht werden, so dass eine Relativierung anhand einer Wertematrix (vergleichendes Zielbaumverfahren) zwischen den Vergleichsobjekten und dem zu bewertenden Objekt nicht möglich ist und die tatsächliche Vergleichbarkeit der Objekte selbst und deren Preise mit hieraus herzuleitendem Wert für das betroffene Objekt fehlt. Insoweit sind objektiv vergleichbare Objekte nicht in ausreichender Zahl vorhanden, so dass ein hierauf abgestellter Bewertungsansatz fehlt.

2. Bodenwert

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

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

Das Grundstück Plesser Straße 6 (Flurstück 73) stellt hiernach eine einfache Wohnlage dar - nach dem Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2021 handelt es sich gleichfalls um eine einfache Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2022 in Höhe von 3.000 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 2,0 aus - dieser Richtwert ist aufgrund der weiteren Marktentwicklung um rd. 5,0 % anzuheben und mit rd. 3.150,00 €/m² zum Bewertungsstichtag 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 aus der Kaufpreissammlung zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes unberücksichtigt.

Gemäß § 40 Abs. 1 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 incl. Dachgeschoss als Vollgeschoss mit einer GFZ von rd. 4,2 realisierbar.

Im Rahmen des Bewertungsmodells des Gutachterausschusses (GAA) für die Auswertung von Ertragsobjekten bis zu 80 % gewerblichem Ertragsanteil ist aber der tatsächliche bauliche Bestand auf dem Grundstück mit einer GFZ von rd. 3,6 bei einer anrechenbaren Geschossfläche von 1.637,84 m² ohne Berücksichtigung des Ausbaus des Dachraums als Nicht-Vollgeschoss analog zugrunde zu legen und der zeitlich linear angepasste und auf das tatsächlich realisierte



Grundstück Plesser Straße 6 in 12435 Berlin-Alt-Treptow (Bezirk Treptow-Köpenick)

Maß der baulichen Nutzung mithilfe von GFZ-Umrechnungskoeffizienten umgestellte Bodenrichtwert in Ansatz zu bringen (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Unter Berücksichtigung der tatsächlich realisierten Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 3,6 ist der Bodenrichtwert mit einem Umrechnungskoeffizienten von 1,5530 gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Amtsblatt vom 19.03.2004, S. 1101) wie folgt anzupassen.

$$3.150,00 \text{ €/m}^2 \times 1,5530 : 1,0000 = 4.891,95 \text{ €/m}^2$$
$$\text{rd.} \quad \quad \quad 4.900,00 \text{ €/m}^2$$

Der Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks ergibt sich hiernach ohne Berücksichtigung einer ggf. zukünftig erforderlichen Straßenlandabtretung bei realisierbarer Bebauung entsprechend dem gegenwärtigen Bestand wie folgt:

$$453,00 \text{ m}^2 \times 4.891,95 \text{ €/m}^2 = 2.216.053,30 \text{ €}$$
$$\text{rd.} \quad \quad \quad 2.216.000,00 \text{ €}$$

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

Abweichend zu dem ermittelten aktuellen Bodenwert ist zur Anwendung der Liegenschaftszinssätze im Rahmen der Modellkonformität das Bodenrichtwertniveau vom 01.01.2021 in Höhe von 2.800,00 €/m² zzgl. Marktanpassung von 7,1 % auf das Bodenrichtwertniveau zum 01.01.2022 und weiteren 5 % zum Bewertungsstichtag respektive 3.150,00 €/m² anzusetzen, wobei als Bodenwert der letzte vor dem Kaufzeitpunkt/Bewertungsstichtag veröffentlichte und hinsichtlich der tatsächlichen GFZ angepasste Bodenrichtwert unter Berücksichtigung einer konjunkturellen Anpassung angesetzt wird.

Im Rahmen des Bewertungsmodells des Gutachterausschusses (GAA) ist außerdem der tatsächliche bauliche Bestand auf dem Grundstück mit einer GFZ von rd. 3,6 bei einer Geschossfläche von 1.637,84 m² zugrunde zu legen und der zeitlich linear angepasste und auf das tatsächlich realisierte Maß der baulichen Nutzung mithilfe von GFZ-Umrechnungskoeffizienten umgestellte Bodenrichtwert in Ansatz zu bringen.

Hiermit ergibt sich der modellkonform anzusetzende Bodenwert für das Grundstück wie folgt:

Der Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks ergibt sich hiernach bei realisierbarer Bebauung entsprechend dem gegenwärtigen Bestand gemäß GAA-Modell folgt:

$$453,00 \text{ m}^2 \times 4.891,95 \text{ €/m}^2 = 2.216.053,30 \text{ €}$$
$$\text{rd.} \quad \quad \quad 2.216.000,00 \text{ €}$$

In diesem Wert ist die lagetypische Erschließung berücksichtigt - Erschließungskostenbeiträge sind nach vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung nicht mehr zu erwarten (s.o.).

Nach dem Modell des GAA entspricht der im Rahmen der Verkehrswertermittlung zugrunde zu legende Bodenwert dem aktuellen Bodenwert.



3. Ertragswert

Der Ertragswert des Grundstücks ergibt sich aus dem Bodenwert sowie dem 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 Objekt ergibt sich bei einem marktgerechten Ertragsansatz (s.o.) für den hier vorliegenden Standard wie folgt:

Gaststättenfläche (Bar)		
130,00 m ² x 10,71 €/m ² x 12 Monate	=	16.707,60 €
Gaststättenfläche (Restaurant)		
219,00 m ² x 9,14 €/m ² x 12 Monate	=	24.019,92 €
Wohnfläche VH 1.OG postl. rechts		
84,83 m ² x 11,65 €/m ² x 12 Monate	=	11.859,23 €
Wohnfläche VH 1.OG postl. links		
92,44 m ² x 10,16 €/m ² x 12 Monate	=	11.270,28 €
Wohnfläche VH 2.OG postl. rechts		
86,52 m ² x 6,87 €/m ² x 12 Monate	=	7.132,71 €
Wohnfläche VH 2.OG postl. links		
92,44 m ² x 10,91 €/m ² x 12 Monate	=	12.102,24 €
Wohnfläche VH 3.OG postl. rechts		
91,15 m ² x 12,14 €/m ² x 12 Monate	=	13.278,73 €
Wohnfläche VH 3.OG postl. links		
93,87 m ² x 11,71 €/m ² x 12 Monate	=	13.190,61 €
Wohnfläche VH 4.OG postl. rechts		
91,47 m ² x 10,66 €/m ² x 12 Monate	=	11.700,84 €
Wohnfläche VH 4.OG postl. links		
94,55 m ² x 10,16 €/m ² x 12 Monate	=	11.527,54 €
Wohnfläche Sfl. 1.OG postl. rechts		
67,36 m ² x 12,00 €/m ² x 12 Monate	=	9.699,84 €
Wohnfläche Sfl. 2.OG postl. rechts		
68,98 m ² x 13,02 €/m ² x 12 Monate	=	10.777,44 €
Wohnfläche Sfl. 3.OG postl. rechts		
69,37 m ² x 10,11 €/m ² x 12 Monate	=	8.415,97 €
Wohnfläche Sfl. 4.OG postl. rechts		
70,68 m ² x 6,87 €/m ² x 12 Monate	=	<u>5.826,86 €</u>
Gesamtertrag/Jahr (nettokalt):	=	167.509,81 €

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 rd. 18,7 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,93 €/m² Wfl./Nfl./Monat).



Jahresrohertrag:		167.509,81 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>31.324,33 €</u>
Reinertrag:		136.185,48 €

Der Liegenschaftszinssatz ergibt sich nach Ermittlungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin gemäß Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin Nr. 54 vom 10.12.2021, Seite 5.103 ff. für das Jahr 2021 bei Grundstücken in der Gebietsgruppe Südost mit den Altbezirken Tempelhof (Ortsteile Mariendorf, Marienfelde, Lichtenrade), Treptow und Köpenick (Tabelle 11) und vorgenommenen Korrekturen u.a. für den Altbezirk Neukölln (Ortsteile Britz, Buckow, Rudow, Gropiusstadt) bei hier vorliegenden Bewertungsparametern für Baujahre vor 1919, von 1919 bis 1948 und von 1973 bis 1990 Ost unter Berücksichtigung der dem Modell des Gutachterausschusses zugrunde gelegten Ansätze im Jahre 2021 bei einer Nettokaltmiete in Höhe von 10,00 €/m² mit einem Liegenschaftszinssatz von 2,1 % und bei einer Nettokaltmiete in Höhe von 11,00 €/m² mit einem Liegenschaftszinssatz von 2,3 %.

Für das hier betroffene Objekt ergibt sich hieraus bei einer zugrunde gelegten mittleren Miethöhe von 10,32 €/m² Wfl. interpoliert ein Liegenschaftszinssatz von 2,164 % bzw. rd. 2,2 %.

Für die Ansätze der Tabelle 11 (s.o.) bestehen nach GAA-Auswertung der Kaufpreissammlung Abhängigkeiten für das Bewertungsobjekt ausschließlich hinsichtlich der Baujahresgruppe (hier: Altbauten der Baujahre vor 1919) mit +/- 0,0 % Prozentpunkten - hieraus ergibt sich der Liegenschaftszinssatz mit 2,164 % +/- 0,0 %-Pkt. = 2,164 % bzw. rd. 2,2 %.

Weitere Abhängigkeiten bzw. Einflussfaktoren auf die Höhe des Liegenschaftszinssatzes konnten aus der Kaufpreissammlung gemäß Untersuchungsergebnis des Gutachterausschusses nicht signifikant nachgewiesen werden, daher gibt es hier zunächst keine weiteren Zu- oder Abschläge.

Allerdings ersetzt die Verwendung des auf der Basis der durch den GAA aus der Kaufpreissammlung für Liegenschaftszinssätze entwickelten Ableitungen ermittelten vorläufigen Liegenschaftszinssatzes für das Bewertungsobjekt nicht die nach ImmoWertV 21 erforderliche Marktanpassung.

Insoweit ist hier in Ansehung des mit rd. 124,3 % nur geringen Gewerbemietanteils am Jahresrohertrag bei hier realisierter beachtlicher Höhe der Wohnungsmieten z.T. bereits deutlich über der Ortsüblichkeit nach aktuellem Mietspiegel trotz der nachgefragten Quartierlage im Ortsteil Alt-Treptow im Nahbereich zum Ortsteil Kreuzberg und der guten Vermietbarkeit der auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen gut nachgefragten Wohnungen weitgehend als 2- und 3-Zimmerwohnungen mit insgesamt bereits zeitgerechtem durchschnittlichem Ausbaustandard auch unter Berücksichtigung der Ausbaureserve im Dachraum des Gebäudes und der grundsätzlich noch bestehenden Aufteilungsmöglichkeit in Wohnungseigentum allerdings innerhalb eines Sozialen Erhaltungsgebietes (Milieuschutzverordnung) und unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Wohnungspolitik in Berlin u.a. mit zuletzt gescheitertem Versuch einen Mietendeckel zu etablieren bei rd. 40 Jahren Restnutzungsdauer aufgrund der bestehenden Marktlage mit tendenziell vorliegender Kapitalflucht in feste Werte (assets) und der andauernden Finanz- und Eurokrise mit hierdurch weiterhin noch vergleichsweise günstigen Zinsen eine Anpassung des Liegenschaftszinssatzes um +0,1 %-Punkte zu berücksichtigen.

Der Liegenschaftszinssatz ist insoweit mit 2,164 % + 0,1 %-Pkt. = 2,264 % bzw. rd. 2,25 % als angemessen und marktgerecht in Ansatz zu bringen.

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



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

Reinertrag:		136.185,48 €
abzgl. Bodenwertverzinsung (gemäß GAA-Modell):		
2.216.053,30 € x 2,25 %	./.	<u>49.861,20 €</u>
		86.324,29 €

Bei Ansatz einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren in Anlehnung an das GAA-Modell (s.o.) beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach Klassifizierung des GAA bei hier vorliegendem Bauzustand ohne Berücksichtigung des Baualters als Altbau mit Baujahr vor 1918 (Baualter hier zum Bewertungsstichtag tatsächlich 109 Jahre) und Bauzustandsnote „normal“ (Zustandsnote „gut“, „normal“ oder „schlecht“) bei hier vorhandenen Wohnungen mit Zentral- bzw. Sammelheizung und Badezimmern nach Durchführung erforderlicher Instandsetzungsmaßnahmen noch 40 Jahre (vor knapp 20 Jahren umfangreich modernisiert/saniert/instandgesetzt) gemäß Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin.

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

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung für vergleichbare Objekte mit rd. 81,3 % Reinertragsanteil am Rohertrag (auf Basis der Nettokaltmiete) ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 2,25 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren mit 26,23.

86.324,29 € x 26,23	=	2.264.286,10 €
	rd.	2.264.000,00 €

Bei bestehenbleibenden Mietverhältnissen wird von einer Erhöhung der Nettokaltmiete der gegenüber der ortsüblichen Miethöhe unterpreisig vermieteten Wohnungen auf das zugrunde gelegte ortsübliche Niveau ausgegangen.

Insoweit ergeben sich verschiedene Ertragsphasen, die unter dem ortsüblichen Mietertrag liegen, so dass diskontierte Mindermietenphasen in Abzug zu bringen sind. Diese Mindereinnahmen für das betroffene Grundstück 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 vom 10.04.2018 mit Gültigkeit vom 11.05.2018 bis 10.05.2023) bis zum Erreichen der Ortsüblichkeit ergibt sich für die hier unterpreisig vermieteten Wohnungen mit sofortiger Erhöhungsmöglichkeit im Rahmen der Kappungsgrenze wie folgt:



Wohnung im Vorderhaus im 4.OG postalisch links mit sofortiger Erhöhung

Anpassungsphase 1: November 2022 - Oktober 2025:

ortsübliche Miethöhe		
94,55 m ² x 10,16 €/m ² x 12 Monate	=	11,527,54 €
IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer sofortigen Mieterhöhung der aktuellen Miethöhe von 7,87 €/m ² um 15 % (Kappungsgrenze)		
94,55 m ² x (7,87 €/m ² + 15 %) x 12 Monate	=	<u>10.268,70 €</u>
		1.258,84 €

kapitalisiert über 3 Jahre (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Ortsüblichkeit) bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,25 %:

1.258,84 € x 2,87	=	3.612,87 €
-------------------	---	------------

Anpassungsphase 2: Erreichen der Ortsüblichkeit ab November 2025:

ortsübliche Miethöhe		
94,55 m ² x 10,16 €/m ² x 12 Monate	=	11,527,54 €
IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer Erhöhung um 6,8 % (bis zur Ortsüblichkeit)		
94,55 m ² x (9,05 €/m ² + 12,3 %) x 12 Monate	=	<u>11.527,54 €</u>
		- 0,00 €

Anpassungsphase 1:		3.612,87 €
Anpassungsphase 2:		<u>0,00 €</u>
Summe der Mindererträge (WE im VH, 4.OG postal. links):		3.612,87 €
	rd.	4.000,00 €

Wohnung im Seitenflügel im 3.OG postalisch rechts mit sofortiger Erhöhung

Anpassungsphase 1: November 2022 - Oktober 2025:

ortsübliche Miethöhe		
69,37 m ² x 10,11 €/m ² x 12 Monate	=	8.415,97 €
IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer sofortigen Mieterhöhung der aktuellen Miethöhe von 8,53 €/m ² um 15 % (Kappungsgrenze)		
69,37 m ² x (8,53 €/m ² + 15 %) x 12 Monate	=	<u>8.165,82 €</u>
		250,15 €

Anpassungsphase 2: Erreichen der Ortsüblichkeit ab November 2025:

ortsübliche Miethöhe		
69,37 m ² x 10,11 €/m ² x 12 Monate	=	8.415,97 €
IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer Erhöhung um 3,1 % (bis zur Ortsüblichkeit)		
69,37 m ² x (9,81 €/m ² + 3,1 %) x 12 Monate	=	<u>8.415,97 €</u>
		0,00 €

Anpassungsphase 1:		250,15 €
Anpassungsphase 2:		<u>0,00 €</u>
Summe der Mindererträge (WE im Sfl. 3.OG postal. rechts):		250,15 €
	rd.	0,00 €



<u>Summe der Mindererträge</u>		
Minderertrag Wohnung im VH 4.OG postalisch links:		4.000,00 €
Minderertrag Wohnung im Sfl. 3.OG postalisch rechts:		<u>0,00 €</u>
Summe der Mindererträge:	rd.	4.000,00 €

Der Ertragswert des Grundstücks lässt sich wie folgt aufstellen:

Gebäudeertragswert:		2.264.000,00 €
zzgl. Bodenwert (BRW 2021 mit Markanpassung gem. GAA-Model):		<u>2.216.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:		4.480.000,00 €
zzgl. Ausbaureserve im Rohdachboden bei ca. 200 m ² resultierender Wohnfläche analog dem Wert eines Teil- eigentums als unausgebauter Dachraum mit rd. 2.200,00 €/m ² Wfl.:	rd.	440.000,00 €
abzgl. evtl. Mindererträge wegen unterpreisiger Miethöhe und Anpassungsphasen unter Berücksichtigung der Kap- pfungsgrenze:	./.	4.000,00 €
abzgl. Wertminderung wegen Instandsetzungsaufwand:	./.	<u>115.000,00 €</u>
Ertragswert des Grundstücks:		4.801.000,00 €

4. Verkehrs-/Marktwert

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

Eine spezielle Werterhöhung/-minderung für objektspezifische Eigenschaften (z.B. evtl. Instandsetzungskosten etc.) wird im Rahmen der Verkehrs- bzw. Marktwertermittlung nach Berücksichtigung eines allgemeinen Marktanpassungs-Zu- oder Abschlages für das (wert-)unbeeinflusste Objekt in Ansatz gebracht - für den Ertragswert ist dieser bereits 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. Zu- oder Abschläge zur Marktanpassung sind nicht in Ansatz zu bringen.

Der unbeeinflusste Ertragswert in Höhe von 4.480.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 3.310,00 €/m² Wfl./Nfl. bei Ansatz von ca. 1.352,66 m² Gesamt-Wohn-/Nutzfläche bzw. von rd. 2.735,00 €/m² wGF bei Ansatz von ca. 1.637,84 m² wertrelevanter Geschossfläche gemäß GAA-Modell sowie dem rd. 26,7-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten und aktuell realisierten Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 167.509,81 €/a.



Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht Berlin 2021/2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2020 für Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre bis 1919 mit normalem Bauzustand (vor rd. 20 Jahren umfangreich modernisiert/saniert/instandgesetzt) im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ (ohne sonstige Lageklassifizierung) in einer Preisspanne von 1.108,00 €/m² wGF bis 2.631,00 €/m² wGF bzw. i.M. bei ca. 1.858,00 €/m² wGF - das Vielfache der Jahresnettokaltmiete lag bei 28,7.

Bei gutem Bauzustand (bis 15 Jahre zurückliegender durchgreifender Mod./Inst.-Maßnahme) lagen die Kaufpreise im Jahre 2020 im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ (ohne sonstige Lageklassifizierung) in einer Preisspanne von 1.514,00 €/m² wGF bis 4.590,00 €/m² wGF bzw. i.M. bei ca. 2.955,00 €/m² wGF - das Vielfache der Jahresnettokaltmiete wurde hierfür nicht ermittelt.

Gemäß Bezirksreport Treptow-Köpenick 2021/2022 des IVD Berlin-Brandenburg ergibt sich die Preisspanne für Wohn- und Geschäftshäuser mit Baujahresklasse 1900-1949 ab 8 Wohneinheiten (bis 20 % gewerblicher Mietanteil) im Jahre 10/2020 bis 10/2021 in einfacher bis mittlerer Lage in einer Spanne von 1.400,00 €/m² Wfl./Nfl. bis 2.400,00 €/m² Wfl./Nfl. bzw. i.M. mit 1.900,00 €/m² Wfl./Nfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 1.700,00 €/m² Wfl./Nfl. bis 3.000,00 €/m² Wfl./Nfl. bzw. i.M. mit 2.350,00 €/m² Wfl./Nfl., wobei hier von freifinanziertem Wohnungsbau ohne Plattenbauten mit normalem bis gutem Bauzustand, mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard, Vollvermietung bzw. üblichem Wechselleerstand, mindestens 8 Wohneinheiten und gebietstypischer GFZ ausgegangen wird - der Kaufpreisschwerpunkt (ohne Baujahresklassifizierung) liegt in einfachen bis mittleren Lagen im Bezirk Treptow-Köpenick bei rd. 2.000,00 €/m² Wfl./Nfl. bzw. in mittleren bis guten Lagen bei rd. 2.300,00 €/m² Wfl./Nfl. bei zuletzt steigender Tendenz.

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

Der (wert-)unbeeinflusste Wert für das Grundstück liegt ca. 4,0 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2020 für Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre bis 1919 mit normalem Bauzustand im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ (ohne weitere Lageklassifizierung) und ca. 7,0 % unter dem mittleren Vielfachen des Jahresrohertrages (hier: Marktmiete) gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2021/2022 des zuständigen Gutachterausschusses.

Der Wert für das Grundstück liegt ca. 80,1 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 7,4 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2020 für Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre bis 1919 mit gutem Bauzustand im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ (ohne weitere Lageklassifizierung) gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2021/2022 des zuständigen Gutachterausschusses.



Der (wert-)unbeeinflusste Wert liegt ca. 37,9 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise für Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahresklasse 1900-1949 mit bis zu 20 % gewerblichem Mietanteil und mindestens 8 Wohnungen in einfachen bis mittleren Lagen im Bezirk Treptow-Köpenick gemäß Veröffentlichung des IVD (Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2021/2022).

Der (wert-)unbeeinflusste Wert liegt gleichfalls 10,3 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise für Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahresklasse 1900-1949 mit bis zu 20 % gewerblichem Mietanteil und mindestens 8 Wohnungen in mittleren bis guten Lagen im Bezirk Treptow-Köpenick gemäß Veröffentlichung des IVD (Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2021/2022).

Der resultierende Wert liegt gleichfalls ca. 65,5 % über dem Kaufpreisschwerpunkt in Höhe von rd. 2.000,00 €/m² Wfl./Nfl. aus dem Jahre 10/2020 bis 10/2021 für entsprechende Objekte (ohne Baujahresklassifizierung) in einfachen bis mittleren Lagen im Bezirk Treptow-Köpenick und ca. 43,9 % über dem Kaufpreisschwerpunkt in Höhe von rd. 2.300,00 €/m² Wfl./Nfl. aus dem Jahre 10/2020 bis 10/2021 für entsprechende Objekte (ohne Baujahresklassifizierung) in mittleren bis guten Lagen gemäß Bezirksreport Treptow-Köpenick 2021/2022 des IVD Berlin-Brandenburg.

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der objektspezifischen Merkmale (hier: Werterhöhung aufgrund der Ausbaureserve im Rohdachboden in Höhe von rd. 440.000,00 €, Wertminderung wegen Minderertragsphasen mit rd. 4.000,00 € und Wertminderung wegen des Instandsetzungsaufwands in Höhe von rd. 115.000,00 €) um den diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen (4.480.000,00 € + 440.000,00 € ./ 4.000,00 € ./ 115.000,00 € = 4.801.000,00 € bzw. rd. 4.800.000,00 €).

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Plesser Str. 6 (Flurstück 73) in 12435 Berlin-Alt-Treptow (Bezirk Treptow-Köpenick) zum Bewertungsstichtag 27. September 2022 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

4.800.000,00 €

=====

(i.W. vier Millionen achthunderttausend Euro)

Nachrichtlich:

Die in Abt. II des vorliegenden Grundbuches unter den lfd. Nrn. 1 und 2 ausgewiesenen Grunddienstbarkeiten mit dem Inhalt von Baubeschränkungen für das Grundstück bzw. den Hofraum auf dem Anwesen und die Höhe der Grundstückseinfriedungen stellt im gegenwärtigen Bestand keinen Einfluss auf die vorhandene Grundstücksnutzung und damit für den Ertrags- bzw. Verkehrswert dar.

Bei Freilegung und nachfolgender Neubebauung des Grundstücks ist die Neubaumaßnahme an geltendem Baurecht und den hierfür einschlägigen Vorgaben zu orientieren, so dass Vorgaben bzw. Einschränkungen der Bebaubarkeit des Grundstücks aus den Jahren 1912 und 1913 keine Anwendung finden - die mit den Grunddienstbarkeiten ausgewiesenen Baubeschränkungen sind insoweit obsolet.



Bei einem freihändigen Verkauf werden derartige Rechte allgemein ohne Einfluss auf den Kaufpreis übernommen. Insoweit dürfte nach diesseitiger Auffassung 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)

Lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Treptow-Köpenick ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster (BBK) erfasst; Hinweise oder Informationen hinsichtlich einer Boden- oder Grundwasserverunreinigung, die ihre Quelle auf dem hier betroffenen Grundstück haben, liegen nicht vor - nach dortigem Kenntnisstand ist nicht sicher auszuschließen, dass das Grundstück von verunreinigtem Grundwasser unterströmt wird bzw. sich im Randbereich einer Schadstofffahne befindet, die auf einen Schadstoffeintrag im weiteren Umfeld zurückzuführen ist.

Nach vorsorglicher Empfehlung des zuständigen Umweltamtes ist bei einer geplanten Grundwassernutzung im Vorfeld Kontakt mit der dort zuständigen Senatsverwaltung für Umweltschutz, Verkehr und Klimaschutz, Referat II C, aufzunehmen.

Diesseitig wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht von dem Vorliegen nennenswerter Bodenbelastungen über den Eingreifwerten der Berlin Liste bzw. des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ausgegangen.

Das Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

Die Namen der Mieter auf dem Grundstück ergeben sich aus dem dem vorliegenden Gutachten anliegenden Schreiben an das Zwangsversteigerungsgericht bzw. dem dem Schreiben beigefügten Mieterspiegel vom 01.10.2022, der durch den Antragsteller bzw. die zuständige Grundstücksverwaltung zur Verfügung gestellt wurde.

Gewerbemieter sind auf dem Grundstück im Erdgeschoss des Vorderhauses vorhanden, wobei derzeit lediglich die postalisch rechte Einheit als Restaurant genutzt wird; die linke Einheit soll durch den gleichen Mieter als Bar betrieben werden, wobei allerdings die baurechtlichen Erfordernisse trotz bereits erteilter Baugenehmigung bisher nicht vorliegen.

Eine im 1. Obergeschoss des Vorderhauses postalisch links belegene Wohnung wird bereits seit 2007 durch die Grundstücksverwaltung des hier betroffenen Anwesens genutzt und unterliegt insoweit bis zur Aufgabe der bestehenden Nutzung nicht der Zweckentfremdung.

Zu c)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WohnbindG besteht nach Sachlage nicht. Es handelt sich um ein Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahre 1913. Die in den Jahren 2002/2003 bzw. 2005 durchgeführten Mod.-/Inst.-Maßnahmen erfolgten nach Sachlage freifinanziert, so dass eine Bindung durch öffentliche Förderung nicht besteht.

Zu d)

Gewerbebetriebe werden auf dem Grundstück im Erdgeschoss links des Vorderhauses potentiell als Bar (bisher noch nicht betrieben und ungenutzt, s.o.) und als Gaststätte im Erdgeschoss rechts des Vorderhauses als indisches Spezialitäten-Restaurant betrieben - die Namen der Inhaber bzw. Mieter ergeben sich aus dem dem Gutachten anliegenden Mieterspiegel.



Außerdem wird die im 1. Obergeschoss des Vorderhauses postalisch links belegene Wohnung zu Büro Zwecken durch die Grundstücksverwaltung des hier betroffenen Anwesens genutzt (siehe u.a. Mieterspiegel).

Zu e)

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden - die Ausstattung der Küchen mit Küchenarbeitszeilen gehört zum Gebäudebestand; die Ausstattung der Gaststätte mit Bestuhlung, Schanktresen und Küchenmobiliar und -geräten soll zur bauseitigen Ausstattung gehören und dürfte noch aus der Mod./Inst.-Phase Anfang der 2000er Jahre stammen und insoweit mit rd. 20 Jahren Alter bereits abgeschrieben sein.

Zu f)

Ein Energiepass für das auf dem Grundstück Plesser Str. 6 (Flurstück 73) aufstehende Gebäude konnte auf diesseitige Anforderung seitens der Grundstückseigentümer oder der zuständigen Grundstücksverwaltung auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden und liegt dem Unterzeichneten insofern nicht vor.

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 bisher nicht vorliegt.

Zu g)

Gemäß vorliegendem Schreiben des Fachbereichs Bauaufsicht der Abt. Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt, Bau- und Wohnungsaufsicht vom 15.09.2022 wurde für die Nutzungsänderung eines Ladengeschäfts (vormals Tattoo-Studio) in eine Bar im Erdgeschoss die Baugenehmigung Nr. 2020/52 gemäß § 63 BauO Bln am 23.10.2020 nebst Befreiungsbescheid Nr. 2020/94 (Abweichung von § 50 Abs. 3 BauO Bln -Barrierefreiheit-) vom 23.10.2020 erteilt.

Da wesentliche Unterlagen zur Aufnahme der Nutzung (Abschluss der Brandschutzprüfung) fehlen, läuft bei der zuständigen Behörde ein Ordnungsverfahren unter dem Vorgang 270-2021-2379-HB28.

Solange diese Unterlagen bei der zuständigen Behörde nicht vorliegen, ist eine Aufnahme der Nutzung als Bar bauordnungsrechtlich unzulässig.

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Treptow-Köpenick (Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung) wird das Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Plesser Straße“ erschlossen.

Nach den Vorschriften der §§ 123 ff. und 242 Abs. 9 BauGB in Verbindung mit den §§ 14, 15, und 15a des Erschließungsbeitragsgesetzes können Erschließungsbeiträge für das betroffene Grundstück nicht mehr erhoben werden.

Erschließungsbeiträge werden somit weder geschuldet noch gestundet - offene Forderungen seitens des Straßen- und Grünflächenamtes hinsichtlich evtl. noch nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen nach Sachlage nicht.

Erforderliche Straßenlandabtretungen sind nicht zu erwarten, nachdem das Vordergebäude bereits bis an die Straßenfluchtlinie heranreicht.

Gemäß vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Treptow-Köpenick (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) ist für das Bewertungsobjekt bzw. das be-



troffene Grundstück Plesser Str. 6, Grdb. von Treptow Bl. 20233 N, keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

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

Begünstigende Baulasten für das hier betroffene Grundstück bestehen nach diesseitiger Einschätzung vermtl. nicht.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich weder in einem Sanierungsgebiet noch in einem Entwicklungsbereich - das Grundstück befindet sich aber im Bereich des Erhaltungsgebietes „Alt-Treptow“ zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1, S. 1 Nr. 2 (Milieuschutzverordnung) mit Festlegung gemäß GVBl. Nr. 18 vom 08.07.2016 bzw. in Kraft seit dem 09.07.2016 - die diesbzgl. Restriktionen insbesondere bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen bzw. spezieller Veränderung an und innerhalb einer Bestandswohnung und Aufteilung von Grundstücken etc. sind zu beachten.

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

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.

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

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 09.06.2022

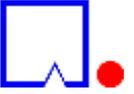
Baudenkmäler befinden sich aber im Nahbereich u.a. auf dem Grundstück Plesser Str. 3, 4 mit aufstehendem Sakralgebäude „Bekennniskirche“ aus den Jahren 1930-1931 - Obj. Dok. Nr. 09020310).

Auf dem unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstück Plesser Str. 7 Ecke Wildenbruchstr. 41 befindet sich eine unter Denkmalschutz gestellte Aufzugsanlage aus dem Jahre 1912 - Obj. Dok. Nr. 09020337.

Insoweit können aufgrund der Nachbarschaft insbesondere des Kirchengebäudes zu dem hier betroffenen Gebäudekomplex ggf. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. Umgebungsschutzes bestehen.

Zu h)

Verdacht auf (vermtl. Echten) Hausschwamm besteht nicht.



Zu i)

Grundstücksverwalterin ist die Firma Mietkonzept Gewerbe- und Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Plesser Str. 6 in 12435 Berlin - Telefon: 030 / 398 016 75.

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

Berlin-Charlottenburg, den 04. November 2022

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick in die Plesser Straße nach Westen mit Lage des Grundstücks Plesser Str. 6 auf der nördlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



straßenseitige Front des auf dem Grundstück Plesser Str. 6 aufstehenden Vorderhauses



straßenseitige Front des auf dem Grundstück Plesser Str. 6 aufstehenden Vorderhauses



straßenseitige Front des auf dem Grundstück Plesser Str. 6 aufstehenden Vorderhauses



Blick aus der Karl-Kunger-Straße auf den Einmündungsbereich der Plesser Straße mit Lage des Grundstücks Plesser Str. 6 auf der nördlichen Straßenseite (Pfeil)



Blick aus der Karl-Kunger-Straße in die Plesser Straße mit Lage des Grundstücks Plesser Str. 6 auf der nördlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



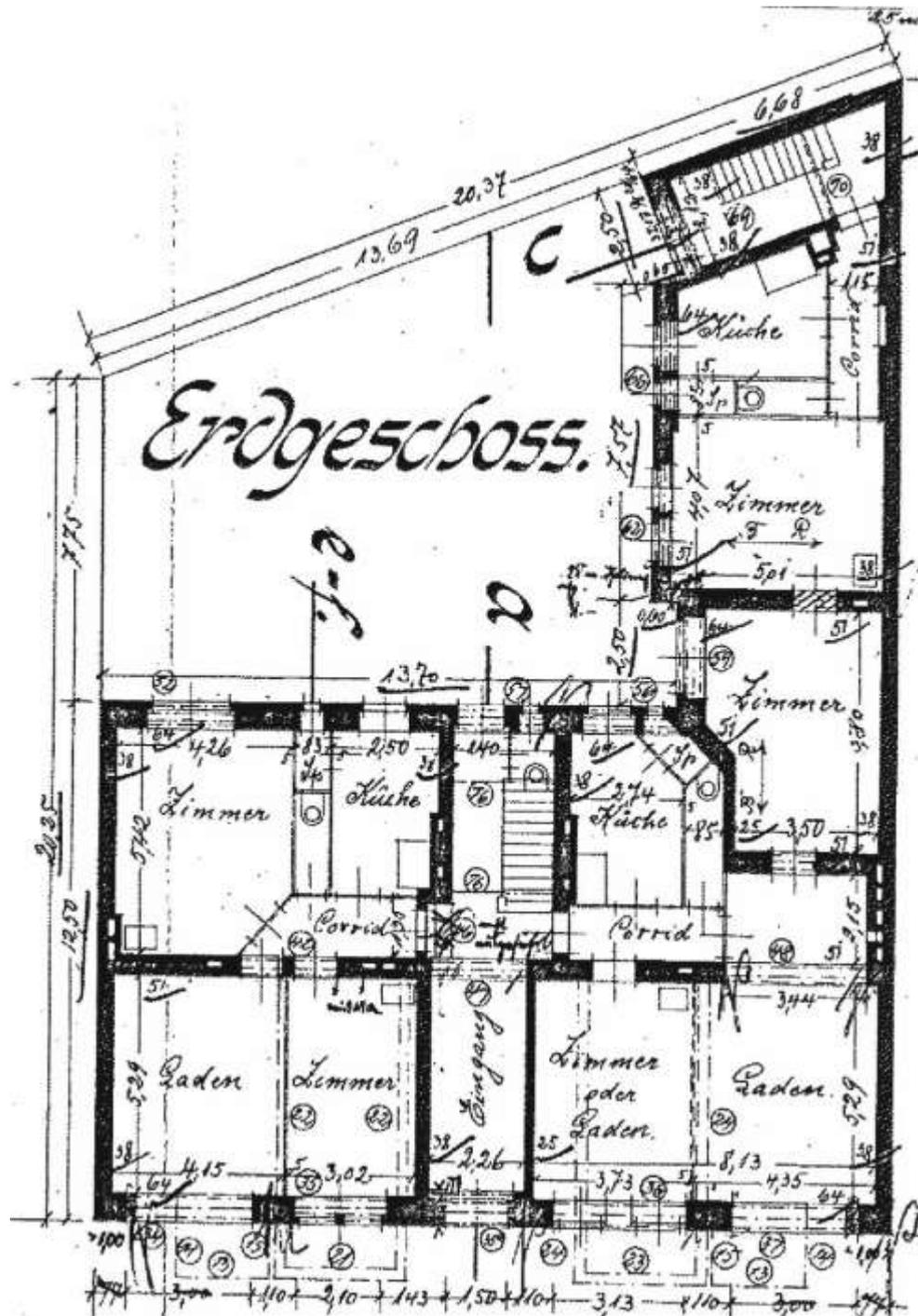
straßenseitige Erdgeschosszone mit Hauseingangstür des Vorderhaustreppenhauses und -durchgangs zum Hof des auf dem Grundstück Plesser Str. 6 aufstehenden Gebäudekomplexes



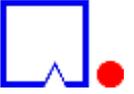
straßenseitige Erdgeschosszone mit Hauseingangstür des Treppenhauses des auf dem Grundstück Plesser Str. 6 aufstehenden Vorderhauses



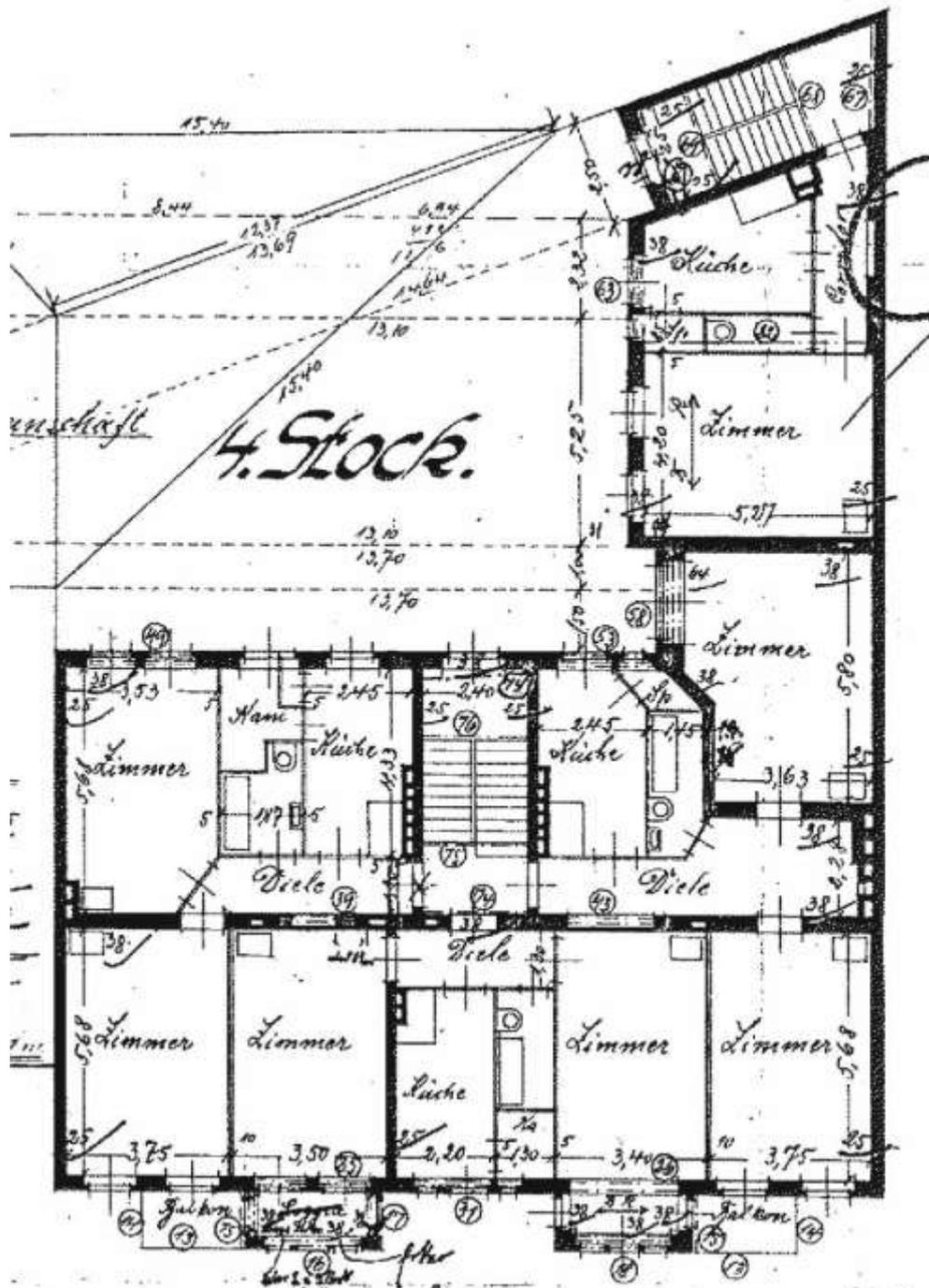
Grundstück Plesser Straße 6 in 12435 Berlin-Alt-Treptow (Bezirk Treptow-Köpenick)



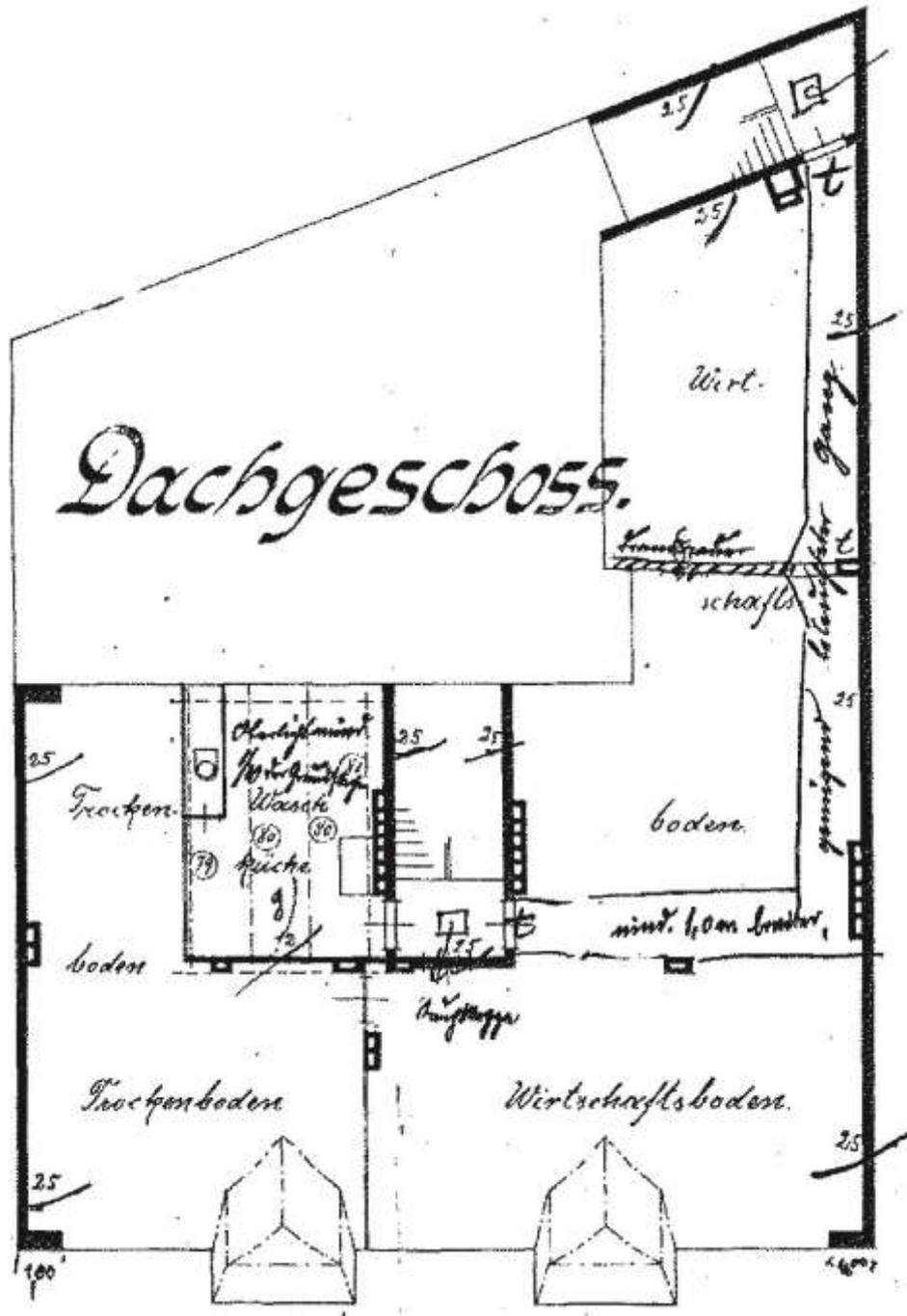
Grundriss Erdgeschoss zum Bauschein Nr. 15 vom 02.04.1913



Grundstück Plesser Straße 6 in 12435 Berlin-Alt-Treptow (Bezirk Treptow-Köpenick)



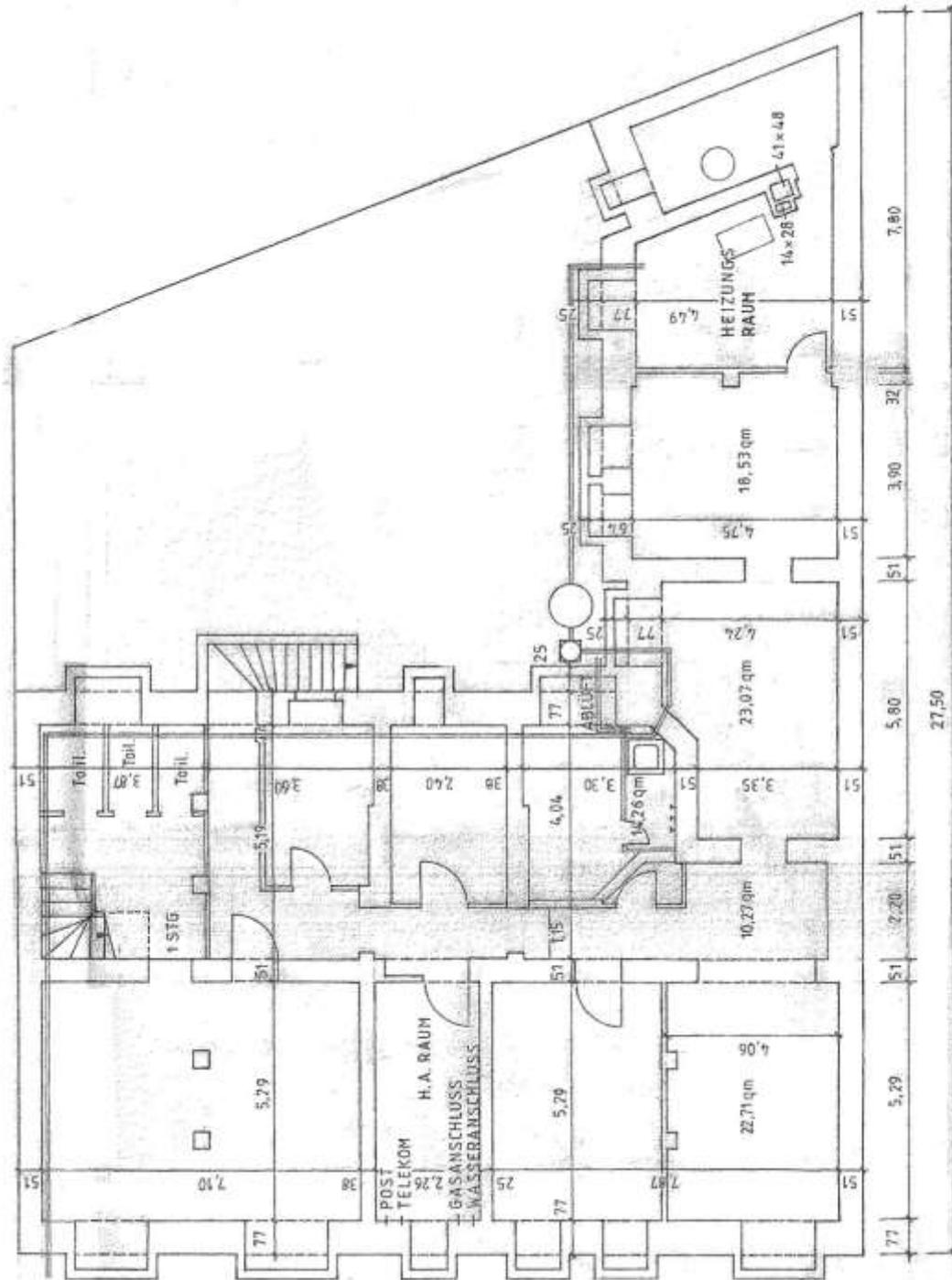
Grundriss 4. Obergeschoss zum Bauschein Nr. 15 vom 02.04.1913



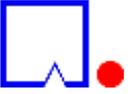
Grundriss Dachgeschoss zum Bauschein Nr. 15 vom 02.04.1913



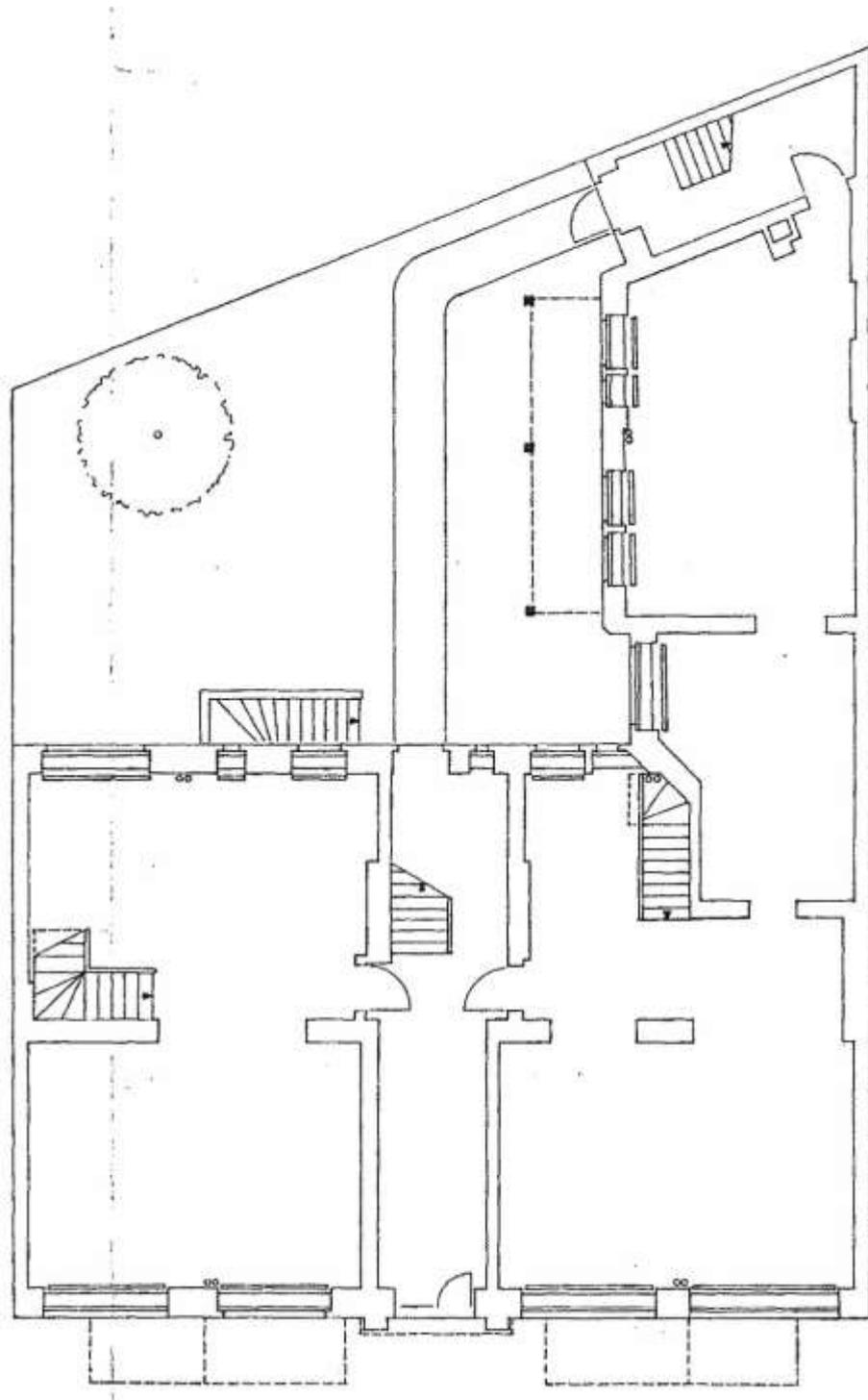
Grundstück Plesser Straße 6 in 12435 Berlin-Alt-Treptow (Bezirk Treptow-Köpenick)



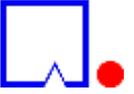
Grundriss Kellergeschoss zur Baugenehmigung Nr. 235301 vom 18.06.2001



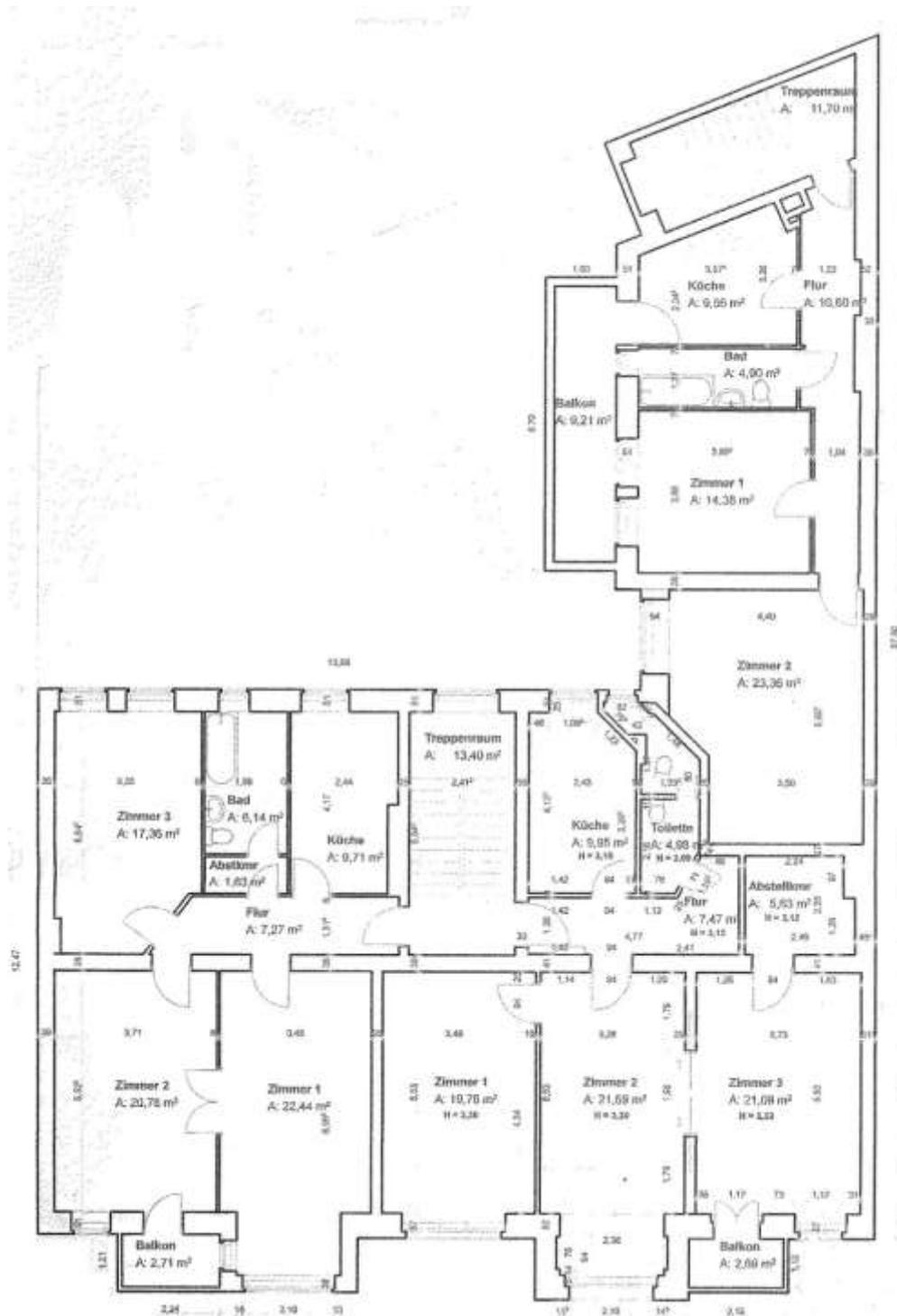
Grundstück Plesser Straße 6 in 12435 Berlin-Alt-Treptow (Bezirk Treptow-Köpenick)



Grundriss Erdgeschoss zur Baugenehmigung Nr. 235301 vom 18.06.2001



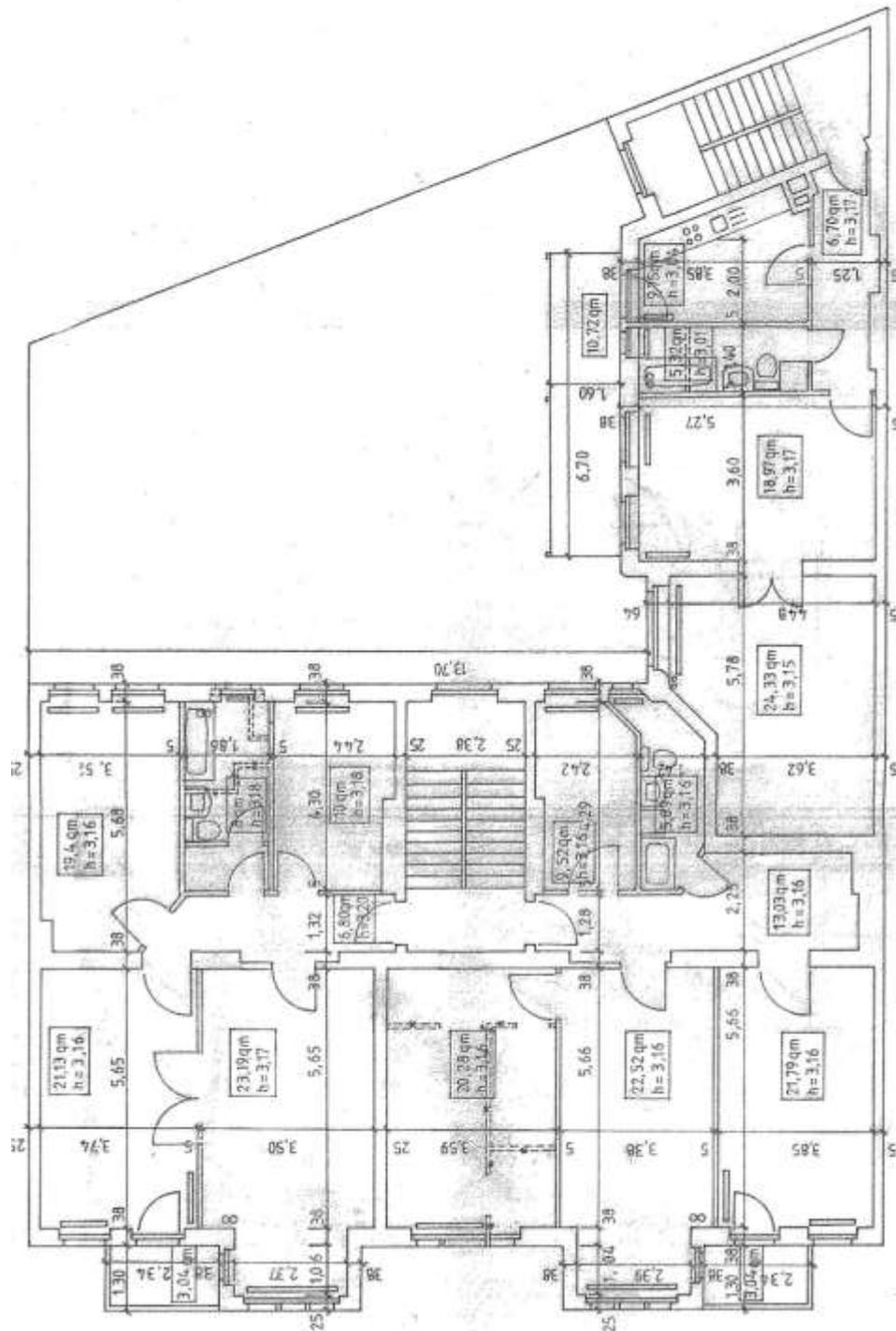
Grundstück Plesser Straße 6 in 12435 Berlin-Alt-Treptow (Bezirk Treptow-Köpenick)



Grundriss 1. Obergeschoss zur Baugenehmigung Nr. 235301 vom 18.06.2001



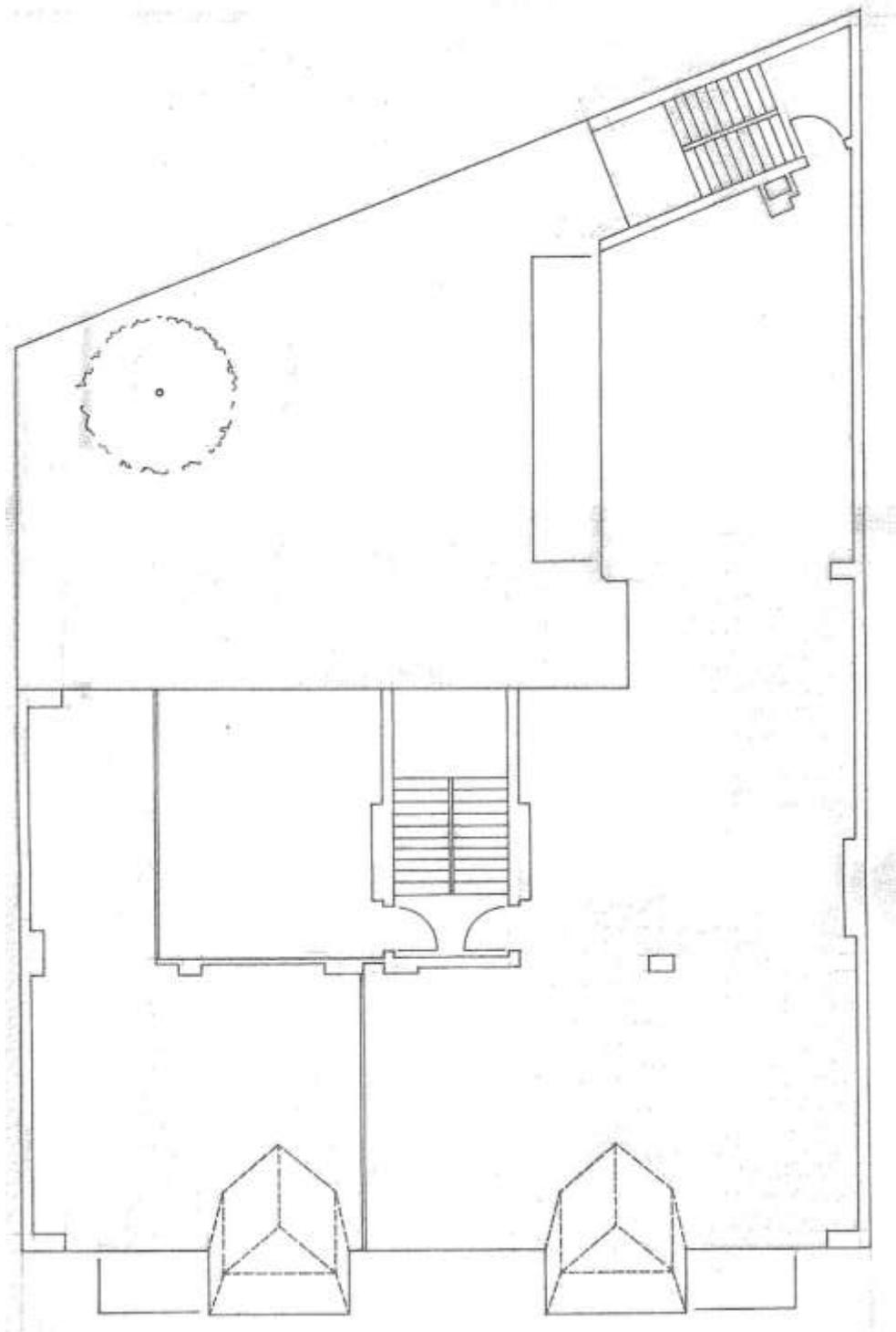
Grundstück Plesser Straße 6 in 12435 Berlin-Alt-Treptow (Bezirk Treptow-Köpenick)



Grundriss 4. Obergeschoss zur Baugenehmigung Nr. 235301 vom 18.06.2001



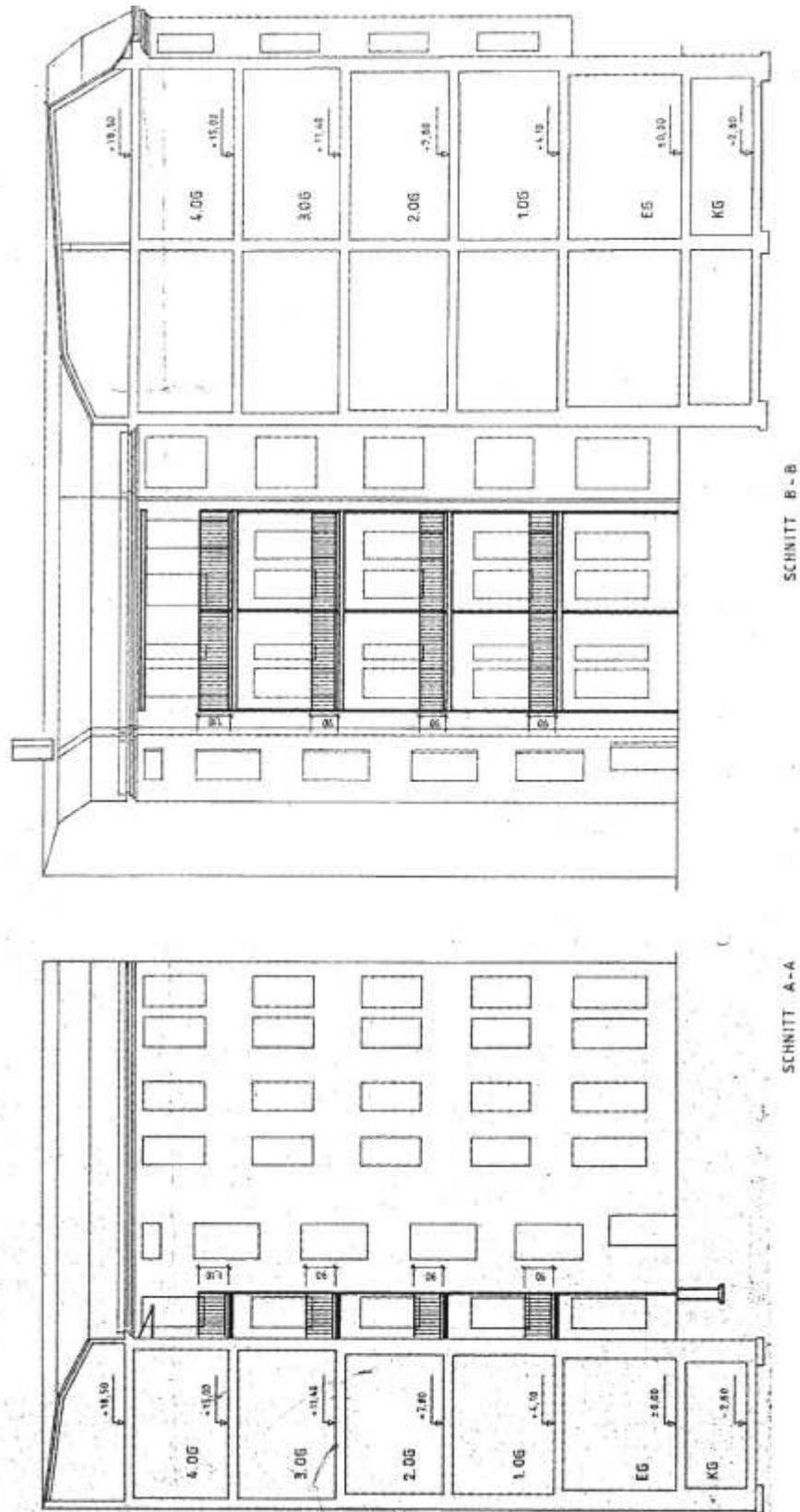
Grundstück Plesser Straße 6 in 12435 Berlin-Alt-Treptow (Bezirk Treptow-Köpenick)



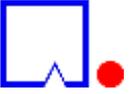
Grundriss Dachgeschoss zur Baugenehmigung Nr. 235301 vom 18.06.2001



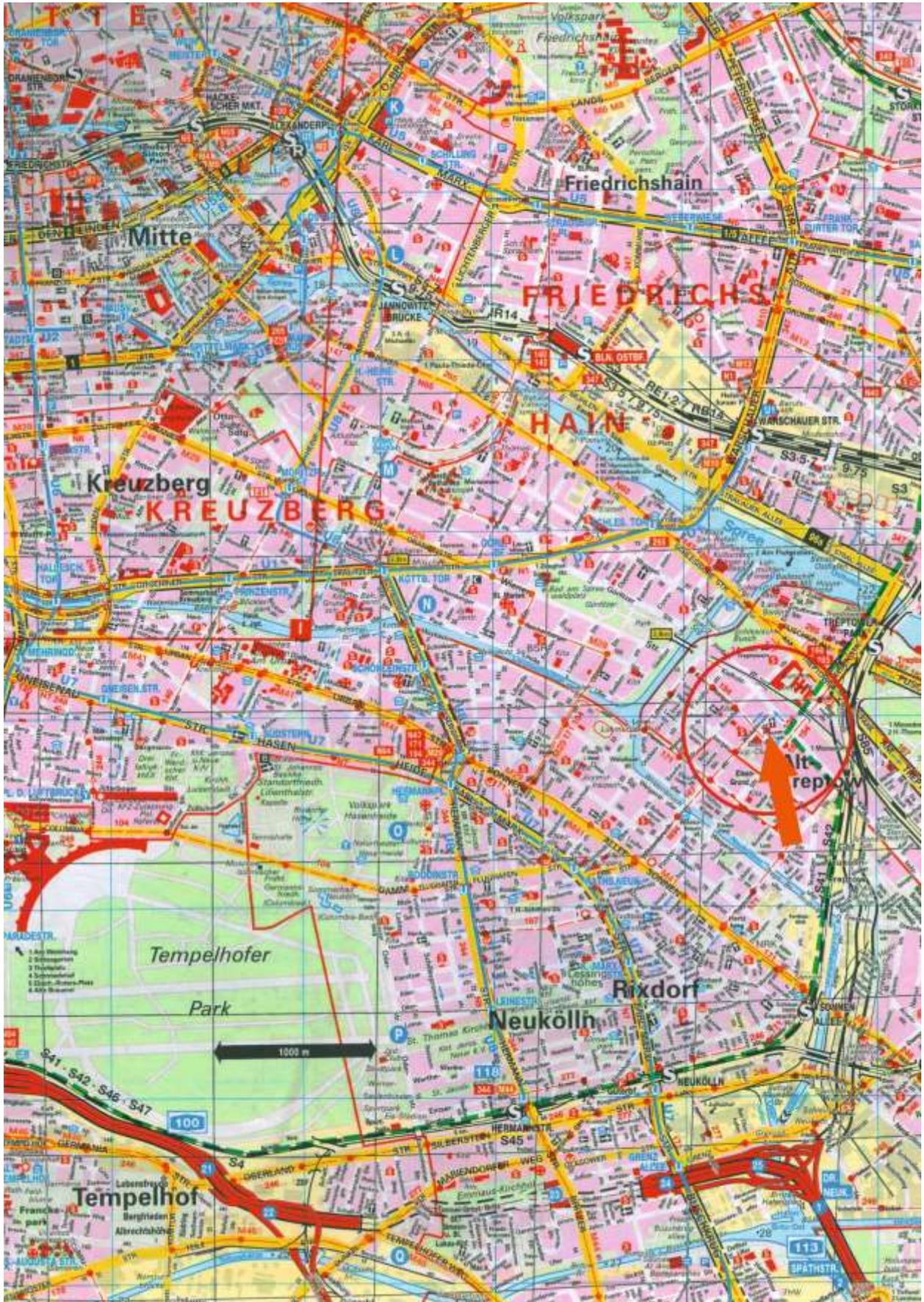
Grundstück Plesser Straße 6 in 12435 Berlin-Alt-Treptow (Bezirk Treptow-Köpenick)



Gebüdeschnitte zur Baugenehmigung Nr. 235301 vom 18.06.2001



Grundstück Plesser Straße 6 in 12435 Berlin-Alt-Treptow (Bezirk Treptow-Köpenick)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern