



Gutachten Nr. 10318

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB des

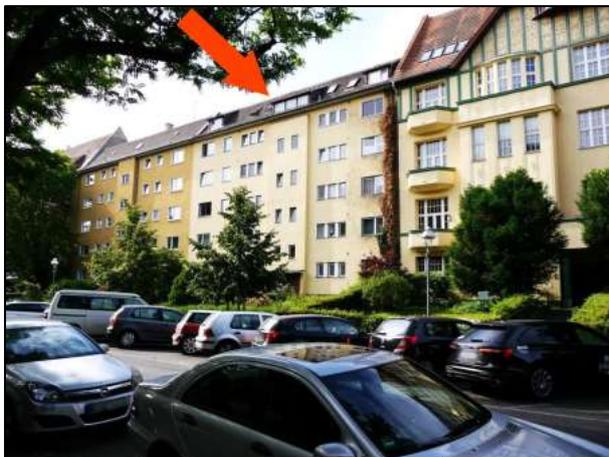
Wohnungseigentums Nr. 4

auf dem Grundstück

Landauer Straße 13

in 14197 Berlin-Wilmersdorf (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf)

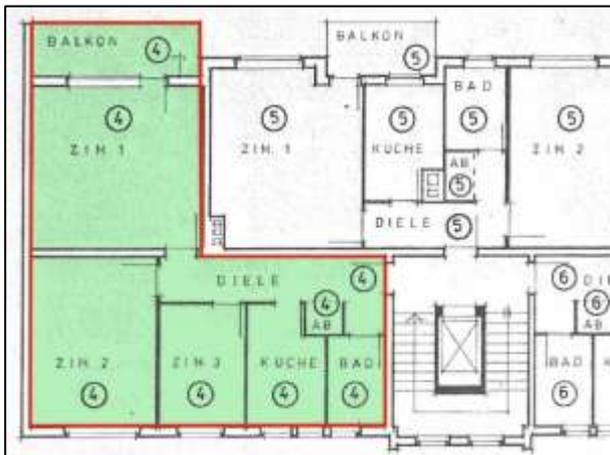
-Wohnungsgrundbuch von Berlin-Wilmersdorf - Blatt 18030-



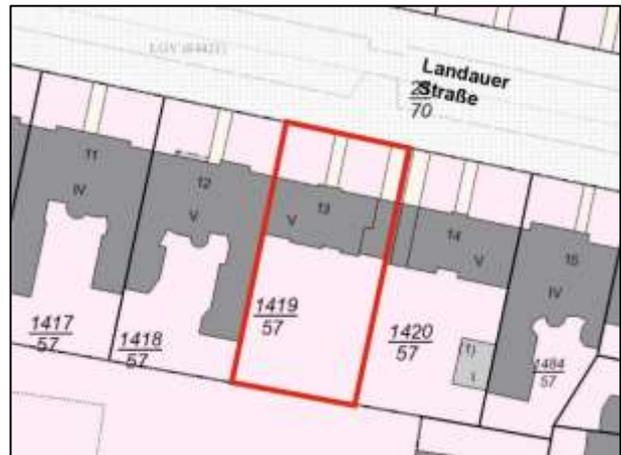
Wohngebäude a.d. Grdst. Landauer Str. 13



straßenseitige Gebäudefront mit ETW-Nr. 4



Grundriss ETW-Nr. 4 im 1. Obergeschoss



Flurkarte mit Grundstück Landauer Straße 13

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Charlottenburg
70 K 49/23

Verkehrswert:

300.000,00 €

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

Bewertungstichtag:

15.06.2023

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtenauftrag	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten	7
3. Lagedeterminanten	12
4. Gebäudedaten (technisch)	15
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	26
6. Objektbeurteilung	32
C. Bewertung	34
1. Bewertungsgrundlagen	34
2. Bodenwert.....	35
3. Ertragswert.....	36
4. Verkehrs-/Marktwert	38
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	41
E. Fotoseiten.....	45
F. Anlagen	A1

10 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern

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



KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Das Wohnungseigentum Nr. 4 mit einem Miteigentumsanteil von 65,4321/1.000 befindet sich als 2½-Zimmerwohnung mit Küche, Flur nebst Garderoben- bzw. Abstellnische, natürlich belichtetem und belüftetem Badezimmer sowie Balkon bzw. Loggia im 1. Obergeschoss über dem als Hochparterre hochliegenden Erdgeschoss postalisch links im Treppenaufgang des auf dem Grundstück Landauer Straße 13 aufstehenden 5½-geschossigen Mehrfamilienwohnhauses als beidseitig geschlossene Blockrandbebauung mit vollständiger Unterkellerung und Gebäudedurchfahrt etwa im Niveau des Kellergeschosses sowie sogen. Berliner Mansarddach mit 2 Wohnungen bzw. insgesamt in dem Gebäude belegenen 17 Wohnungen als Wiederaufbau aus dem Jahre 1962 mit Dachraumausbau im Jahre 1984 sowie Aufteilung des Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentume im Jahre 1990 - es sind 2 Kellergaragen als Teileigentume vorhanden.



Das Wohnungseigentum Nr. 4 weist aufgrund seiner Fensterfronten zum Blockinnenbereich des Anwesens nach Süd-Westen und zur Landauer Straße nach Nord-Osten Querbelüftung auf. Das Wohnzimmer mit davor belegener Loggia bzw. Balkon ist in der rückwärtigen Gebäudefront nach Süd-Westen orientiert. Die Küche, das Badezimmer, das ½ Kinderzimmer und das Schlafzimmer sind in der vorderen Front nach Nord-Osten orientiert. Zu den Wohnungseigentumen gehört jeweils ein Keller als Holzplattenabstellverschlag - zur ETW-Nr. 4 gehört insoweit der Keller Nr. 4a.

Eine außerdem auf dem Grundstück belegene PKW-Stellplatzanlage mit 5 ungedeckten Stellplätzen ist als Gemeinschaftseigentum mit Sondernutzungsrechten zugunsten einzelner Wohnungseigentume belegt.

Ein dinglich gesichertes oder ein schuldrechtliches Sondernutzungsrecht zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums besteht nicht.

- **Grundstück:**

Das Grundstück Landauer Str. 13 (Flurstück 1419/57) in 14197 Berlin-Wilmersdorf (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf) weist eine Größe von 1.049 m² auf und befindet sich als Reihengrundstück im Stadtgebiet „City“ in einem lt. Straßenverzeichnis zum Mietspiegel dezentralen Stadtbereich, wobei diesseitig auch bei rd. 560 m Entfernung (Luftlinie) außerhalb des Stadtbahnringes (sogen. „Hundekopf“) eine hohe Zentralität zugrunde gelegt wird.

Es handelt sich lt. Straßenverzeichnis zum Mietspiegel um eine gute Wohnlage in einer als Einbahnstraße ausgelegten untergeordneten Quartierstraße mit guter technischer und sozialer Infrastruktur sowie Versorgungslage.

- **Belastungen:**

Es bestehen eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit und 3 Grunddienstbarkeiten jeweils aus dem Jahre 1910, die durch geltendes Planungs- und Baurecht obsolet sein dürften. Es bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis und nicht im Bodenbelastungskataster.

- **Ausstattung:**

Das hier betroffene Gebäude ist insgesamt vergleichsweise einfach und weitgehend unverändert noch aus dem ursprünglichen Bestand aus dem Jahre 1962 erhalten. Laufende Instandhaltungsmaßnahmen sind nach Sachlage regelmäßig durchgeführt worden. Eine umfassende Mod.-/Inst.-Maßnahme ist nach diesseitigem Kenntnisstand seit Errichtung des ursprünglich vermtl. im sozialen Wohnungsbau errichteten Wiederaufbaus mit Ausnahme des Dachgeschossausbaus im Jahre 1984 nicht durchgeführt worden.

Tatsächlich ist der energetische Zustand des Gebäudes bzgl. der Gebäudehülle ohne Anbau eines Wärmedämmverbundsystems und der weitgehend noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Holz-Einfach-, Holz-Verbund- und Holz-Kastenfenster insbesondere in dem hier betroffenen Wohnungseigentum selbst nachteilig. Ein barrierefreier Zugang besteht trotz vorhandener Aufzugsanlage aufgrund der Hauszuwegung zum Hochparterre über verschiedene Differenzstufen im angeböschten Vorgartenbereich nicht.

Das Gebäude weist eine Öl-Zentralheizung auf. Das Treppenhaus ist trotz vorhandener Einfachfenster beheizbar.

Das Wohnungseigentum Nr. 4 weist einen weitgehend einfachen Ausbaustandard u.a. noch mit Stahlrippenheizkörpern und Vorwandinstallationen sowie dezentraler Warmwasserversorgung über einen elektrischen Durchlauferhitzer sowie Terrazzoböden in Badezimmer und Küche sowie Kunstharz- oder Magnesiabinderböden auf. Die Wandfliesen und die Sanitärobjekte sowie die Küchenausstattung sind nach Sachlage im Jahre 1991 erneuert worden und stellen insoweit keinen modernen Ausbaustandard dar.



- **Wohn-/Nutzfläche:**

Die Wohnfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 4 beträgt gemäß Teilungserklärung ca. 70,00 m².

Diese Fläche entspricht mit 70,76 m² etwa der sich aus der Miteigentumsquote an der Gesamt-Wohnfläche des Grundstücks von 1.081,50 m² ergebenden Wohnfläche gemäß Teilungserklärung ohne Berücksichtigung der beiden Kellergaragen.

Die Planvorlagen zum Bauschein Nr. 1195/61 vom 20.06.1961 weisen für das hier betroffene Wohnungseigentum als 2½-Zimmerwohnung eine Wohnfläche von 70,84 m² bzw. bei Aufaddierung der in den Räumen ausgewiesenen Flächen unter Berücksichtigung der Balkonfläche mit dem Faktor ½ eine Wohnfläche von 71,54 m² auf.

Allerdings ist gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin als ortsüblicher Flächenansatz für die Freisitzfläche gemäß Wohnflächenverordnung der Faktor mit ¼ der Freisitzfläche zu berücksichtigen.

Insoweit ergibt sich die Wohnfläche nach diesseitiger Ermittlung anhand der Rohbaumaße in den Bauvorlagen unter Berücksichtigung eines Abschlags für den Putz als Fertigmaß eine Wohnfläche von $66,43 \text{ m}^2 + 7,36 \text{ m}^2 \times \frac{1}{4} = 68,27 \text{ m}^2$. Die insoweit ermittelte Wohnfläche wird in der vorliegenden Verkehrswertermittlung als schlüssig und nach vorliegendem Geschossplan der Bauvorlagen als plausibel zugrunde gelegt.

Angaben zur Wohnungsgröße konnten auf diesseitige Anforderung seitens der Erbengemeinschaften bzw. der Wohnungseigentümer als Antragsteller oder Antragsgegner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft nicht beigebracht werden.

Ebenso liegen nach diesseitiger schriftlicher Anforderung bereits am 15.06.2023 seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auch diesbzgl. Angaben nicht vor.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Das Wohnungseigentum steht dem Vernehmen nach seit mehr als 2 Jahren trotz vollständiger Möblierung leer und ist nicht genutzt oder vermietet.

Im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird die freie Verfügbarkeit des Objektes zugrunde gelegt. Angaben über die aktuelle Höhe des Wohngeldes konnten seitens der Eigentümergemeinschaft des Wohnungseigentums oder der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden.

- **Erhaltungszustand:**

Die Grundstücksfläche und das Gebäude stellen sich in einem zufriedenstellenden Zustand dar, wobei die Außenanstriche verschiedener Fenster allerdings verbraucht sind und Schönheitsreparaturen im Treppenhaus erforderlich werden.

Das hier betroffene Wohnungseigentum stellt sich sowohl hinsichtlich des Ausbaustandards als auch hinsichtlich des Erhaltungszustands als deutlich verbraucht und sanierungsbedürftig dar. Nach diesseitiger Auffassung ist eine vollständige Revitalisierung des hier betroffenen Wohnungseigentums u.a. mit Erneuerung der Elektroinstallation, Erneuerung der Frisch- und Abwasser-Anschlussleitungen und der Sanitärobjekte, der Küchenausstattung und der Fliesen- und Bodenbelagsarbeiten sowie des Austauschs der Heizkörper und der Fenster geboten.

Für den diesbzgl Aufwand ist im Verkehrswert eine Minderung in Höhe von rd. 50.000,00 € berücksichtigt.

Verkehrswert am 15.06.2023 nach § 194 BauGB:
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

300.000,00 €



A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Charlottenburg, Abt. 70, Amtsgerichtsplatz 1 in 14057 Berlin
Beschluss vom 22.05.2023 mit Verfügung vom 23.05.2023 sowie Posteingang am 26.05.2023
- **Bewertungsobjekt:**
Wohnungseigentum Nr. 4 nebst Keller Nr. 4a auf dem Grundstück Landauer Straße 13 (Flurstück 1419/57) in 14197 Berlin-Wilmersdorf (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf)

(Das Wohnungseigentum Nr. 4 befindet sich im 1. Obergeschoss postalisch links)
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 70 K 49/23
- **Wertermittlungstichtag:**
15. Juni 2023 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
15. Juni 2023 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Donnerstag, der 15.06.2023
anwesend:
 - die Miteigentümerin des Wohnungseigentums gemäß Abt. I Nrn., 3.2, 3.6.1 und 3.9 als Antragsgegnerin in dem anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Miteigentümer des Wohnungseigentums gemäß Abt. I Nrn. 3.5 und 3.6.4 als Antragsgegner in dem anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - ein Eigentümerbeirat der Eigentümergemeinschaft des hier betroffenen Grundstücks, kurzzeitig (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Das bereits seit ca. 2 Jahren leerstehende, aber noch möblierte Wohnungseigentum Nr. 4 konnte anlässlich des Besichtigungstermins durch die anwesende Miteigentümerin zugänglich gemacht werden.

Das Treppenhaus und der Hof des Anwesens sowie das Kellergeschoss u.a. mit dem hierin belegenen Keller Nr. 4a (als Teil des Wohnungseigentums Nr. 4) waren anlässlich des Besichtigungstermins gleichfalls zugänglich.

Durch den Unterzeichneten konnten insofern insgesamt ausreichende Feststellungen über den Ausbau- und Erhaltungszustand des Anwesens, des Gebäudes und des hier betroffenen Wohnungseigentums getroffen werden. Bzgl. nicht besichtigter Gebäudebereiche werden durch den Unterzeichneten Annahmen über die Ausführung und den Ausbaustandard u.a. anhand der beim zuständigen Bauaufsichtsamt vorgefundenen Bauakten getroffen.

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



B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Wohnungsgrundbuch von:**
Berlin-Wilmersdorf, Blatt 18030
(Amtsgericht Charlottenburg)
- **Gemarkung:**
Wilmersdorf
- **Flur, Flurstücke:**
4, 1419/57 (1.049 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
1.049 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche Landauer Straße 13 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- **Miteigentumsanteil am Grundstück:**
65,4321/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung nebst dem Keller Nr. 4a
- **Eigentümer:**
 - 3.1 gerötet
 - 3.2 anonymisiert (§ 38 ZVG)
 - 3.3 anonymisiert (§ 38 ZVG)
 - 3.4 anonymisiert (§ 38 ZVG)
 - 3.5 anonymisiert (§ 38 ZVG)
zu 3.2 bis 3.5
- zu ½ - in Erbengemeinschaft -
 - 3.6.1 anonymisiert (§ 38 ZVG)
 - 3.6.2 anonymisiert (§ 38 ZVG)
 - 3.6.3 anonymisiert (§ 38 ZVG)
 - 3.6.4 anonymisiert (§ 38 ZVG)
zu 3.6.1 bis 3.6.4
- in Erbengemeinschaft nach der früheren Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 2a -
 - 3.7 anonymisiert (§ 38 ZVG)
 - 3.8 anonymisiert (§ 38 ZVG)
 - 3.9 anonymisiert (§ 38 ZVG)
zu 3.6.1 bis 3.9
- in Erbengemeinschaft nach dem früheren Miteigentümer gemäß Abt. I Nrn. 2b bzw. 3.1 -
- **Lasten und Beschränkungen:**
Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Baubeschränkungen und Beschränkungen in der Benutzung und Unterhaltung des Bodens) unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 08.12.1910 (O.Nr. 1 der Grundakten) für die Stadtgemeinde Wilmersdorf mit Eintragungsdatum vom 13.12.1910.



Eine Grunddienstbarkeit folgenden Inhalts

- a) eine Beschränkung bei Anlegung und Trennung des Hofes,
- b) eine Verpflichtung betreffend die Giebel,
- c) eine Beschränkung bei Anlegung von Teppichklopfstangen und Müllkästen unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 08.12.1910 (Ord.Nr. 1 der Grundakten) für den jeweiligen Eigentümer der Parzelle 1418/57 etc. von Dt. Wilmersdorf Bd. 28 Blatt 852 mit Eintragungsdatum vom 13.12.1910.

Eine Grunddienstbarkeit folgenden Inhalts

- a) eine Beschränkung bei Anlegung und Trennung des Hofes,
- b) eine Verpflichtung betreffend die Giebel,
- c) eine Beschränkung bei Anlegung von Teppichklopfstangen und Müllkästen unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 08.12.1910 (O.Nr. 1 der Grundakten) für den jeweiligen Eigentümer der Parzelle 1420/57 etc. von Dt. Wilmersdorf Bd. 28 Blatt 852 mit Eintragungsdatum vom 13.12.1910.

Eine Grunddienstbarkeit folgenden Inhalts

- a) eine Beschränkung bei Anlegung und Trennung des Hofes,
- b) eine Beschränkung bei Anlegung von Teppichklopfstangen und Müllkästen unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 08.12.1910 (Ord.Nr. 1 der Grundakten) für den jeweiligen Eigentümer der Parzelle 1423/57 etc. von Dt. Wilmersdorf Bd. 28 Blatt 852 mit Eintragungsdatum vom 13.12.1910.

Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft mit Eintragungsdatum vom 11.04.2023

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

2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**

Der Grundstückszuschnitt ist nahezu rechteckig. Die nord-östliche Grundstücksgrenze zur Landauer Straße weist nach vorliegendem amtlichem Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Heinz Topp vom 24.03.1961 zum Bauschein Nr. 1195/61 vom 20.06.1991 eine Länge von ca. 22,25 m und die rückwärtige süd-westliche Grundstücksgrenze eine Länge von gleichfalls ca. 22,25 m auf.

Die rechte bzw. nord-westliche Grundstücksgrenze weist nach vorliegendem Lageplan eine Länge rechtwinklig zum Straßenraum von ca. 47,48 m und die linke parallel hierzu verlaufende süd-östliche Grundstücksgrenze gleichfalls rechtwinklig zum Straßenraum eine Länge von 46,83 m auf (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 2,1 i.M. - die Straßenfrontlänge und der Zuschnitt sowie der bauliche Ausnutzungsgrad des Reihengrundstücks (Flurstück 1419/57) sind bei hier vorliegender Bebauung als straßenseitig 5½-geschossige Blockrandbebauung (incl. Dachgeschoss) zufriedenstellend (siehe anliegende Flurkarte).



- **Bauwisch:**

Das auf dem Grundstück aufstehende 5½-geschossige Wohngebäude incl. des Dachgeschosses als Nicht-Vollgeschoss weist keinen Grenzabstand zu den angrenzenden Nachbargrundstücken auf und ist Teil der Blockrandbebauung als beidseitige Grenzbebauung (Reihengrundstück).

Die Tiefe des Grundstücks hinter der straßenseitigen Vorderhausbebauung auf die rückwärtige Grundstücksgrenze beträgt ca. 26,86 m.

Die nord-westliche Grundstücksgrenze von dem angrenzenden Nachbargrundstück Landauer Str. 12 (Flurstück 1418/57) weist über knapp 20 m Länge zu dem hier betroffenen Grundstück eine Grenzbebauung als Brandwand eines 5½-geschossigen Seitenflügels auf.

Eine weitere Grenzbebauung von den Nachbargrundstücken aus zu dem hier betroffenen Grundstück ist nicht vorhanden (siehe anliegende Flurkarte).

Vor dem auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen Vorderhaus als Blockrandbebauung befindet sich ein Vorgartenstreifen mit flach zum Straßenraum abgehender Böschung und Differenzstufen mit weit gezogenen Zwischenpodesten bis zur Hauseingangstür über ca. 10,00 m Tiefe, wobei die Grundstückseinfriedung über weitere 3,00 m Tiefe bereits den öffentlichen Straßenraum mit vereinnahmt. Insoweit reduziert sich der öffentlichen Straßenraum bei beidseitig in der Straße belegenen sogen. Grundstücksmasken zwischen den Straßenfluchtlinien beidseitig der Straße von rd. 24,00 m auf lediglich noch rd. 16,00 m incl. der beidseitig angelegten Bürgersteige und des Fahrdamms.

Das auf dem Grundstück aufstehende Gebäude weist einen zur Straße orientierten Hauseingang in das Treppenhaus sowie einen aus der Gebäudedurchfahrt zugänglichen Kellereingang mit aufgehender Außentreppe und 2 hofseitige Eingangstüren in das Kellergeschoss mit innenliegender Differenztreppe im Heizungskeller und ebenerdig zugänglichem Hauskeller auf.

Die Gebäudedurchfahrt liegt unterhalb des Erdgeschosses im Kellergeschoss, wobei die Sohle der Durchfahrt noch ca. 1,50 m unterhalb der Kellersohle liegt - die Durchfahrt ist von der Straße aus im Vorgartenbereich über eine Rampe mit 10 % und 14 % Gefälle erreichbar. Das verbindende Terrain hinter dem Wohngebäude befindet sich ebenerdig zur Durchfahrt u.a. im Vorfahrtsbereich der in demselben Niveau belegenen beiden Einzelgaragen mit Zufahrt über die hofseitige Gebäudefront und der 5 ungedeckten PKW-Stellplätze.

Der abgeböschte rückwärtige Gartenteil liegt 9 Steigungen gegenüber der Hoffläche hinter dem Gebäude höher und ist über eine Differenztreppe erreichbar.

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks ist insgesamt stark kuptiert und weist verschiedene Höhenniveaus auf (s.o.).

- **Untergrund:**

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

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

Die Gefahr von Schichtenwasser ist gering. Es besteht aber eine Grundwassergefährdung - gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: 2020), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grund-



stücks auf Höhe des Wohngebäudes zwischen 7,00 m und 10,00 m bzw. im Hof hinter dem Gebäude zwischen 4,00 m und 7,00 m bzw. im Gartenteil vor der süd-westlichen Grundstücksgrenze und im Bereich der rückwärtigen angrenzenden Grundstücke wieder zwischen 7,00 m und 10,00 m.

Das Kellergeschoss war anlässlich des Ortstermins zugänglich - lediglich im Bereich des postalisch rechts spannenden Kellerteils konnte anlässlich des Besichtigungstermins durch den Unterzeichneten ein klammer bzw. spakiger Feuchtegeruch wahrgenommen werden, der auf einen akut vorliegenden Feuchtigkeitseinfluss hinweist.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Charlottenburg-Wilmersdorf vom 26.05.2023 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.

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

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

Bei dem Gebiet mit dem hier betroffenen Grundstück handelt es sich nach Sachlage um voll erschlossenes Bauland als allgemeines Wohngebiet mit geschlossener Bebauung bzw. Bebaubarkeit mit einer Baustufe IV/3 bzw. 4 Vollgeschossen und einer GFZ von 1,2 bzw. einer GRZ von 0,3 gemäß Baunutzungsplan vom 28.12.1960 (Abl. 1961, S. 742), der in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21.11.1958 (BO 58, BVBl. S. 1087, 1104) und den hier bestehenden förmlich festgestellten (f.f.) Straßen- und Fluchtlinien vom 21.06.1909 (ACO) als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB fortgilt.

Darüber hinaus liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-A vom 09.07.1971 (GVBl. S. 1232), der die Regelungen der BO 58 zur Berechnung des Nutzungsmaßes auf die Regelungen der BauNVO 1968 umstellt. Gleichzeitig wird die f.f. Baufluchtlinie auf die Regelungen des § 23 BauNVO 1968 als Baugrenze übergeleitet.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 ist das Quartier weiträumig um das hier betroffene Grundstück bis zur östlich das Quartier begrenzenden Laubacher Straße als Wohnbaufläche W_2 mit einer zulässigen GFZ bis 1,5 vorgesehen. Östlich der Laubacher Straße ist das Gebiet mit einer Wohnbaufläche W_1 und einer zulässigen GFZ über 1,5 vorgesehen.

Das Grundstück ist derzeit nicht von einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB betroffen. Das hier betroffene Grundstück befindet sich weder in einem Sanierungs-, Entwicklungs-, Umlegungs- und Flurbereinigungsgebiet oder in einem Gebiet des Städtebauförderungsprogramms „Nachhaltige Erneuerung“ bzw. in einem Gebiet mit vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB bzw. in einem Stadtumbaugebiet.

Es unterliegt weder einer städtebaulichen noch eine sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 BauGB. Das Grundstück ist auch nicht einer Gestaltungssatzung unterworfen. Ebenso besteht für das Grundstück kein städtebaulicher Vertrag.



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

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

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 24.03.2023 nicht um ein ausgewiesenes Baudenkmal und auch nicht um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

Aber das unmittelbar nord-westlich angrenzende Nachbargrundstück Landauer Str. 12 (Flurstück 1418/57) mit einem aufstehenden Mietwohnhaus aus den Jahre 1910/11 (Obj. Dok. Nr. 090 11584) sowie die weitere Umgebung u.a. auch auf der dem hier betroffenen Grundstück gegenüberliegenden Straßenseite sind Teil eines denkmalgeschützten Ensembles „Gartenterassenstadt Rheinisches Viertel“ als Miethausanlage aus den Jahren 1910 bis 1914 (Obj. Dok. Nr. 090 11506) bestehend aus den Gebäuden auf den Grundstücken:

Rüdesheimer Platz 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, Ahrweilerstraße 4, 5, 6, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 36, Aßmannshäuser Straße 10A, 11, 11A, 12, 13, 14, Burgunder Straße 1, 2, Ebersbacher Straße 1, 2, 4, Deidesheimer Straße 8, 9, 10, 11, 12, 20, 21, 22, 23, 24, Gerolsteiner Straße 3, 10, 11, 11A, 12, 12A, Hanauer Straße 80, Homburger Straße 2, 4, 8, 10, 21, 25, 26, Landauer Straße 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, Laubacher Straße 31, 32, 33, 35, 36, 38, 39, 41, 43, 44, 45, Offenbacher Straße 6, 7, 8, 9, 23, 24, Rüdesheimer Platz 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, Rüdesheimer Straße 2, 4, 6, 8, 9, 11, 13, Spessartstraße 4, 5, 9, 10A, 10B, 11, 12, 13, 15, 23, Südwestkorso 18, 19, 20, 58, 59, Wiesbadener Straße 16, 17, 24, 31, 77 u.a. mit verschiedenen Einzeldenkmalen und ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Die Geschossfläche (GF) für das Grundstück beträgt ca. 1.305,66 m² (incl. ausgebautem Dachraum als Nicht-Vollgeschoss mit $< \frac{2}{3}$ der Fläche $\geq 2,30$ m lichter Höhe - lt. Flurkarte 5 Vollgeschosse) nach diesseitiger Ermittlung anhand der amtlichen Flurkarte und der Teilungspläne 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 1,245 bzw. rd. 1,2 (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 evtl. Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogenannten wertrelevanten GFZ) und einer bebauten Fläche von ca. 234,45 m² mit einer GRZ von 0,223 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 1.049 m².

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) ergibt sich unter Berücksichtigung auch der Nichtvollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier ist ein diesbzgl. Kellergeschoss nicht vorhanden) mit ca. $1.172,25 \text{ m}^2 + 234,45 \text{ m}^2 \times 0,75 + 0,00 \text{ m}^2 \times 0,30 = 1.348,09 \text{ m}^2$ für die Normalge-

schosse zzgl. Ansatz der anteiligen Dachgeschossfläche (s.o.) ohne Ansatz einer anteiligen Kellergeschossfläche mit einer wGFZ von 1,285 bzw. rd. 1,3.

Tatsächlich wird nach dem Modell des Gutachterausschusses in Berlin bei lediglich vorhandenem Rohdachboden und nicht ausgebautem Kellergeschoss für Ertragsobjekte die wGFZ ohne diese Flächen ermittelt, so dass die wGFZ der GFZ entspricht (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung).

Im vorliegenden Bewertungsfall ist aber mindestens die Dachgeschossfläche vollausgebaut.

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

Der Gutachterausschuss legt den Bodenrichtwerten eine typische Bebauungsdichte (GFZ) zugrunde - er weicht damit teilweise vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach dem Baunutzungsplan von Berlin in der Neufassung vom 28. Dezember 1960/30. Juni 1961 bzw. von den Festsetzungen bestimmter Einzelbebauungspläne ab; in Gebieten, in denen keine Bebauungspläne vorliegen und sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, stützt sich der Gutachterausschuss auf eigene Einschätzungen der baulichen Dichte.

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

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

- **Erschließungszustand:**

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

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2022 (Umweltatlas) weist der Straßenraum der Landauer Straße vor dem hier betroffenen Grundstück bzw. der Straßenraum vor dem gesamten Block ein Trennkanalisationssystem mit Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserkanalisation auf - die Regenwasserkanalisation leitet in die Regenüberläufe der Mischkanalisation des angrenzenden Quartiers ein.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Eine Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Charlottenburg-Wilmersdorf für das hier betroffene Grundstück konnte seitens der Behörde auf diesseitige Anforderung per Fax am 26.05.2023 nicht beigebracht werden. Nach Sachlage wird das Grundstück aber durch die zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Landauer Straße“ erschlossen.

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

Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage dürften für das hier betroffene Grundstück auch keine Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbin-



derung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der zurzeit gültigen Fassung mehr zu entrichten sein.

Angaben über ggf. abzutretendes Straßenland konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Charlottenburg-Wilmersdorf gleichfalls nicht beigebracht werden.

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

- **Baulasten:**

Gemäß vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Charlottenburg-Wilmersdorf (Fachbereich Bauaufsicht) vom 23.06.2023 besteht für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragung.

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

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

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Landauer Str. 13 (Flurstück 1419/57) befindet sich zentral in der Metropole in östlicher Randlage des Berliner Stadtbezirks Charlottenburg-Wilmersdorf und gleichfalls am östlichen Rand des Ortsteils Wilmersdorf in rd. 95 m Entfernung zu dem östlich angrenzenden Ortsteil Friedenau im Stadtbezirk Tempelhof-Schöneberg bzw. in ca. 1.300 m Entfernung zu dem gleichfalls östlich bzw. auch süd-östlich angrenzenden Ortsteil Schöneberg und in ca. 590 m Entfernung zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Steglitz im Bezirk Steglitz-Zehlendorf sowie in ca. 810 m Entfernung zu dem süd-westlich angrenzenden Ortsteil Dahlem gleichfalls im Bezirk Steglitz-Zehlendorf.

Die Entfernung zu dem westlich angrenzenden Ortsteil Schmargendorf im Stadtbezirk Charlottenburg-Wilmersdorf beträgt ca. 910 m, zum nord-westlich angrenzenden Ortsteil Halensee ca. 2.100 m und zu dem nördlich angrenzenden Ortsteil Charlottenburg ca. 3.000 m, wobei dieser Ortsteil durchweg im Stadtbezirk Charlottenburg-Wilmersdorf liegen.

Die Entfernung zur City im Bereich des Breitscheidplatzes (Zentrum am Zoo) beträgt rd. 3,7 km und die Entfernung zur City im Bereich des Alexanderplatzes rd. 8,1 km.

Das hier betroffenen Grundstücks befindet sich auf der süd-westlichen Seite der Landauer Straße im Abschnitt zwischen Laubacher Straße in ca. 80 m Entfernung östlich und Ahrweiler Straße im Bereich des Rüdeshheimer Platzes in ca. 90 m Entfernung westlich des hier betroffenen Grundstücks im sogen. Rheinischen Viertel.

Bei der das hier betroffene Grundstück anbindenden Straße handelt es sich um eine Einbahnstraße von der Laubacher Straße aus als untergeordnete Quartierstraße innerhalb einer verkehrsberuhigten 30-km/h-Zone.

Die östlich den Wohnblock anbindende Laubacher Straße am Adam-Kuckhoff-Platz und dem hier gleichfalls anbindenden Südwestkorso stellen örtliche Hauptdurchgangsstraßen u.a. mit Li-



nienbusverkehr und Stauzonen mindestens bis auf Höhe der Landauer Straße im Bereich der mit Ampeln geregelten Kreuzung u.a. auch mit der im unmittelbaren Nahbereich belegenen Wiesbadener Straße als weitere örtliche Hauptdurchgangsstraße dar, deren Lärmemissionen allerdings auf das hier betroffene Grundstück nur nachrangig und allenfalls bei entsprechenden Witterungslagen störend wirken.

Die Landauer Straße weist als Einbahnstraße keinen gegenläufigen Richtungsverkehr bei tatsächlich lediglich nur einstreifigem bzw. allenfalls sehr knappem 2-streifigem Fahrdamm auf. PKW-Stellätze sind seitlich des Fahrdamms in Längsaufstellung auf der dem hier betroffenen Grundstück gegenüberliegenden Seite sowie auf der hiesigen Seite als gepfeilte sogen. Parktaschen mit Markierungslinien ausgewiesen.

Der Fahrdamm nebst den seitlich abgesetzten Parkstreifen weist Asphaltbelag auf. Bürgersteige sind mit Bordschwellen abgesetzt und mit großflächigen Granitplatten und Kleinsteinpflasterung noch aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) befestigt. Im Straßenraum ist hochstämmiger Baumbestand vorhanden - im Bereich der als Böschung aufgehenden Vorgärten zu den Hauseingangsbereichen der beidseitig im Straßenraum höher liegenden Blockrandbebauung sind ca. 3,00 m breite Grünstreifen als sogen. Grundstücksmasken in die Grundstückseinfriedungen einbezogen worden.

In der Straße sind gleichfalls beidseitig historische Mastlaternen als Gaslaternen noch aus den 1920er Jahren vorhanden.

Aufgrund der hohen Wohndichte sowie Ladengeschäftskonzentration und der Dichte verschiedener Dienstleistungsanbieter sind PKW-Stellplätze im Straßenraum nicht ausreichend vorhanden - eine Parkraumbewirtschaftungszone ist im hier betroffenen Gebiet nicht ausgewiesen.

Die Bebauung im Quartier ist überwiegend geprägt durch typische 4- und 5- bzw. 4½- und 5½-geschossige Altbau-Wohnhausbebauung in geschlossener Bauweise als Blockrandbebauung teilweise noch mit Blockinnenbebauung als Seitenflügel und überwiegend bereits mit Dachraumausbau sowie u.a. auch mit Läden am Blockrand zu Laubacher Straße und zum Südwestkorso sowie zur Wiesbadener Straße bzw. vereinzelt auch zur Ahrweiler Straße mit Gaststätten und Cafés in den den Block umschreibenden Straßen vorhanden. Vereinzelt sind auch 5- bzw. 5½ bis 6-geschossige Gebäude aus der Nachkriegszeit bis in die 1960er Jahre als sogen. Wiederaufbau im sozialen Wohnungsbau errichtet und in die weitgehend als denkmalgeschütztes Ensemble ausgewiesene Bebauung mit nur wenigen Gebäuden eingestreut.

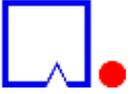
Entlang der süd-westlichen Einfassung des hier betroffenen Wohnblocks ist an der Wiesbadener Straße auf dem süd-westlich angrenzenden Nachbargrundstück in den 1990er Jahren ein großflächiger Neubaukomplex mit 5 bis 6 Geschossen als Internationales Begegnungszentrum der Wissenschaft errichtet worden.

Störende Gewerbebetriebe mit nennenswerten Lärmemissionen sind nicht vorhanden bzw. konnten anlässlich des Ortstermins nicht verzeichnet werden. Die Lage ist insgesamt ruhig.

Es besteht eine sehr gute Anbindung an wichtige Stadtmagistralen u.a. mit der Laubacher Straße in ca. 80 m und dem Südwestkorso in ca. 120 m fußläufiger Entfernung und der Wiesbadener Straße in ca. 180 m Entfernung. Die Bundesallee befindet sich in ca. 650 m fußläufiger Entfernung.

Die Autobahnanschlussstelle „Detmolder Straße“ der A100 als Berliner Stadtautobahn befindet sich in ca. 700 m Entfernung (via Straßen).

Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel stehen unmittelbar im Nahbereich des hier betroffenen Grundstücks mit verschiedenen Buslinien u.a. auf der Laubacher Straße, dem Südwestkorso und der Wiesbadener Straße zur Verfügung.



Die U-Bahnstation „Rüdesheimer Platz“ befindet sich in knapp 300 m und die U-Bahnstation „Friedrich-Wilhelm-Platz“ in rd. 750 m fußläufiger Entfernung. Die S-Bahnstationen „Bundesplatz“ und „Heidelberger Platz“ befinden sich in 900 m bis 1.100 m Entfernung.

- **Soziale Infrastruktur:**

Für die tägliche bzw. kurzfristige Versorgung stehen im Gehwegbereich im Quartier u.a. auf der Landauer Straße selbst im Einmündungsbereich zur Laubacher Straße bzw. in der Laubacher Straße sowie im Kreuzungsbereich Wiesbadener Straße Ecke Südwestkorso unmittelbar am Adam-Kuckhoff-Platz verschiedene Geschäfte für die kurz- und mittelfristige Versorgung zur Verfügung.

Für die langfristige Versorgung steht eine beachtliche Geschäftskonzentration u.a. im Bereich des Walter-Schreiber-Platzes und der Schloßstraße im Bereich des Ortsteils Steglitz ab ca. 1000 m Entfernung bzw. in der City u.a. auf dem Kurfürstendamm bzw. in der Tauentzienstraße ab einer Entfernung von rd. 3 km als überregionale Einkaufszonen zur Verfügung.

Im Nahbereich bzw. im Gebiet befinden sich verschiedene Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen etc. und medizinische Versorgung mit gutem Angebot. Aufgrund der Citylage stehen insbesondere auch Theater, Kinos, Cafés sowie weitere Angebote im Kultur- und Freizeitbereich z.T. im unmittelbaren Umfeld zur Verfügung.

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

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf liegt in der Sozial- und Einkommensstruktur auf Platz 3 von 12 Berliner Verwaltungsbezirken, die Kaufkraft je Haushalt lag bei 3.468 €/Monat (Berlin: 3.181 €/Monat) und die Arbeitslosenquote lag nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit Stand vom 31.12.2020 bei 8,5 % (Berlin: 9,4 %); die Leerstandsquote im Jahre 2020 lag bei 1,3 % (Berlin: 1,6 %) und der Wanderungssaldo betrug + 3.116 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:**

Im unmittelbaren Nahbereich bzw. in ca. 110 m fußläufiger Entfernung befindet sich der „Rüdesheimer Platz“ als großflächige Grünanlage u.a. mit großer Spielplatzanlage.

In ca. 1.250 m fußläufiger Entfernung ist der Volkspark Wilmersdorf gleichfalls noch bequem erreichbar.

Ab rd. 4.500 m Entfernung ist der Stadtpark „Großer Tiefgarten“ erreichbar (Luftlinie).



4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1962

erfolgte die Errichtung des auf dem Grundstück aufstehenden 5-geschossigen Mehrfamilienwohnhauses als sogen. Wiederaufbau gemäß Bauschein Nr. 1195/61 vom 20.06.1961 nebst 4 Nachträgen u.a. aufgrund des Einbaus einer Aufzugsanlage als 4. Nachtrag unter partieller Verwendung von Kelleraußenwänden des ursprünglichen Gebäudes etwa aus dem Jahre 1910 mit Rohbauabnahme am 07.12.1961 und Gebrauchsabnahmen am 11.05.1962 und 04.06.1962.

1984

erfolgte der Ausbau des sogen. Berliner Mansarddaches mit 2 Wohnungen gemäß Baugenehmigung Nr. 2.126/83 vom 29.12.1983 zzgl. Nachtragsgenehmigungen Nrn. 1018/894 vom 25.04.1984, 956/84 vom 18.05.1984, 535/84 vom 20.03.1984, 355/84 vom 28.02.1984 und 28/84 vom 10.01.1984 mit 1. Schlussabnahme am 07.04.1984 und 2. Schlussabnahme am 05.07.1984.

Zeitgleich dürfte eine Verstärkung der elektrischen Leitungen im Treppenaufgang vorgenommen worden sein - es ist ein nachträglich verbauter Kunststoffkabelkanal vorhanden. Ebenso dürften zeitgleich eine zentrale Briefkastenanlage innerhalb des Treppenhauses im Hauseingangsbereich und eine zentrale Klingel- und Gegensprechanlage nebst elektrischem Türöffner mit Kabelführung gleichfalls im Kabelkanal eingebaut worden sein.

1990

erfolgte die Aufteilung des Grundstücks in Wohnungseigentume auf der Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.07.1984 über die mit Nrn. 1 bis 17 bezeichneten Wohnungen sowie die nicht zu Wohnzwecken dienenden mit Nrn. 1a bis 17a bezeichneten Kellerräume und die mit 1B und 2B bezeichneten Garagen im Kellergeschoss in dem bestehenden Gebäude gemäß Teilungserklärung bzw. Bewilligung vom 04.10.1989 (UR-Nr. 257/1989 des Notars Dietrich Bothe in Berlin) mit Eintragungsdatum vom 09.05.1990.

1991

erfolgten Modernisierungen mindestens in dem hier betroffenen Wohnungseigentum bzgl. der Sanitär- und der Küchenausstattungen sowie partiell der Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen als Anschlussleitungen an die Ver- und Entsorgungsstränge.

Nach verschiedenen Rohrbrüchen sind partiell auch Fallrohre und Druckwasserleitungen erneuert worden, wobei eine vollständige strangweise Sanierung nach Sachlage nicht vorgenommen worden ist. Im Kellergeschoss sind teilweise schwarze PE-Kunststoff- und SML-Guss-Abwasserrohre sowie Kupferrohr-Frischwasserleitungen vermtl. nach Rohrbrüchen neu eingebaut worden und zeitgerecht gedämmt. Die Grundleitung ist nach Sachlage noch vollständig aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein 5-geschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit beidseitiger Grenzbebauung als sogen. Wiederaufbau und straßenseitige Blockrandbebauung mit Berliner Mansarddach und vollständiger Unterkellerung u.a. mit Gebäudedurchfahrt zu 2 Kellergaragen in der rückwärtigen Gebäudefront und 5 ungedeckten PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück aus dem Jahre 1962 nebst Ausbau des Dachraums zu Wohnzwecken mit 2 Wohnungen im Jahre 1984 mit Aufteilung des Anwesens in 17 Wohnungseigentume nebst Abstellkellern und 2 Teileigentumen als PKW-Garagenstellplätze im Jahre 1990.



Bei dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 4 handelt es sich um die im 1. Obergeschoss postalisch links belegene 2½ Zimmerwohnung nebst Keller Nr. 4a.

- **Organisation des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Reihengrundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein bis auf Traufhöhe der weiteren Blockrandbebauung aufgehendes Vorderhaus (s.o.) ohne rückwärtige Gebäudeteile. Lediglich von dem rechten angrenzenden Nachbargrundstück aus reicht ein dort belegener Seitenflügel als Grenzbebauung bis an das hier betroffene Grundstück (s.o.).

Vor dem auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen Vorderhaus als Blockrandbebauung befindet sich ein Vorgartenstreifen mit flach zum Straßenraum abgehender Böschung und Differenzstufen mit weit gezogenen Zwischenpodesten bis zur Hauseingangstür über ca. 10,00 m Tiefe, wobei die Grundstückseinfriedung über weitere 3,00 m Tiefe bereits den öffentlichen Straßenraum mit vereinnahmt.

Das auf dem Grundstück aufstehende Gebäude weist einen zur Straße orientierten Hauseingang in das Treppenhaus sowie einen aus der Gebäudedurchfahrt zugänglichen Kellereingang mit aufgehender Außentreppe und 2 hofseitige Eingangstüren in das Kellergeschoss mit innenliegender Differenztreppe im Heizungskeller und ebenerdig zugänglichem Hauskeller auf.

Die Gebäudedurchfahrt liegt unterhalb des Erdgeschosses im Kellergeschoss, wobei die Sohle der Durchfahrt noch ca. 1,50 m unterhalb der Kellersohle liegt - die Durchfahrt ist von der Straße aus im Vorgartenbereich über eine Rampe mit 10 % und 14 % Gefälle erreichbar. Das anbindende Terrain hinter dem Wohngebäude befindet sich ebenerdig zur Durchfahrt u.a. im Vorfahrtsbereich der in demselben Niveau belegenen beiden Einzelgaragen mit Zufahrt über die hofseitige Gebäudefront und der 5 ungedeckten PKW-Stellplätze.

Der abgeböschte rückwärtige Gartenteil liegt 9 Steigungen gegenüber der Hoffläche hinter dem Gebäude höher und ist über eine Differenztreppe erreichbar.

Das Erdgeschoss des Wohngebäudes ist quasi als Hochparterre angelegt und weist im Bereich der straßenseitigen Böschung im Vorgartenbereich verschiedene Differenztreppen mit je 2 Steigungen und dazwischen belegenen gestreckten Podestflächen auf - der Straßenraum liegt gegenüber dem Hochparterreniveau insoweit ca. 1,05 m höher.

Nach vorliegendem Gebäudeschnitt soll das Hochparterre ca. 2,70 m über dem Straßenraum- bzw. Bürgersteig-Niveau liegen. Die Hoffläche liegt hiernach ca. 1,70 m unter dem Bürgersteig-Niveau.

Der Treppenhausaufgang weist eine Aufzugsanlage (300 kg oder 4 Personen aus dem Jahre 1961) im Treppenhauskern bzw. Treppenaug der 3-läufigen Treppe mit Zugang aus dem Bereich des Hochparterres mit Stationen durchweg in den Vollgeschossen auf. Eine Aufzugsstation im Kellergeschoss ist nicht vorhanden. Ein barrierefreier Zugang besteht aufgrund der Hauszuwegung im Vorgartenbereich sowohl für die im Erdgeschoss bzw. Hochparterre als auch für die in den Obergeschossen belegenen Wohnungen nicht.

Im Dachgeschoss befindet sich gleichfalls keine Aufzugsstation, sondern lediglich ein Aufzugsmaschinenraum.

Das Erdgeschoss und die Obergeschosse mit Ausnahme des Dachgeschosses sind durchweg 3-spännig organisiert. Die Grundrisszuschnitte der übereinanderliegenden Normalgeschosswohnungen entsprechen sich.

Postalisch links befinden sich jeweils 2½-Zimmerwohnungen mit Küche, Diele/Flur, Abstellnische/-kammer, natürlich belichtetem und belüftetem Badezimmer und Balkon bzw. Loggia. Die



Mittelwohnungen und die postalisch rechts spannenden Wohnungen sind als 2-Zimmerwohnungen mit Küche, Diele, natürlich belichtetem und belüftetem Badzimmer und Balkon bzw. Loggia ausgelegt.

Abweichend befindet sich im Dachgeschoss postalisch rechts und postalisch links spannend jeweils eine 2-Zimmerwohnung mit Küche, Diele nebst Abstellnische, Badezimmer, Gäste-Toilette und Wintergarten. In der Mitte befindet sich der Zugang des in der straßenseitigen Gebäudefront belegenen Aufzugsmaschinenraums und vor der rückwärtigen Gebäudefront befinden sich 2 Abstellräume als Kellerersatzräume der im Dachgeschoss belegenen Wohnungen und eine Waschküche, wobei diese Räume über einen Vorflur aus dem Treppenhauskopf zugänglich sind.

Die Balkone der Normgeschosswohnungen und auch der im Hochparterre belegenen Wohnungen sowie die im Dachgeschoss belegenen Wintergärten befinden sich an der hofseitigen nach Süd-Westen orientierten Gebäudefront.

Der Kellertreppenabgang innerhalb des Treppenhauses ist offen und erst im Bereich der Kellerdiele mit Sperrtüren zu den anbindenden Bereichen versehen.

Rechts und links binden Zugangstüren zu 2 Stufen tiefer liegenden Kellerbereichen mit Abstellkellerverschlüssen der in dem Gebäude belegenen 15 ursprünglich vorhandenen Wohnungen als Holzlattenverschlüsse und zu einem hofseitigen Heizungsraum mit Öl-Heizkessel an. Im links spannenden Kellerteil mit Zugang auch zu der Heizzentrale befindet sich im Bereich der Gebäudedurchfahrt ein separater Kellerzugang mit innerhalb der Durchfahrt belegener außenliegender Differenzterrasse.

Der Hausanschlussraum befindet sich hinter einer dicht gestoßenen Brettholztür unterhalb der Treppenläufe und der Podestfläche des Hauseingangsbereichs mit Zugang aus dem Kellerflur innerhalb des Treppenhauses. An der Gebäuderückseite befindet sich mit Zugang gleichfalls aus dem zentralen Kellerflur im Treppenhaus ein 2 Stufen tiefer liegender Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum mit ebenerdigen Zugang aus dem Hof und als Durchgang zum Hof. Zusätzlich befinden sich an der Gebäuderückseite 2 von der Hofseite aus ebenerdig anzufahrende PKW-Einzelgaragen als Kellergaragen.

Der dem Vernehmen nach 8.000 L große Öltank ist vermtl. als erdverlegter Stahlbeton-Tank im Hof des Anwesens vor der linken Grundstücksgrenze oder Vorgarten verbaut worden.

Die Geschosshöhe im Bereich der Gebäudedurchfahrt beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt 3,95 m und die lichte Höhe ca. 3,65 m. Im Bereich des höher liegenden Kellergeschosses beträgt die Geschosshöhe hiernach ca. 2,50 m.

Die Geschosshöhe der Wohngeschosse beträgt vom EG bis zum 3.OG jeweils ca. 3,00 m und die lichte Raumhöhe ca. 2,70 m. Im 4. Obergeschoss beträgt die Geschosshöhe 2,75 m und die lichte Raumhöhe ca. 2,50 m. Im Dachgeschoss beträgt die Raumhöhe bis unter die Zangenlage ca. 2,55 m mit ggf. darüber belegendem Kriechboden mit lichter Raumhöhe unter der Plateaufläche des Mansarddaches ca. 0,50 m bis ca. 0,80 m. Die Dachflächenneigung beträgt an der straßenseitigen Gebäudefront ca. 55° und an der hofseitigen Front ca. 62°. Die Plateaufläche weist ein leichtes Gefälle mit ca. 2° zur Gebäuderückseite auf.

Die ungedeckten PKW-Stellplätze auf dem Grundstück weisen eine Grundfläche von 2,50 m x 5,00 m auf und sind mit Betonverbundsteinpflasterung entsprechend der Hoffläche bzw. der Rangierfläche und der Garagenvorfahrt befestigt.

Insgesamt befinden sich auf dem Anwesen 17 Wohnungen sowie 2 PKW-Einzelgaragen im Kellergeschoss und 5 ungedeckte PKW-Stellplätze.



- **Lage/Organisation des Sondereigentums:**

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 4 befindet sich im 1. Obergeschoss postalisch links im Treppenaufgang des Gebäudes mit Ausrichtung sowohl zur straßenseitigen Front nach Nord-Osten als auch zur hofseitigen Gebäudefront nach Süd-Westen.

Nach vorliegendem Teilungsplan und örtlichen Feststellungen weist das Wohnungseigentum 2½ Zimmer, Küche, Diele nebst Abstellnische bzw. -kammer, natürlich belichtetes und belüftetes Badezimmer sowie einen Balkon bzw. eine Loggia (knapp hälftiger Anteil) mit Orientierung nach Süd-Westen in der hofseitigen Front auf.

Das Wohnzimmer mit davor belegenem Balkon bzw. Loggia ist nach Süd-Westen orientiert. Alle anderen Räume mit Schlafzimmer, ½ Zimmer als Kinderzimmer, Küche und Badezimmer des Wohnungseigentums sind nach Nord-Osten zur Straße orientiert. Im Flur bzw. der Diele befindet sich eine Abstellnische.

Zu dem Wohnungseigentum Nr. 4 gehört der mit Nr. 4a bezeichnete Holzplatten-Abstellverschlag im Kellergeschoss in dem postalisch links spannenden Kellerbereich als 2. Kellerverschlag unmittelbar vor der straßenseitigen Außenwand.

Eine Querbelüftungsmöglichkeit der Wohnung ist aufgrund der zweiseitigen Ausrichtung vorhanden.

Die Räume weisen zufriedenstellende Lichtverhältnisse auf. Nachteilig ist allerdings die Orientierung der straßenseitigen Räume bzw. deren Fenster weitgehend nach Norden und nur gering nach Osten. Positiv ist die Orientierung des Wohnzimmers mit Balkon bzw. Loggia weitgehend nach Süden bzw. gering nach Westen, wobei allerdings die Sonne von Westen von dem benachbarten Seitenflügel als Grenzbebauung verschattet werden dürfte.

Nach vorliegender Teilungserklärung ist u.a. dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 4 ein dinglich gesichertes oder schuldrechtlich vereinbartes Sondernutzungsrecht nicht zugeschrieben worden. Insbesondere ein Recht an einem ungedeckten PKW-Stellplatz zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums besteht nach Sachlage nicht.

- **Art der Konstruktion:**

Das auf dem Grundstück aufstehende Wohngebäude ist konventionell als Mauerwerksbau in den statisch erforderlichen Stärken und Güten u.a. nach vorliegenden Planunterlagen aus KS-Mauerwerk in 24 cm und 36,5 cm Stärke im Kellergeschoss bzw. lt. Bauakte partiell noch als Mz-Mauerwerk vermtl. in 38 cm oder 51 cm aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

Die über dem Kellergeschoss aufgehenden Geschosse weisen als Außenwände vermtl. durchgehend Hbl-Mauerwerk aus Ziegelsplittbeton in 30 cm Stärke auf. Die Brandwände und Treppenhaus- und Wohnungstrennwände sowie die tragende Mittelwand in den Geschossen weisen 24 cm Stärke als KSV-Mauerwerk auf. Die Brandwände dürften zusätzlich eine Trennlage aus zementgebundenen Holzwoleleichtbauplatten aufweisen. Der Aufzugsschacht ist nach Planunterlagen in 24 cm und 11,5 cm Stärke ausgeführt.

Nichttragende und aussteifende Wände als leichte Wandscheidungen sind nach Sachlage durchweg in 11,5 cm Stärke als KS-Wände oder in 5 cm Stärke als zementgebundene Ziegelsplitt- bzw. Schlacken- oder Bimsplattenwände hergestellt.

Im Dachraumbau sind die Wohnungstrennwände als doppelt beplankte Gipskartonständerwände ausgeführt - der weitere Wohnungsbau ist hier gleichfalls als sogen. Trockenausbau gestaltet worden.

Die Fassaden weisen oberhalb eines straßenseitig bis über das Kellergeschoss aufgehenden Verblendmauerwerksockels eine mineralische Kieselkratzputzfassade mit einem hell getönten Anstrich (pastellgelb) mit weiß abgesetzten Fensterfaschen auf. Der Bereich der Hauseingangstür mit knapp auskragendem Vordach weist gleichfalls Verblendmauerwerk allerdings hier bis unter das Vordach auf. Die Fensterpfeiler der Fenstergruppen von Küchen und Badezimmern



weisen Glattputz mit Anstrich (weiß) auf - die Rahmenprofile aller Fenster sind grau gegen die weißen Flügelprofile abgesetzt.

Die Gebäudedurchfahrt im Bereich der Kellerebene weist mineralischen Glattputz an den Wandumfassungen mit entsprechendem Anstrich bzw. halbhoch rotbraun abgesetztem Anstrich und vermtl. auch unter der Decke Glattputz mit hier aufkonfektionierten Holzwolleleichtbauplatten als Putzträger zur Dämmung der Decke zum Hochparterre mit Anstrich (pastellgelb) auf.

Die hofseitige Fassade weist einen mineralischen Madenputz mit Anstrich (pastellgelb o.ä.) über einem farblich abgesetzten (ockerbraun o.ä.) ca. 40 cm hoch aufgehendem glatt abgezogenem Zementputzsockel auf - die Fensterfaschen sind auch hier weiß abgesetzt.

Die Stirnseiten der Balkone weisen Glattputz mit Anstrich (olivgrün) und die Fronten der Balkone Verblendmauerwerk bzw. Riemchen auf, die vereinzelt offenbar mieterseits mit Solarzellen bekleidet wurden. Unterhalb der massiven Balkonbrüstungen weisen die Stahlbeton-Kragplatten einen mineralischen Glattputz als Fasche in der Stärke der Balkonplatte entsprechend den Balkon-Unterseiten auf, die sich über dem Kellergeschoss als horizontaler Streifen fortsetzt.

Die Innenseiten der massiven Balkonbrüstungen weisen mineralischen Glattputz im Farbton der weiteren Fassade auf.

Ein sogen. Wärmedämmverbundsystem ist bisher weder an der straßenseitigen noch an der hofseitigen Gebäudefront vorhanden.

Die Gründung des Gebäudes erfolgte auf Mauerwerks- bzw. weitgehend auf Stampfbeton-Streifenfundamenten. Es ist eine Betonsohle mit Zementverbundestrich vorhanden.

Die Geschossdecke über dem Kellergeschoss ist als Vollbetondecke mit schwimmend verlegtem Zementestrich bzw. und unterseitig glatt gefilztem Kalkputz ggf. auf Putzträger entsprechend den Decken der Wohngeschosse ausgeführt.

Die Böden in den Küchen und Badezimmern weisen Terrazzoböden und die weiteren Räume und der Flur einen Kunstharz- oder Magnesiabinderboden (sogen. Steinholzestrich) auf. Im Badezimmer dürfte ein Nassbodenaufbau vorhanden sein.

Die Balkone bzw. Loggien sind als Teil der Geschossdecken thermisch nicht über sogen. Isokörbe von dem Baukörper getrennt - unterhalb des Zementestrichbodens ist nach Sachlage ein Nassbodenaufbau nebst Bodeneinlauf vorhanden. Ein Bodenbelag ist nicht vorhanden.

Zwischenzeitlich sind die Wohnungen weitgehend in den Badezimmern und teilweise auch in den Küchen mit keramischen Fliesenböden ausgestattet worden - die Wohnräume und Flure weisen textilen Bodenbelag oder Laminatböden o.ä. auf.

Die Decke über der Gebäudedurchfahrt weist auch im ursprünglichen Bestand bereits eine zusätzliche Unterdecke mit Dämmung auf Pufflattung und Sparschalung nebst zementgebundenen Holzwolleleichtbauplatten und Kalkputz auf.

Sämtliche Treppenläufe und Zwischengeschoss-Podestflächen sind gleichfalls aus Ziegelsplittbeton örtlich ohne Tronsolen o.ä. hergestellt und mit Werkstein-Platten auf Tritt- und Setzstufen bzw. mit entsprechender Werksteinplattierung im Hauseingangsbereich und auf den Podestflächen ausgeführt - Vollgeschoss-Podestflächen sind nach Sachlage gleichfalls in Stahlbeton ausgeführt und als Teil der Geschossdecken vermtl. aus Spannbeton gefertigt. Die Treppenlauf- und Podestflächenunterseiten weisen glatt gefilzten Kalkputz auf.

Die Treppengeländer sind aufgrund des massiv umbauten Aufzugskerns im Treppenauge nicht vorhanden - stattdessen sind wandverwahrte Stahlhandläufe mit Mipolam-Beschichtung vorhanden.

Das Dach ist als sogen. Berliner Mansarddach mit straßenseitig ca. 55° aufgehender Dachschrägen und hofseitig mit ca. 62° aufgehender Dachschrägen sowie unter ca. 2° zur Gebäuderückseite flach geneigter Plateaufläche zimmermannsmäßig abgebunden und weist nach örtlichem Eindruck eine Faserzementschindeldeckung ohne Unterdach o.ä. oder unterseitige Be-



kleidung auf. Ein Drempele ist im gegenwärtigen Bestand vermtl. nicht vorhanden. An Vorder- und Rückseite des Gebäudes sind Gauben gleichfalls zimmermannsmäßig abgebunden und weisen nach Sachlage einen Sandwich-Wandaufbau vermtl. mit mineralischer Dämmung der Gefache oder innenseitiger Holzwolleleichtbauplattenbekleidung nebst Kalkputz sowie Faserzementplatten auf Lattung an den Backen und den Frontflächen auf.

Die Plateaufläche des Daches weist Schwarzdecke auf Holzschalung entsprechend den flachgeneigten Pultdächern der Gauben auf.

Der Regelquerschnitt der Dachschrägen unter der Faserzement-Schindeldeckung eine Holzschalung und darunter mineralische Dämmung nebst Alukaschierung mit Dampfsperre als Zwischensparrendämmung nebst unterseitiger Lattung und Gipskartonbeplankung auf - die Plateauflächen weisen einen entsprechenden Regelquerschnitt allerdings mit Schwarzdecke auf. Inwieweit über der Zangenlage des Dachstuhls ein Luftraum innerhalb der Dachwohnungen verblieben ist oder ob der Bereich über der Zangenlage mit einer leichten und ggf. als Kofferboden begehbaren Zwischendecke abgespannt wurde, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden und ergibt sich aus den Bauvorlagen nicht.

Über Dach gehen verschiedene Schornsteinköpfe aus Sichtmauerwerk auf, die offenbar teilweise für Kaminöfen o.ä. genutzt werden.

Spenglerarbeiten sind nach Sachlage durchweg aus Zinkblech ausgeführt - es sind vorgehängte Zinkblechrinnen und entsprechende Fallrohre, Ventilationsrohre der Abwasserleitungen sowie Schneefanggitter vorhanden. Die in den Dachflächen verbauten liegenden Fenster weisen Zinkblechrahmen und nach Sachlage Bleiblechschürzen auf.

- **Art des Ausbaus:**

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

Wände:

Der Hauseingangsbereich des Treppenhauses sowie das aufgehende Treppenhaus weisen einen glatt gefilzten Kalkputz mit hell getöntem Kunststoffanstrich (pastellgelb) auf.

Die Treppenlaufwangen und Podestuntersichten sind farblich geschmacksneutral weiß abgesetzt. Über den Treppenwangen ist entsprechend dem Werksteinsockel der Podestflächen ein ca. 5 cm breiter Anstrichstreifen farblich beige o.ä. abgesetzt.

Im Übrigen sind massive und leichte Wandscheidungen verputzt und glattgefilzt sowie tapeziert bzw. gestrichen oder teilweise auch gespachtelt und gestrichen.

Im Kellergeschoss weisen die Wände weitgehend Rohmauerwerk mit Fugenglattstrich ohne Anstrich bzw. im Bereich des Treppenhauses partiell mit Anstrich (weiß) und glatt gefilzten Kalkputz mit Anstrich (pastellgelb) auf.

Im Dachraum sind die Wandumfassungen im Bereich des Treppenhauskopfes, der Waschküche und im Bereich der Brandwände gleichfalls verputzt und gestrichen bzw. tapeziert - die weiteren Wandumfassungen des Trockenausbaus sind gespachtelt.

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

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

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist bis auf Sturzhöhe des Fensters im Badezimmer großformatige keramische Fliesung (ca. 20 cm x 30 cm, geschmacksneutral: weiß mit einzelnen Motivfliesen in grau abgesetztem erhabenem floralem Dekor) auf. Die Küche weist gleichfalls



bis auf Sturzhöhe der Fenster und als keramischen Fliesenspiegel entsprechende Keramikfliesung allerdings hier in normalformatiger Ausführung (15 cm x 15 cm) auf. Die weiteren Räume weisen Tapetenbekleidung auf Kalkputz bzw. im Bereich des Flurs partiell auch Profilholzbekleidung auf.

Böden:

Der Hauseingangsbereich bzw. die Treppenläufe und Podestflächen weisen Kunststeinplattierung als vollflächige Platten auf den Tritt- und Setzstufen sowie großformatige rektangulär verlegte Plattierung (30 cm x 30 cm) geschmacksneutral (grau mit weißer und schwarzer Spreckelung) auf.

Im Kellergeschoss sind Zementestrichböden vereinzelt mit staubbindendem Anstrich bzw. überwiegend ohne Anstrichbeschichtung o.ä. ausgeführt.

Die Gebäudedurchfahrt weist Zementestrichboden ohne Bekleidung und ohne staubbindenden Anstrich auf.

Innerhalb der Wohnungen sind technische Räume mit Terrazzoböden versehen. Wohnräume und Flure weisen Kunstharz- oder Magnesiabinderböden bzw. sogen. Steinholzestrichböden nebst Linoleumbelag bzw. mieterseits aufgetragenen textilen Belägen oder Laminatböden auf. Die technischen Räume sind ggf. mieterseits zwischenzeitlich überwiegend mit keramischer Fliesung ausgestattet worden. Die Dachwohnungen weisen einen bereit zeitgerechten Ausbau mit Fliesenböden und Laminat- oder textilen Belägen auf.

Die Balkone weisen unbekleideten Zementestrichboden nebst staubbindendem Anstrich auf.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums weisen die Küche und das Badezimmer noch einen aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Terrazzoboden und im Übrigen Kunstharz- oder Magnesiabinderböden nebst Linoleumbelag bzw. partiell textilem Belag auf. Der Balkon bzw. die Loggia weist einen staubbindenden Anstrich auf, der sich allerdings weitgehend bereits abgelöst hat.

Decken:

Die Raumdecken sind nach diesseitigem Eindruck weitgehend als Kalkputzdecken ggf. auf Putzträger noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten. Vermutl. weisen einzelne Wohnungen auch Unterdecken aus Werzalit oder Profilholz o.ä. auf. Teilweise sind Styropor-Dekorplatten vorhanden.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist glatt verputzte Kalkputzdecken ohne Bekleidung oder Unterdecken auf.

Im Kellergeschoss ist die Decke durchgehend als glatt gefilzte Kalkputzdecke mit Anstrich (weiß) ausgeführt. Eine unterseitige Dämmung ist nicht vorhanden.

Fenster:

Nach diesseitigem Eindruck sind weitgehend noch Holzverbundfenster und Holz-Kastenfenster als sogen. Blumenfenster aus dem ursprünglichen Bestand und nur vereinzelt neuzeitlichere Holz- oder Kunststoff-Isolierglasfenster vorhanden. In dem Treppenhaus sind noch Holz-Einfachfenster gleichfalls aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

Abweichend weisen lediglich die im Dachgeschoss belegenen Wohnungen Holz- oder Kunststoff-Isolierglasfenster als stehende und auch als liegende Fenster auf. Im Treppenhauskopf ist nach Sachlage eine Lichtkuppel als RWA-Anlage vorhanden.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist gleichfalls weitgehend Holzverbundfenster und eine entsprechende Fenstertür zum Balkon sowie ein daneben belegenes Holz-Kastenfenster als sogen. Blumenfenster noch aus dem ursprünglichen Bestand auf.



Im Kellergeschoss sind an der straßenseitigen Front über Terrain aufgehende feuerverzinkte Stahlfenster mit Einfachverglasung und Mäuseschutzvergitterung vorhanden. Hofseitig sind aus dem ursprünglichen Bestand erhaltene Stahl-Einfachfenster ohne Mäuseschutzvergitterung vorhanden.

Die Fenster weisen Zinkblechsohlbankbekleidungen und Holzlateibretter auf. Rollladenanlagen sind in den im Hochparterre belegenen Wohnungen teilweise vorhanden, technische Nebenräume weisen hier an der straßenseitigen Front außenliegende Vergitterungen auf.

Türen:

Die Hauseingangstür in den straßenseitigen Gebäudefront ist als thermisch nicht getrennte Stahlrahmentür mit großflächigem Drahtglasausschnitt als Einfachverglasung mit seitlich feststehenden Flügeln als großflächige Stahlrahmenelemente nebst Drahtglasausschnitten ausgeführt - in dem linken Seitenteil ist eine zentrale Klingel- und Gegensprechanlage installiert. Die hofseitigen Hauseingangstüren sind als Holzrahmentüren mit Profilholzgefachen und kleinerem Ornament- bzw. Drahtglasausschnitt in Holzzargen ausgeführt.

Die beiden Garagen weisen thermisch nicht getrennte Stahlblech-Schwingtore und die Gebäudedurchfahrt in etwa mittlerer Tiefe des Gebäudes eine halbohohe Stahlgitter-Doppelflügeltoranlage auf, so dass die Durchfahrt dauerhaft ventiliert ist.

Wohnungseingangstüren sind als einfache naturtonbelassene Holzplattentüren nebst Klarlackanstrich mit Weitwinkelspion und Briefeinwurfschlitze in Stahleckzargen noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten. Im Treppenhauskopf weisen die beiden anbindenden neu eingebauten Dachgeschosswohnungen vermtl. bereits schwere Holzplattentüren als RD-Türen und die Raumentüren mittelschwere Röhrenspan-Plattentüren in Holzzargen auf.

Raumentüren innerhalb der Normalgeschosswohnungen sind als einfache Holzplattentüren z.T. mit Ornamentglasausschnitt in Stahleck- oder Stahlumfassungszargen noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

In dem hier betroffenen Wohnungseigentum sind die Türen gleichfalls noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten und weisen Lackanstrich (weiß) auf.

Die Aufzugsanlage weist in den Geschossen jeweils eine schwere Stahlblechtür mit großflächigen Dickglasausschnitt und die Aufzugskabine innenseitig eine Doppelflügel-Holzklapptür auf.

Die Sperrtüren aus der Kellerdiele zu den anbindenden Bereichen sind postalisch rechts und links als Stahlblechtüren und in der Mitte als Holzplattentür noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten. Zu dem unter dem Treppenaufgang belegenen Hausanschlussbereich ist eine einfache Brettholztür erhalten. Die Abstellkeller sind als Holzlattenschläge ausgeführt und weisen entsprechende Holzlattentüren mit außenliegenden Angeln und Bändern auf. Zur Heizzentrale ist eine Stahlblechtür in Fh-Ausführung gleichfalls noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

Elektroinstallationen:

Elektrische Steigeleitungen sind im Zuge des Dachgeschossausbaus ggf. verstärkt worden - mindestens beim Einbau der Klingel- und Gegensprechanlage ist im Treppenhaus ein Kabelkanal neu verlegt und sind die Wohnungen hierüber angeschlossen worden.

Eine Zentralisierung der Stromzähler ist bisher nicht realisiert worden - die Stromzähler sind insbesondere aufgrund der dezentralen Warmwasserversorgung über elektrische Durchlauferhitzer mit entsprechender Anschlussstärke als Drehstromzähler ausgeführt. Mindestens in dem hier betroffenen Wohnungseigentum ist noch ein sehr einfaches Sicherungstableau mit alten Schmelzsicherungen vorhanden.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist unter Putz verlegte Elektroinstallationen bereits mit Schuko-Steckern und Steckdosen bei einer allerdings nur geringen Anzahl an Stromkreisen



auf. Die Elektroinstallationen sind nach Sachlage durchgehend noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

In dem hier betroffenen Wohnungseigentum sind nach Sachlage bzw. diesseitigem Eindruck bisher keine Rauchwarnmelder installiert worden.
Ein Breitbandbelanschluss sowie Telefonanschlüsse sind nach Sachlage auf dem Grundstück und in dem hier betroffenen Wohnungseigentum vorhanden.

Der Treppenaufgang weist eine zentrale Klingelanlage mit Gegensprechanlage auf - die Türklingeln selbst weisen kleine Holztableaus mit einfachen Klingelknöpfen noch aus dem ursprünglichen Bestand auf.

Im Kellergeschoss und der Waschküche bzw. dem Abstellbereich mit Keller-Ersatzräumen im Dachgeschoss und dem dort belegenen Aufzugsmaschinenraum sind Feuchtrauminstallationen als Mantelkabel mit Schildkrötenlampen bzw. überwiegend Langfeldleuchten vorhanden.

Im Treppenhaus sind neuzeitliche wand- und deckenverwahrte Lampen vorhanden - die Treppenhausbeleuchtung weist Zeitschaltautomaten auf - in dem Treppenaufgang sind nach örtlichem Eindruck keine Rauchwarnmelder vorhanden.

In der Gebäudedurchfahrt befinden sich etliche Mantelkabel als Aufputz-Installationen u.a. mit verschiedenen wandverwahrten Beleuchtungselementen entsprechend der Treppenhaus-Beleuchtung ggf. mit Steuerung über Dämmerungsschalter sowie ein Halogenstrahler vermtl. mit Steuerung über einen Bewegungsmelder.

An der hofseitigen Gebäudefront sind im Bereich der Kelleraußenwand insgesamt 3 Wandleuchten mit Unterputzinstallationen und Steuerung ggf. über Bewegungsmelder vorhanden.

Heizung:

Die Wohnungen sind dem Vernehmen nach durchweg an die Öl-Zentralheizung angeschlossen und weisen Stahlrohr-Vorwandinstallationen mit Vor- und Rücklaufleitungen sowie unter den Fenstern und auch raumseitig verbaute Stahlrippenheizkörper noch aus dem ursprünglichen Bestand sowie auch vereinzelt neuere Plattenheizkörper auf. Die Dachgeschosswohnungen dürften gleichfalls Plattenheizkörper aufweisen.

In dem hier betroffenen Wohnungseigentum sind durchweg Stahlrippenheizkörper noch aus dem ursprünglichen Bestand mit Heizkostenverteilern und zeitgerechten Thermostatregelventilen vorhanden.

Das Treppenhaus ist beheizbar und weist im Hauseingangsbereich neuere Stahlgliederheizkörper auf.

Der Hauswirtschaftsraum im Dachgeschoss und der Aufzugsmaschinenraum sind vermtl. gleichfalls beheizbar. Das Kellergeschoss ist nicht beheizbar.

In der Heizzentrale ist ein Öl-Heizkessel nach Sachlage noch aus älterem Bestand erhalten und mittelfristig gegen eine moderne Heizungsanlage auf der Basis regenerativer Energie zu erneuern. Ggf. ist ein Anschluss an die Fernwärmeversorgung im Straßenraum vor dem Grundstück in Betracht zu ziehen.

In der Heizzentrale ist ein separater Kaltwasseranschluss mit Sandmannhahn als Füllarmatur der Heizungsanlage nebst einfachem emailliertem Stahlblech-Ausgussbecken vorhanden. Gartensprengventile sind an der hofseitigen und der straßenseitigen Gebäudefront mit jeweils separatem Sprengwasserzähler vorhanden.

Der dem Vernehmen nach mit lediglich 8.000 L Volumen ausgestattete Öltank befindet sich vermtl. als erdverlegter Stahlbetontank im Hof des Anwesens oder im abgeöschten Vorgarten-



bereich - aufgrund des geringen Volumens ist derzeit während der kalten Jahreszeit ein mehrfaches Nachtanken erforderlich.

Nach diesseitiger Einschätzung sind in einzelnen Wohnungen bzw. ggf. in den Dachgeschosswohnungen separate Kaminfeuerstellen ggf. für einen sogen. Schwedenofen o.ä. vorhanden. Inwieweit die Rauchgaszüge bereits über Einzugsrohre verfügen, konnte anlässlich des Ortstermins nicht erkannt werden und ergibt sich auch nicht aus der Bauakte. Seitens der zuständigen WEG-Verwaltung konnte auf diesseitige Anforderung gleichfalls kein Energieausweis beigebracht werden.

Sanitärausstattung:

Die Badezimmer weisen vermtl. durchweg Einbauliegewannen, Waschtische und bodenstehende WC-Becken nebst tiefhängenden Spülkästen bzw. ggf. noch Durchspülern und in Schächten bzw. Wandschlitzern verzogene Ver- und Entsorgungsleitungen auf.

In den im Dachgeschoss belegenen Wohnungen sind zusätzliche Gäste-Toiletten mit Handwaschbecken und WC-Becken vorhanden.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist eine vermtl. auf Poresta-Wannenträger eingebaute emaillierte Stahlliegewanne (bahamabeige) mit eingefliester Wannenschürze mit Standard-Mischarmatur nebst Schlauchbrause, einen Porzellan-Waschtisch (bahamabeige) mit Einhebel-Mischarmatur und ein bodenstehendes Porzellan-WC-Becken (weiß) mit tiefhängendem Kunststoff-Spülkasten (weiß) auf. Die Armaturen sind durchweg verchromt.

Frisch- und Abwasserinstallationen sind in einem leichten mit Gipskartonbeplankung abge-spannten Schacht als Wandvorlage vor der Außenwand des Badezimmers unmittelbar neben dem Treppenhaus verzogen - das Fallrohr der Abwasserleitung ist als Gussrohr noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten und die Frischwasserleitung als Stahlrohrleitung ist offensichtlich partiell nach Rohrbrüchen bereits mit Trennung über Rotgussarmaturen als Kupferrohrleitung erneuert worden. Im Kellergeschoss sind Abwasserleitungen partiell bereits als SML-Rohr und Frischwasserleitungen auch als Edelstahlrohrleitungen erneuert worden.

Das hier betroffene Badezimmer weist teilweise Vorwandinstallationen als Hart-PVC-Abwasserleitungen vom Waschtisch aus unter der Wanne und hinter dem WC-Becken bis in den Installationsschacht auf. Die Frischwasserleitung zur Wanne und dem Waschtisch ist partiell gleichfalls als Vorwandinstallation ausgeführt - unter dem Waschtisch ist sie als Unterputzinstallation ausgeführt. Das Badezimmer weist unterhalb der Wanne noch einen Bodeneinlauf mit Öffnung in der Wannenschürze auf.

Ein Waschmaschinenstellplatz mit einem Waschmaschinenanschluss und -direktablauf ist nach diesseitiger Wahrnehmung lediglich in der angrenzenden Küche vorhanden.

Küchenausstattungen:

Die Küche des hier betroffenen Wohnungseigentums weist eine L-förmigen Einbauküchenausstattung vermtl. aus dem Jahre 1991 mit Unter- und Oberschränken sowie den üblichen Elektrogeräten auf, die ggf. teilweise bereits erneuert worden sind.

Die Einbauausstattung weist weiß-grau geschlierte Frontflächen mit Schwenkflügel und Schubfachauszügen sowie eine Resopal-beschichtete gleichfalls geschmacksneutrale weiße Arbeitsfläche mit hierin integrierter emaillierter Stahl-Einfachspüle nebst Abtropffeld (weiß) und Einhebel-Mischarmatur (verchromt) sowie ein Glaskeramikkochfeld nebst Unterbaubratherd und Wrasenfilter unter der Oberschrankzeile auf. Die Küche weist in der straßenseitigen Fassade unter der Raumdecke eine elektrisch betriebene Zusatzlüftung mit Zugband auf.

In der Küche ist rechts hinter der Eingangstür zusätzlich ein Hochschrank mit integriertem Kühl- und Gefrierschrank vorhanden. Vor der Außenfront befindet sich eine Waschmaschine mit Frischwasseranschluss und Schmutzwasserablauf mit Anschluss am Traps der Spüle.



Installationen sind vermtl. gleichfalls als Vorwandinstallationen innerhalb der Küche unterhalb der Arbeitszeile verzogen und unmittelbar in das angrenzende Badezimmer unterhalb der Wanne zu dem neben dem Treppenhaus belegenen Installationsschacht geführt und insoweit nicht sichtbar.

- **Brutto-Rauminhalt:**

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

- **Brutto-Grundfläche:**

Die anteilige Brutto-Grundfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums beträgt für das Wohngebäude entsprechend der Miteigentumsquote von 65,4321/1.000 insgesamt ca. 107,38 m² bei einer gesamten Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes von ca. 1.641,15 m² nach diesseitiger Ermittlung anhand der Planvorlagen der Bauvorlagen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung und Auswertung der anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Fotos (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die Freiflächen des Grundstücks weisen im abgeböschten Vorgartenbereich eine gärtnerische Anlage mit Rasenfläche und kleineren Beetflächen nebst Heckeneinfriedung zu der Hauszuwegung und der Grundstückszufahrt mit Durchfahrt in der Kellergeschossebene sowie z.T. dichtem Buschwerk auf.

Die Hauszuwegung mit der gezogenen Differenztreppe zum Hauseingang weist Betonsteinpflasterung nebst Hochbordeinfassung und ein seitlich freistehendes Geländer aus Edelstahl mit entsprechendem Handlauf auf.

Die Grundstückszufahrt über den Vorgartenbereich mit abgehender Rampe zu der Kellerdurchfahrt innerhalb des Gebäudes weist im Bereich der im Straßenraum belegenen Grundstücksmaske Granit-Kleinsteinpflasterung und im Bereich des Grundstücks selbst Betonsteinpflasterung gleichfalls mit Hochbordeinfassung und seitlich auch zum linken Nachbargrundstück aufgehender Heckeneinfassung auf. Am Auslauf der Rampe zur Gebäudedurchfahrt ist eine Regeneinlaufrinne vorhanden. Die Gebäudedurchfahrt selbst weist glatt abgezogenen Zementestrichboden ohne Bekleidung auf.

Unmittelbar hinter der Gebäudedurchfahrt ist die Hochfläche im Bereich der Garagenzufahrt und der 5 ungedeckten PKW-Stellplätze vor der Brandwand des rechten Nachbargrundstücks wieder mit Betonsteinpflasterung befestigt. Die angrenzenden Beet- bzw. Pflanzflächen sind mit Hochborden abgesetzt und weisen partiell Rasenfläche sowie überwiegend Buschvegetation und eine größere Anzahl an Bäumen auf.

Insbesondere der hinter dem Hof aufgehende und über eine Stahlbeton-Differenztreppe mit 9 Steigungen aufgehenden Differenztreppe zugängliche deutlich höher liegende Grundstücksteil weist eine stark begrünte Böschung mit Buschwerk und Bodendeckerbepflanzung und dahinter ein nach diesseitigem Eindruck verwildertes Biotop mit einer Vielzahl an Bäumen und dichtem Buschwerk auf.

Die nicht bebauten Grundstücksgrenzen weisen im rückwärtigen Grundstücksteil lagetypisch Maschendrahtzäune auf. Die Vorgarteneinfriedung besteht nach örtlichem Eindruck durchweg aus niedrigen Hecken.



5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Das Grundstück mit aufstehendem Nachkriegs-Gebäude als Wiederaufbau mit Fertigstellung im Jahre 1962 als seinerzeit vermtl. öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau ist als Eigentumswohnanlage in Sondereigentume und Gemeinschaftseigentum erst im Jahre 1990 aufgeteilt worden, wobei vermtl. überwiegend noch die ursprünglichen Erstmietler wohnansässig waren.

In dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude mit zentralem Treppenaufgang (s.o.) befinden sich insgesamt 17 Wohnungseigentume nach Ausbau des Dachgeschosses mit 2 Wohnungen mit Fertigstellung im Jahre 1984.

Auf dem Grundstück befinden sich außerdem 2 Kellergaragen als Sondereigentume, so dass insgesamt 19 Sondereigentume auf dem Grundstück vorhanden sind.

Zusätzlich ist auf dem Grundstück eine PKW-Stellplatzanlage mit 5 ungedeckten Stellplätzen vorhanden, die nach Sachlage einzelnen Wohnungseigentumen als Sondernutzungsrechte zugeschrieben sind.

Bei dem hier betroffenen Bewertungsobjekt handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. 4 als 2½-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss postalisch links.

Zu dem Wohnungseigentum gehört gemäß Ausweisung in der Teilungserklärung und dem vorliegenden Wohnungsgrundbuch der Keller Nr. 4a als Holzlattenverschlag im Kellergeschoss des Gebäudes.

Ein Sondernutzungsrecht ist dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 4 nach vorliegender Teilungserklärung nicht zugeschrieben.

- **Nutzfläche:**

Die Wohnfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 4 beträgt gemäß Teilungserklärung ca. 70,00 m².

Diese Fläche entspricht mit 70,76 m² etwa der sich aus der Miteigentumsquote an der Gesamt-Wohnfläche des Grundstücks von 1.081,50 m² ergebenden Wohnfläche gemäß Teilungserklärung. Ohne Berücksichtigung der beiden Kellergaragen.

Die Planvorlagen zum Bauschein Nr. 1195/61 vom 20.06.1961 weisen für das hier betroffene Wohnungseigentum als 2½-Zimmerwohnung eine Wohnfläche von 70,84 m² bzw. bei Aufaddierung der in den Räumen ausgewiesenen Flächen unter Berücksichtigung der Balkonfläche mit dem Faktor ½ eine Wohnfläche von 71,54 m² auf.

Allerdings ist gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin als ortsüblicher Flächenansatz für die Freisitzfläche gemäß Wohnflächenverordnung der Faktor mit ¼ der Freisitzfläche zu berücksichtigen.

Insoweit ergibt sich die Wohnfläche nach diesseitiger Ermittlung anhand der Rohbaumaße in den Bauvorlagen unter Berücksichtigung eines Abschlags für den Putz als Fertigmaß eine Wohnfläche von 66,43 m² + 7,36 m² x ¼ = 68,27 m². Die insoweit ermittelte Wohnfläche wird in der vorliegenden Verkehrswertermittlung als schlüssig und nach vorliegendem Geschossplan der Bauvorlagen als plausibel zugrunde gelegt.

Angaben zur Wohnungsgröße konnten auf diesseitige Anforderung seitens der Erbgemeinschaften bzw. der Wohnungseigentümer als Antragsteller oder Antragsgegner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft nicht beigebracht werden.

Ebenso liegen nach diesseitiger schriftlicher Anforderung bereits am 15.06.2023 seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auch diesbzgl. Angaben nicht vor.



- **Miet-Erträge:**

Das Wohnungseigentum wurde zuletzt durch die frühere Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 2a) zu Wohnzwecken eigengenutzt. Das Wohnungseigentum steht dem Vernehmen nach seit mehr als 2 Jahren leer, wobei die Möblierung noch vorhanden ist. Eine Vermietung oder Zwischenvermietung liegt nicht vor. Ein Mietertrag wird insoweit nicht erzielt.

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

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Berliner Mietspiegel 2021 ergeben sich die ortsüblichen Miethöhen als Nettokaltmieten für Wohnungen mit Baujahr bzw. Bezugsfertigstellung von 1950 bis 1964 (hier: 1962) in guter Wohnlage gemäß Straßenverzeichnis zum Mietspiegel mit Zentralheizung und Badezimmer in der Wohnung sowie Größen

- bis unter 40 m² in einer Spanne von 6,43 €/m² bis 9,41 €/m² bzw. i.M. mit 7,55 €/m²
- von 40 m² bis unter 60 m² in einer Spanne von 5,71 €/m² bis 7,94 €/m² bzw. i.M. mit 6,59 €/m²
- von 60 m² bis unter 90 m² in einer Spanne von 5,56 €/m² bis 8,46 €/m² bzw. i.M. mit 6,61 €/m²
- über 90 m² in einer Spanne von 5,76 €/m² bis 9,40 €/m² bzw. i.M. mit 8,32 €/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 Charlottenburg-Wilmersdorf 2022/2023 des IVD Berlin-Brandenburg ergibt sich die typische Mietpreisspanne (Marktmiete) für Geschossbauwohnungen der Baujahresklasse von 1950 bis 1978 in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Stichtag 01.10.2022 in einer Spanne von 9,00 €/m² Wfl. bis 11,50 €/m² Wfl. bzw. in guter bis sehr guter Wohnlage mit Stichtag 01.10.2022 in einer Spanne von 10,50 €/m² Wfl. bis 14,50 €/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 Charlottenburg-Wilmersdorf bei 11,75 €/m² Wfl. und in guter bis sehr guter Wohnlage im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf bei 14,00 €/m² Wfl. bei zuletzt geringem Preisanstieg zwischen 10/2021 und 10/2022.

Gemäß Wohnmarktreport Berlin 2022 von Mai 2023 (19. 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 14197 (Rüdesheimer Platz) 13,33 €/m² Wfl. (Spanne von 7,13 €/m² bis 29,88 €/m² bei Ansatz 70,00 m² Wfl.).

Eine Mietpreisbindung aufgrund öffentlicher Förderung o.ä. besteht nach diesseitigem Kenntnisstand nicht - insofern ist die betreffende Wohnfläche preisfrei vermietbar nach BGB.



Insoweit ist im Rahmen einer Ertragswertermittlung des betroffenen Wohnungseigentums eine Kapitalisierung der Nettokaltmiete auf der Grundlage der Ortsüblichkeit in Ansatz zu bringen, wobei allerdings die bundesweit geltende sogen. „Mietpreisbremse“ mit max. 10 % über der Ortsüblichkeit bei Neuvermietung zu berücksichtigen ist - Minderertragsmieten u.a. aufgrund einer gegenüber der Ortsüblichkeit deutlich unterpreisigen Miethöhe sind hier aufgrund des bestehenden Leerstands nicht zu berücksichtigen, da die Bezugsfreiheit des Wohnungseigentums zugrunde zu legen ist.

In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird der ortsübliche Mietansatz ungemindert zugrunde gelegt.

Der marktüblicher Mietansatz für das Bewertungsobjekt als Normalgeschosswohnung mit einer anrechenbaren Größe von ca. 68,27 m² Wfl. bzw. 2½ Zimmern, Küche, Flur nebst Garderoben- bzw. Abstellnische, Badezimmer und Freisitzfläche als Balkon bzw. Loggia sowie eines zum Wohnungseigentum gehörenden Abstellverschlages im Kellergeschoss und innerhalb des Treppenhauseingangs lediglich 17 Wohneinheiten und Lage im 1. Obergeschoss mit Orientierung des Wohnzimmers und des Balkons bzw. der Loggia nach Süd-Westen zur Gebäuderückseite und aller weiteren Räume des Wohnungseigentums nach Nord-Osten in einer vergleichsweise ruhigen Wohnlage an einer untergeordneten Quartierlage auch unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Marktlage und der seit dem 18.05.2013 geltenden „Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 BGB (Kappungsgrenzen-Verordnung)“ mit hierdurch begrenzter Möglichkeit der Mietpreiserhöhung mit Verlängerung zuletzt um weitere 2 Jahre von zuletzt bis 10.05.2023 auf nunmehr den 31.12.2025 (seit dem 01.01.2021) um lediglich 15 % innerhalb von 3 Jahren sowie der seit dem 01.06.2015 nach Rechtsverordnung in ganz Berlin in Kraft getretenen sogen. Mietpreisbremse etc. auch bei Neuvermietung von zuletzt leerstehendem oder eigengenutztem Wohnraum ohne Durchführung einer umfassenden bis in die Substanz reichenden Modernisierung mit Kosten von mindestens ca. 30 % für den Neubau von vergleichbaren Wohnungen mit maximal rd. 10 % über der Ortsüblichkeit bei hier zugrunde gelegter Eigennutzung bzw. freier Verfügbarkeit (s.o.) des hier betroffenen Wohnungseigentums und auch in Ansehung energetischer Nachteile des Objektes mit fehlendem Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden und der nur einfachverglasten Treppenhausfenster und der noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten Holzverbundfenster in dem hier betroffenen Wohnungseigentum selbst, des Fehlens einer Dämmung unter der Kellerdecke sowie auch in Ansehung der nachteiligen Heizwärmeversorgung über fossile Energieträger (Öl-Zentralheizung) sowie der Warmwasseraufbereitung über einen Elektro-Durchlauferhitzer mit ortsüblich rd. 12,00 €/m² (Nettokaltmiete) nach Durchführung erforderlicher Revitalisierungsmaßnahmen in dem Wohnungseigentum in Ansatz zu bringen.

- **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche

68,27 m² x 12,00 €/m² = 8219,24 €/Monat

- **Bewirtschaftungskosten:**

Seitens der Verfahrensbeteiligten in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft konnte die Höhe des Wohngeldes incl. der Erhaltungsrücklage auf diesseitige Anforderung nicht mitgeteilt werden.

Seitens der zuständigen WEG-Verwaltung konnten aktuelle Angaben zur Wohngeldhöhe auf diesseitige schriftliche Anforderung vom 15.06.2023 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens gleichfalls nicht beigebracht werden.

Für das hier betroffene Wohnungseigentum bestehen vermtl. bei laufender Zahlung seitens der Erbengemeinschaften bzw. der Eigentümergemeinschaft keine Wohngeldrückstände.



Angaben über ggf. bestehende Wohngeldrückstände für das Grundstücks liegen dem Unterzeichneten nicht vor - diesbzgl. Angaben konnten auf diesseitige Anforderung seitens der zuständigen WEG-Verwaltung gleichfalls nicht beigebracht werden.

Die Höhe der gebildeten aktuellen Erhaltungsrücklage ist dem Unterzeichneten gleichfalls nicht bekannt geworden. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass aktuell eine auskömmliche Gesamtrücklage für Instandsetzungsmaßnahmen etc. besteht.

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

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

Wohnungseigentum Nr. 4

Verwaltungskosten

$$1 \times \text{WE} \times 373,00 \text{ €/a} = 373,00 \text{ €/a}$$

Instandhaltungskosten

$$12,21 \text{ €/m}^2 \times 68,27 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} = 833,58 \text{ €/a}$$

Mietausfallwagnis

$$9.830,88 \text{ €} \times 2 \% = \frac{196,62 \text{ €/a}}{1.403,20 \text{ €/a}}$$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten beträgt für das Wohnungseigentum Nr. 4 entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 14,3 % vom fiktiven Rohertrag bei 12,00 €/m² Wfl. und Ansatz von ca. 68,27 m² Wfl. entsprechend rd. 1,71 €/m² Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

• **Instandhaltungsrückstau:**

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

- Die Fassaden des Gebäudes weisen vereinzelt Ablauffahnen unter den Abluftöffnungen der Küchen und partiell Staubbindungen bzw. Reste eines verbliebenen Rückschnitts der Fassadenbegrünung sowie vereinzelt auch leichte Putzschäden auf. Im Bereich der Gebäudedurchfahrt weist die Zugangstür zum Keller Graffitischmierereien auf.
- Der Treppenhausaufgang weist bereits deutliche Gebrauchsspuren auf.
- In der Gebäudedurchfahrt löst sich im Sockelbereich teilweise der Anstrich.
- Eine Zinkblechabdeckung der Rollschichten über der rechten Brandwand fehlt.
- Die Anstriche der hofseitigen Hauseingangstüren sind verbraucht.
- Die Außenanstrich der Fenster sind mindestens teilweise verbraucht - die Außenanstriche des hier betroffenen Wohnungseigentums sind stark verbraucht.
- Der Anstrich der Balkonbrüstung des hier betroffenen Wohnungseigentums löst sich partiell auf - es liegen außerdem Putzschäden vor.



- Die Stahlblechschwingtore der Garagen weisen im Spritzwasserbereich erhebliche Verschmutzungen auf.
- An der hofseitigen Fassade zeigt mindestens der oberste Balkon in der mittleren Balkonspanne Ablösungsneigung der Klinkerriemchenbekleidung und Putz- oder Anstrichschäden an der Balkonunterseite und an den Stirnseiten.
- Dem Vernehmen nach liegen generell an den Balkonen Instandhaltungserfordernisse vor.
- Das Dach soll dem Vernehmen nach Undichtigkeiten aufweisen, so dass ein diesbzgl. Sanierungserfordernis besteht.
- Energetische Verbesserungen bzgl. der Fassaden, der Kellerdecke, der Fenster und der Heizungsanlage sowie der Warmwasseraufbereitung sind geboten.
- Die Differenzterre von der befestigten Hoffläche zum rückwärtigen Gartenbiotop ist teilweise beschädigt.
- Die gärtnerische Pflege des rückwärtigen Grundstücksteils ist vernachlässigt.

Weitere nennenswerte Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums nicht festgestellt werden - eine Beschlussammlung der Eigentümergemeinschaft mit ggf. projektierten weiteren Sanierungserfordernissen liegt dem Unterzeichneten nicht vor und konnte auf diesseitige Anforderung seitens der zuständigen WEG-Verwaltung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Inwieweit eine ggf. vorhandene Erhaltungsrücklage ohne den Einschuss von Sonderumlagen auskömmlich ist, kann durch den Unterzeichneten insoweit nicht beurteilt werden.

Hinsichtlich des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 4 konnten Mängel anlässlich des Besichtigungstermins wie folgt festgestellt werden:

- Bei einem Neubezug des Wohnungseigentums sind umfassende Beräumungs- und Reinigungsarbeiten durchzuführen.
- Außerdem sind Schönheitsreparaturen und insbesondere Bodenbelagsarbeiten aufgrund der vorhandenen Kunstharzböden in den Wohnräumen und dem Flur sowie der Terrazzoböden in den technischen Räumen noch aus dem ursprünglichen Bestand durchzuführen.
- Der staubbindende Anstrich auf dem Balkon hat sich weitgehend abgelöst und ist zu erneuern.
- Der Installationsschacht im Badezimmer weist Fehlerstellen auf. Die Sanitärobjekte und die stark individuell geprägten Fliesenbekleidungen entsprechen nicht einem zeitgerechten Geschmackempfinden, so dass das Badezimmer umfassend zu revitalisieren ist.
- Frisch- und Abwasserleitungen sind nach Erfordernis zu erneuern.
- Die Küchenausstattung ist bei mehr als 20 Jahren Alter bereits deutlich abgeschrieben und bei Neubezug ggf. zeitgerecht zu ersetzen - Fliesenarbeiten sind zu erneuern.
- Die in dem Wohnungseigentum vorhandenen Holzverbundfenster und -fenstertür sowie ein Holz-Kastenfenster als Blumenfenster im Wohnzimmer sind gegen zeitgerechte Kunststoff-Isolierglasfenster auszutauschen.
- Die Elektroinstallationen innerhalb der Wohnung sind zeitgerecht zu erneuern und mit einem modernen Sicherungstableau nebst Sicherungsautomaten und FI-Schutzschalter auszustatten. Rauchwarnmelder sind gleichfalls einzubauen.
- Die aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Stahlrippenheizkörper sind zeitgerecht zu erneuern.

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



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

Für das betroffene Wohnungseigentum Nr. 4 wird von einem sofort anfallenden Instandsetzungsvolumen ausgegangen, für das in Ansehung der aktuell stark steigenden Handwerkerkosten ein Abschlag im Verkehrswert in Höhe von rd. 50.000,00 € wertmindernd berücksichtigt wird.

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

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

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

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

Insofern wird im Rahmen der vorliegenden Bewertung modelkonform zum GAA-Modell (Modell des zuständigen Gutachterausschusses für Mietwohnhäuser und Mietwohn- und Geschäftshäuser) ein zu erwartender Mod./Inst.-Aufwand zunächst nicht berücksichtigt.

Diesseitig wird für das betroffene Objekt der zugrunde zu legende Mod./Inst.-Aufwand zur 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 Energieausweis ist vermtl. nicht vorhanden bzw. konnte seitens der Erbgemeinschaften bzw. Wohnungseigentümer sowie der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

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

Eine Beschlussammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens der Erbgemeinschaften bzw. der Wohnungseigentümer sowie seitens der zuständigen WEG-Verwaltung des Grundstücks auf diesseitige Anforderung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens gleichfalls nicht zur Verfügung gestellt werden.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein evtl. Beschluss der Eigentümergemeinschaft des hier betroffenen Grundstücks über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in eine ggf. auskömmliche Erhaltungsrücklage o.ä. nicht getroffen worden ist.



- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Durch den Unterzeichneten wird eine wirtschaftlich Restnutzungsdauer für Neubauten mit einem Baujahr ab 1949 bei vorliegendem Baualter von 61 Jahren (Baujahr: 1962 - nach Ertragswertmodell gemäß Tabelle 5: Spanne ab 58 Jahre) und Bauzustand „normal“ nach Revitalisierung sowie einer Gesamtnutzungsdauer gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) von 80 Jahren mit 40 Jahren zugrunde gelegt.

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

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer bei hier vorliegendem Baujahr 1962 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer beträgt 19 Jahre.

Das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit 40 Jahren und das fiktive Baujahr mit 1983.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Das Wohnungseigentum wurde zuletzt durch die frühere Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 2a) zu Wohnzwecken eigengenutzt. Das Wohnungseigentum steht dem Vernehmen nach seit mehr als 2 Jahren leer, wobei die Möblierung noch vorhanden ist.

Eine Vermietung oder Zwischenvermietung liegt nicht vor. Im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird die freie Verfügbarkeit des Wohnungseigentums zugrunde gelegt.

- **Verwaltung:**

WEG-Verwaltung ist die Fa. Woelki Hausverwaltung, Bleibtreustr. 38/39 in 10623 Berlin - Telefon: 030 / 30 893 1565 (Inhaberin: Daniela Schnabel).

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein 5-geschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit beidseitiger Grenzbebauung als sogen. Wiederaufbau und straßenseitige Blockrandbebauung mit Berliner Mansarddach und vollständiger Unterkellerung u.a. mit Gebäudedurchfahrt zu 2 Kellergaragen in der rückwärtigen Gebäudefront und 5 ungedeckten PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück aus dem Jahre 1962 nebst Ausbau des Dachraums zu Wohnzwecken mit 2 Wohnungen im Jahre 1984 sowie Aufteilung des Anwesens in 17 Wohnungseigentume nebst Abstellkellern und 2 Teileigentumen als PKW-Garagenstellplätze im Jahre 1990 sowie einer ungedeckten PKW-Stellplatzanlage mit 5 Stellplätzen als Sondernutzungsrechte zugunsten einzelner Wohnungen.

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 19 Sondereigentume bzw. 17 Wohnungseigentume und 2 Teileigentume als Kellergaragen - Gewerbeeinheiten sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

In dem hier betroffenen weitgehend 3-spännigen Treppenaufgang befinden sich alle 17 Wohnungen incl. der beiden im Dachgeschoss belegenen Wohnungen bei hier nur 2-spännigem Geschoss mit hier allerdings außerdem vorhandenem Zugang zum Aufzugsmaschinenraum und dem Flur zur Waschküche und den Keller-Ersatzräumen der DG-Wohnungen.

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 4 mit einer Größe von ca. 68,27 m² Wfl. befindet sich als 2½-Zimmerwohnung mit Küche, Flur nebst Garderoben- und Abstellnische, Badezim-



mer und Balkon bzw. Loggia im 1. Obergeschoss postalisch links im Treppenaufgang und ist gleichfalls aus dem Hochparterre mit einem Aufzug erreichbar. Ein barrierefreier Zugang besteht allerdings aufgrund der Differenztreppen zum Hochparterre in dem zur Straße abgebochten Vorgartenbereich nicht - das Kellergeschoss ist mit dem Aufzug gleichfalls nicht erreichbar.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist Querbelüftung bei zweiseitiger Ausrichtung der Fensterfronten auf - die Fensterfront mit Wohnzimmer sowie dem Balkon bzw. der Loggia ist zum Blockinnenbereich nach Süd-Westen und alle weiteren Räume sind nach Nord-Osten zur Straße orientiert. Der Ausbauzustand ist im gegenwärtigen Bestand vergleichsweise einfach und erfordert eine umfangreiche Revitalisierung. Kellerabstellverschlüsse gehören jeweils zu den Wohnungseigentümern und sind als Holzlattenverschlüsse ausgeführt.

Es handelt sich um eine nach dem Straßenverzeichnis zum aktuellen Berliner Mietspiegel gute Wohnlage in dezentraler Stadtlage, die allerdings diesseitig als durchaus zentral eingestuft wird. Das Quartier weist eine gute technischer und sozialer Infrastruktur sowie zufriedenstellende Nahversorgung für den täglichen und mittelfristigen Bedarf auf.

Nachteilig sind die fehlende barrierefreie Zugänglichkeit des Wohnungseigentums trotz Verfügbarkeit eines Aufzugs und der energetische Zustand des Gebäudes.

PKW-Stellplätze stehen auf dem Grundstück über die beiden Garagenstellplätze und die 5 mit SNR belegten ungedeckten PKW-Stellplätze nicht zur Verfügung (s.o.).

- **Unterhaltung:**

Das auf dem Grundstück aufstehende Gebäude weist einen insgesamt zufriedenstellenden Unterhaltungszustand ohne wesentliche erkennbare akute Instandhaltungsrückstände auf. Allerdings weisen das Dach und die Balkone dem Vernehmen nach Mängel auf, die eine kurzfristige Instandsetzung erfordern. Kleinere Mängel liegen gleichfalls an den Fassaden und im Bereich des Treppenaufgangs vor.

Nachteilig ist der energetische Zustand des Gebäudes u.a. aufgrund des beheizten Treppenhauses mit lediglich vorhandenen Holz-Einfachfenstern sowie des Fehlens eines Wärmedämmverbundsystems an den Fassaden.

Mittelfristig sind mindestens die Heizwärme- und Warmwasserversorgung zeitgerecht zu sanieren bzw. zu modernisieren. Nach diesseitiger Einschätzung ist mittelfristig ein Austausch der Heizquelle und eine Umstellung auf Geo- oder Aerothermie in Verbindung mit einer Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserversorgung sowie die Montage einer Photovoltaikanlage in Betracht zu ziehen. Bei Verfügbarkeit einer Fernwärmeheizung im Straßenraum bietet sich eine diesbzgl. Umstellung an.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums sind umfassende Beräumungsmaßnahmen, Reinigungsarbeiten und Schönheitsreparaturen sowie die Erneuerung der Fenster, der Heizkörper und Fliesen- sowie Bodenbelagsarbeiten und der Austausch der Sanitärobjekte und der Küchenausstattungen sowie partiell auch der medialen Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich (s.o.).

- **Verwertbarkeit:**

Aufgrund des aktuellen Leerstands nach bis vor ca. 2 Jahren bestehender Eigennutzung durch eine Voreigentümerin des Wohnungseigentums ist die freie Verfügbarkeit für einen Ersteher in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Eigennutzung kurzfristig realisierbar, so dass nachfolgend für einen Ersteher der ideelle Wert der Immobilie im Vordergrund stehen dürfte.



Trotz des insoweit vorliegenden ideellen Wertes des Wohnungseigentums ist in Ansehung der Vermietbarkeit des Wohnungseigentums auch eine dauerhafte Nutzung als Ertragsobjekt in Betracht zu ziehen (Kapitalanlage) und die Bewertung nach dem Ertragswertverfahren auf der Basis eines ortsüblichen und nachhaltig marktfähigen Mietertrages sowie eines aus marktüblichen Verkaufserlösen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes vorzunehmen und anhand von Vergleichswerten aus dem zuletzt veröffentlichten Immobilienmarktbericht 2022/2023 zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in Berlin für das Jahr 2022 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen.

C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV 21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 15. Juni 2023 festgestellt.

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

- Geschossgrundrisse KG, EG, 1.OG bis 4.OG und DG sowie Gebäudeschnitte i.M. 1:100 der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 1195/61 vom 20.06.1961
- Geschossgrundrisse KG, EG, 1.OG bis 4.OG und DG sowie Gebäudeschnitte i.M. 1:100 der Aufteilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.07.1984
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

Weiterhin wurden die Bau- und Grundakten des Grundstücks bzw. Wohnungseigentums eingesehen - bei dem zuständigen Bezirksamt wurden evtl. Baulasten sowie evtl. zu entrichtende Erschließungsbeiträge nachgefragt.

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

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

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

Aus dem Sachwertverfahren ist auch unter Berücksichtigung der zur Eigennutzung (kurzfristig) freien Verfügbarkeit eines Wohnungseigentums vergleichbarer Art, Größe und Nutzungsmöglichkeit mit sich hieraus ableitendem ideellem Wert im hier vorliegenden Fall kein schlüssiger Marktwert herzuleiten.

Eine Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren ist aufgrund der hierfür im Rahmen einer Vergleichsmatrix mit dem Bewertungsobjekt abzugleichenden Vergleichsobjekte auf-

grund der für die zu vergleichenden Objekte oft extrem unterschiedlichen Qualitätsmerkmale im Rahmen zu definierender Bewertungsparameter und der insgesamt eher subjektiv im Rahmen einer Zielbaumanalyse zu wichtenden Bewertungsparameter nach diesseitiger Auffassung nur sehr eingeschränkt möglich.

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

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

2. Bodenwert

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

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

Das Grundstück Landauer Str. 13 (Flurstück 1419/57) stellt hiernach eine mittlere bis gute Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2021 handelt es sich um eine gute Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2023 von 4.200,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 2,0 aus - dieser Richtwert ist aufgrund der seit Herbst 2022 deutlichen Erhöhung der Bauzinsen nicht weiter anzuheben, nachdem der Grundstücksmarkt in dem hier betroffenen Segment stagniert und teilweise bereits nachgibt. Der Richtwert ist nach Auswertung der Kaufpreissammlung durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte trotz weiter gestiegener Mieten und damit höherer Erträge für die in der Richtwertzone belegenen Ertragsobjekte gegenüber dem Vorjahr um 16,0 % gefallen.

Der zum 01.01.2023 ausgewiesene Richtwert in Höhe von 4.200,00 €/m² bei einer GFZ von 2,0 ist zum Bewertungsstichtag noch als angemessen und marktgerecht in Ansatz zu bringen.

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

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



Nach diesseitiger Auffassung ist bei einer Neubebauung des Grundstücks eine dem gegenwärtigen baulichen Bestand entsprechende Bebauung mit einer GFZ von mindestens rd. 1,2 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar.

Unter Berücksichtigung der realisierten bzw. realisierbaren Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von mindestens rd. 1,2 ist der Bodenrichtwert mit einem Umrechnungskoeffizienten von 0,6277 in Anlehnung an die Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Amtsblatt v. 19.03.2004, S. 1101) wie folgt anzupassen.

$$4.200,00 \text{ €/m}^2 \times 0,6277 : 1,0000 = 2.636,34 \text{ €/m}^2$$

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

$$1.049,00 \text{ m}^2 \times 2.636,34 \text{ €/m}^2 = 2.765.520,60 \text{ €}$$

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

Der anteilige Bodenwert für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 4 ergibt sich gemäß dem zugrunde gelegten Miteigentumsanteil (s.o.) mit:

$$2.765.520,60 \text{ €} \times 65,4321/1.000 = 180.953,82 \text{ €}$$

rd. 181.000,00 €

3. Ertragswert

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

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

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

Anrechenbare Wohnfläche:

$$68,27 \text{ m}^2 \times 12,00 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 9.830,88 \text{ €}$$

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

Die Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten betragen hiernach ca. 14,3 % des Jahresrohertrages (entsprechend ca. 1,71 €/m² Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:		9.830,88 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>1.405,82 €</u>
Reinertrag:		8.425,06 €



Gemäß Veröffentlichung des IVD-Bundesverbandes von Januar 2022 wird für Eigentumswohnungen ein Liegenschaftszinssatz von 1,0 % bis 4,0 % empfohlen (der Liegenschaftszinssatz langfristig vermieteter Eigentumswohnungen ist hiernach ca. 25 % bis 50 % höher festzusetzen).

Gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg ergeben sich die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen bei einer Größe von durchschnittlich ca. 90,00 m Wfl. zum Stichtag 01.10.2022 in einer mittleren Spanne auf der Basis eines ortsüblichen und objekttypischen durchschnittlichen Mietniveaus von 0,50 % bis 3,25 %, wobei die Liegenschaftszinssätze üblicherweise bei einem höheren Mietniveau im oberen und bei einem geringeren Mietniveau in einem unteren Spannenbereich liegen.

Für individuelles Wohnungseigentum (Etagenwohnung ab 150 m² Wfl., ausgebaute Dachgeschoss, Penthousewohnungen etc.) liegen die Liegenschaftszinssätze hiernach z.T. deutlich niedriger - deutlich abweichende, individuelle Objekteigenschaften, wie Einzellagen bzw. ein unter- bzw. überdurchschnittliches Mietniveau können zu einem Über-/Unterschreiten der ausgewiesenen Zinsspanne führen.

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

Insoweit ist für das betroffene Wohnungseigentum bei hier nach GAA-Modell vorgegebener wirtschaftlicher Restnutzungsdauer von 40 Jahren bei normalem Bauzustand, der zugrunde gelegten moderaten Miethöhe bei Neuvermietung mit einem fiktiven Mietansatz (s.o.) auf ortsüblichem Mietniveau bzw. evtl. geldwerte Eigennutzungsmöglichkeit bei hier vorliegender Größe der Wohnung von ca. 68,27 m² Wfl. bei 2½ Zimmern, Küche, Flur nebst Garderoben- bzw. Abstellnische, Badezimmer und Balkon bzw. Loggia im 1. Obergeschoss postalisch links im Treppenhaus eines 5½-geschossigen Gebäudes mit hoch aufgehendem Kellergeschoss insbesondere an der Gebäuderückseite als Blockrandbebauung und Wiederaufbau vermtl. im sozialen Wohnungsbau mit Fertigstellung im Jahre 1962 ohne seither umfassend durchgeführten Mod.-/Inst.-Maßnahmen, aber Ausbau des Dachgeschosses mit 2 Wohnungen im Jahre 1984 und offenbar regelmäßig durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen auch in Ansehung der Ausrichtung der Fenster des hier betroffenen Wohnungseigentums im Wohnzimmer mit davor belegtem Balkon nach Süd-Westen zum Blockinnenbereich und aller weiteren Fenster der Wohnung nach Nord-Osten zur Straße mit hierdurch bestehender Querbelüftungsmöglichkeit bei hier allerdings fehlender barrierefreie Zugänglichkeit trotz Verfügbarkeit einer Aufzugsanlage und energetischer Nachteile insbesondere hinsichtlich des beheizten Treppenhauses bei lediglich einfachverglasten Fenstern sowie der Gebäudehülle ohne Wärmedämmverbundsystem o.ä. und des insgesamt vergleichsweise einfachen Ausbaustandards u.a. mit Öl-Zentralheizung und dezentraler Warmwasserbereitung über elektrische Durchlauferhitzer sowie der aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Holzverbund- und Holz-Kastenfenster auch in Ansehung der guten Wohnlage mit guter technischer und sozialer Infrastruktur sowie zufriedenstellender Nahversorgungslage sowie der gegenwärtigen Marktlage mit weiterhin bestehender Tendenz zur Sicherung von Kapital in festen Werten/Anlagen (assets) ein Liegenschaftszinssatz von ca. 1,5 % zugrunde zu legen.

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



Reinertrag:		8.425,06 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
180.953,82 € x 1,5 %	./.	<u>2.714,31 €</u>
		5.710,75 €

Bei Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren und dem Fertigstellungszeitpunkt des Gebäudea im Jahre 1962 beträgt die wirtschaftliche Nutzungsdauer noch lediglich 19 Jahre - unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Erhaltungszustands des Gebäudes kann die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Ansehung der vergleichsweise nur kleineren Mod./Inst.-Erfordernisse gemäß Sachwert- und Ertragswertmodell des Gutachterausschusses bei normalem Bauzustand noch mit rd. 40 Jahren in Ansatz gebracht werden.

Das tatsächliche Gebäudealter beträgt insoweit ca. 61 Jahre und das hier zugrunde gelegte fiktive Gebäudealter im Rahmen des Bewertungsmodells nach ImmoWertV 21 bzw. Bewertungsmodell des GAA rd. 40 Jahre - das fiktive Baujahr ist 1983.

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

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung für vergleichbare Objekte mit rd. 85,7 % Reinertragsanteil am Rohertrag (auf Basis der Nettokaltmiete) ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 1,5 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren mit 29,92.

5.710,75 € x 29,92	=	170.865,64 €
	rd.	171.000,00 €

Der Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 4 lässt sich wie folgt aufstellen:

anteiliger Gebäudeertragswert:		171.000,00 €
anteiliger Bodenwert:		<u>181.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Wohnungseigentums:		352.000,00 €
abzgl. Mindererträge:	rd. ./.	0,00 €
abzgl. Wertminderung wegen Mod./Inst.-Aufwand:	rd. ./.	<u>50.000,00 €</u>
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 4:		302.000,00 €
	rd.	300.000,00 €

4. Verkehrs-/Marktwert

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

Eine spezielle Werterhöhung/-minderung für objektspezifische Eigenschaften (z.B. evtl. Instandsetzungskosten etc.) wird im Rahmen der Verkehrs- bzw. Marktwertermittlung nach Berücksichtigung eines allgemeinen Marktanpassungs-Zu- oder Abschlages für das (wert-)unbeeinflusste



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

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

Der Wert in Höhe von 352.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 5.150,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 68,27 m² anrechenbarer Wohnfläche sowie dem 35,8-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 9.830,88 €/a.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise bezugsfreier Eigentumswohnungen bei Erst- und Weiterverkäufen umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus der Baujahre ab 1950 in guter und sehr guter Lage im Stadtgebiet „City“ im Jahre 2022 in einer Preisspanne von 4.283,00 €/m² Wfl. bis 7.292,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei 5.655,00 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 92 Transaktionen.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise bezugsfreier Eigentumswohnungen bei Erst- und Weiterverkäufen umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre von 1949 bis 1970 in guter und sehr guter Lage im Stadtgebiet „City“ im Jahre 2022 in einer Preisspanne von 4.709,00 €/m² Wfl. bis 7.568,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei 6.197,00 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 43 Transaktionen.

Das durchschnittliche Preisniveau für Eigentumswohnungen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Wilmersdorf (ohne Grunewald und ohne Schmargendorf) liegt gemäß Immobilienmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses im Jahre 2022 in einer Spanne von 3.424,00 €/m² bis 9.180,00 €/m² bzw. i.M. bei 6.109,00 €/m² Wohnfläche.

Gemäß Bezirksreport Charlottenburg-Wilmersdorf 2022/2023 des IVD Berlin-Brandenburg mit Stand vom 01.10.2022 ergibt sich der Preis für Eigentumswohnungen mit Baujahresklasse von 1950 bis 1978 in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 3.300,00 €/m² bis 4.500,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. mit 3.900,00 €/m² Wfl. und für entsprechende Eigentumswohnungen in guter bis sehr guter Wohnlage in einer Spanne von 3.800,00 €/m² bis 5.700,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. mit 4.750,00 €/m² Wfl., wobei hierfür von dem Verkauf bezugsfreier Wohnungen ohne PKW-Stellplatz mit einer Größe zwischen 60 m² und 120 m² (i.M. 90 m²), 3 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenem Ausbaustandard, bei Neubauten und umfassende Modernisierung gehoben, und normalem Bauzustand mit Lage im 1. bis 3. Obergeschoss ausgegangen wird - der Kaufpreisschwerpunkt (ohne Baujahresklassifizierung und ohne Neubau/Erstbezug) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf bei 4.600,00 €/m² Wfl. und in guter bis sehr guter Wohnlage bei 5.500,00 €/m² Wfl. bei geringem Preisanstieg zwischen 10/2021 und 10/ 2022.

Unter Berücksichtigung der nach 2021 bis Herbst 2022 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 auch bei Neuvermietung nach Eigennutzung bzw. Bezugsfreiheit (bei hier freier Verfügbarkeit) ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das Wohnungseigentum u.a. auch in Ansehung der noch andauernden Finanz- bzw. Eurokrise mit hierdurch weiterhin sehr günstigem Zinsniveau auch bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten zu weiterhin vergleichsweise günstigen Zinsen trotz des zuletzt



angehobenen Zinsniveaus (u.a. auch in Ansehung der seit März 2016 geltenden Wohnimmobilienkreditrichtlinie) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit tendenziell weiterhin vorliegender Kapitalflucht in feste Werte (assets) bzw. weiterhin vermeintlich fehlenden stabilen sonstigen rentierlichen Anlagemöglichkeiten angemessen.

Der resultierende Wert liegt ca. 20,2 % über dem unteren Rahmenwert bzw. 8,9 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise bezugsfreier Eigentumswohnungen bei Erst- und Weiterverkäufen umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus der Baujahre ab 1950 in guter und sehr guter Lage im Stadtgebiet „City“ im Jahre 2022 gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2022/2023.

Der resultierende Wert liegt ca. 9,4 % über dem unteren Rahmenwert bzw. 16,9 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise bezugsfreier Eigentumswohnungen bei Erst- und Weiterverkäufen umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre von 1949 bis 1970 in guter und sehr guter Lage im Stadtgebiet „City“ im Jahre 2022 gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2022/2023.

Der Wert liegt gleichfalls ca. 50,4 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 15,7 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise im Jahr 2022 für Eigentumswohnungen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Wilmersdorf (ohne Grunewald und ohne Schmargendorf) gemäß Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses.

Der Wert liegt außerdem ca. 14,4 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise im Jahre 01.10.2021 bis 01.10.2022 für bezugsfreies Wohnungseigentum der Baujahresklasse 1950 bis 1978 in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 8,4 % über dem Mittelwert bzw. ca. 9,6 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise für entsprechendes Wohnungseigentum in guter bis sehr guter Wohnlage sowie ca. 12,0 % über dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswohnungen in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 6,4 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswohnungen in guter bis sehr guter Wohnlage im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf gemäß Veröffentlichung des IVD (Bezirksreport Charlottenburg-Wilmersdorf 2022/2023).

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der objektspezifischen Merkmale (hier: Wertminderung wegen Mod.-/Inst.-Maßnahmen in Höhe von rd. 50.000,00 €) um den diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen 352.000,00 € ./ 50.000,00 € = 302.000,00 € bzw. rd. 300.000,00 €.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 4 nebst Keller Nr. 4a auf dem Grundstück Landauer Straße 13 (Flurstück 1419/57) in 14197 Berlin-Wilmersdorf (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf) zum Bewertungsstichtag 15. Juni 2023 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

300.000,00 €

=====

(i.W. dreihunderttausend Euro)



Nachrichtlich:

Bei der in Abt. II Nr. 1 des Wohnungsgrundbuchs verzeichneten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Baubeschränkungen und Beschränkungen in der Benutzung und Unterhaltung des Bodens) für die Stadtgemeinde Wilmersdorf sowie den in Abt. II Nrn. 2 bis 4 verzeichneten Grunddienstbarkeiten (Beschränkung bei Anlegung und Trennung des Hofes, Verpflichtung betreffend die Giebel und eine Beschränkung bei Anlegung von Teppichklopfstangen und Müllkästen zugunsten von 3 angrenzenden Nachbargrundstücken aufgrund der Eintragungsbewilligung vom 08.12.1910 handelt es sich um sogen. Reflexrechte, die entsprechend auch für weitere Grundstücke im Quartier bestehen und nach diesseitiger Auffassung keine Wertminderung für das betroffene Grundstück darstellen, da nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und des Erschließungsbeitragsgesetzes sowie des bestehenden Bauordnungsrechts in Verbindung mit dem geltenden Baunutzungsplan bzw. der in der Vorbereitung befindlichen weiteren Bauleitplanung entsprechende Auflagen obsolet sind.

Ein selbständiger Wert für das jeweilige Recht liegt nach Sachlage gleichfalls nicht vor.

Bei einem freihändigen Verkauf werden entsprechende Rechte allgemein ohne Einfluss auf den Kaufpreis übernommen.

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Charlottenburg-Wilmersdorf vom 26.05.2023 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.

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

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

WEG-Verwaltung ist die Fa. Woelki Hausverwaltung, Bleibtreustr. 38/39 in 10623 Berlin - Telefon: 030 / 30 893 1565 (Inhaberin: Daniela Schnabel).

Der Nachweis der Verwalterbestellung konnte seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige schriftliche Anforderung bereits am 15.06.2023 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht und auch in der Grundakte nicht vorgefunden werden.

Angaben zur Höhe des Wohngeldes konnten weder seitens der Erbgemeinschaften bzw. Wohnungseigentümer noch seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung beigebracht werden.

Wohngeldrückstände für das hier betroffene Wohnungseigentum dürften nach diesseitiger Einschätzung trotz des bereits mehr als 2-jährigen Leerstands der Wohnung nicht bestehen, nachdem sich nach Sachlage insbesondere die Erbin gemäß Abt. I Nrn. 3.2, 3.6.1 und 3.9 um die Verwaltung des Wohnungseigentums kümmert.



Inwieweit ggf. Wohngeldrückstände für das Grundstück bzw. alle weiteren auf dem Grundstück belegenen Sondereigentume bestehen, konnte auf diesseitige Anfrage seitens der zuständigen WEG-Verwaltung gleichfalls nicht mitgeteilt werden.

Ebenso konnten Angaben zu einer ggf. gebildeten Erhaltungsrücklage auf diesseitige Anforderung seitens der zuständigen WEG-Verwaltung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Zu c)

Das Wohnungseigentum steht dem Vernehmen nach trotz vollständiger Möblierung seit mehr als 2 Jahren leer. Eine Vermietung oder sonstige Nutzung liegt nicht vor.

Diesseitig wird im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung die freie Verfügbarkeit des Wohnungseigentums zugrunde gelegt.

Zu d)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WohnbindG besteht nach Sachlage nicht. Es handelt sich um ein Wohngebäude aus dem Jahre 1962, das als sogen. Wiederaufbau ggf. seinerzeit im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau errichtet wurde, dessen dann vorhandene Bindung aber zwischenzeitlich abgelaufen ist. Das Objekt ist insoweit preisfrei nach BGB vermietbar.

Zu e)

Ein Gewerbebetrieb wird in dem Wohnungseigentum Nr. 4 nicht geführt - auf dem Grundstück befindet sich nach Sachlage grundsätzlich keine Gewerbeeinheit.

Zu f)

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden. Die vorhandene Einbauküche stellt einen wesentlichen Bestandteil des Wohnungseigentums dar, der allerdings in Ansehung des vorliegenden Alters von mehr als 20 Jahren bereits vollständig abgeschrieben und ggf. zu ersetzen ist.

Zu g)

Ein Energieausweis bzw. ein Energiepass für das Gebäude im Sinne der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) bzw. im Sinne des am 01.11.2020 in Kraft getretenen neu eingeführten Energieeinsparungsgesetzes (GEG) ist vermtl. nicht vorhanden bzw. konnte auf diesseitige Anforderung weder seitens der Erbgemeinschaften bzw. Wohnungseigentümer noch seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung beigebracht werden.

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

Zu h)

Eine Beschlussammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens der Erbgemeinschaften bzw. der Wohnungseigentümer sowie seitens der zuständigen WEG-Verwaltung des Grundstücks auf diesseitige Anforderung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens gleichfalls nicht zur Verfügung gestellt werden.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein evtl. Beschluss der Eigentümergemeinschaft des hier betroffenen Grundstücks über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in eine ggf. auskömmliche Erhaltungsrücklage o.ä. nicht getroffen worden ist.



Zu i)

Eine diesbzgl. schriftliche Anforderung beim Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf bzw. dem zuständigen Fachbereich Bauaufsicht konnte dahingehend mit Schreiben vom 30.05.2023 beantwortet werden, dass dem Fachbereich Bauaufsicht des Stadtentwicklungsamtes keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen und auch keine laufenden Vorgänge vorliegen.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind in der Bauakte nicht verzeichnet und dem Unterzeichneten insoweit nicht bekannt geworden.

Das Grundstück ist derzeit nicht von einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB betroffen. Das hier betroffene Grundstück befindet sich weder in einem Sanierungs-, Entwicklungs-, Umlegungs- und Flurbereinigungsgebiet oder in einem Gebiet des Städtebauförderungsprogramms „Nachhaltige Erneuerung“ bzw. in einem Gebiet mit vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB bzw. in einem Stadumbaugebiet.

Es unterliegt weder einer städtebaulichen noch eine sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 BauGB. Das Grundstück ist auch nicht einer Gestaltungssatzung unterworfen. Ebenso besteht für das Grundstück kein städtebaulicher Vertrag.

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

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

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 24.03.2023 nicht um ein ausgewiesenes Baudenkmal und auch nicht um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

Aber das unmittelbar nord-westlich angrenzende Nachbargrundstück Landauer Str. 12 (Flurstück 1418/57) mit einem aufstehenden Mietwohnhaus aus den Jahre 1910/11 (Obj. Dok. Nr. 090 11584) sowie die weitere Umgebung u.a. auch auf der dem hier betroffenen Grundstück gegenüberliegenden Straßenseite sind Teil eines denkmalgeschützten Ensembles „Gartenterassenstadt Rheinisches Viertel“ als Miethausanlage aus den Jahren 1910 bis 1914 (Obj. Dok. Nr. 090 11506) bestehend aus den Gebäuden auf den Grundstücken:

Rüdesheimer Platz 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, Ahrweilerstraße 4, 5, 6, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 36, Aßmannshäuser Straße 10A, 11, 11A, 12, 13, 14, Burgunder Straße 1, 2, Ebersbacher Straße 1, 2, 4, Deidesheimer Straße 8, 9, 10, 11, 12, 20, 21, 22, 23, 24, Gerolsteiner Straße 3, 10, 11, 11A, 12, 12A, Hanauer Straße 80, Homburger Straße 2, 4, 8, 10, 21, 25, 26, Landauer Straße 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, Laubacher Straße 31, 32, 33, 35, 36, 38, 39, 41, 43, 44, 45, Offenbacher Straße 6, 7, 8, 9, 23, 24, Rüdesheimer Platz 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, Rüdesheimer Straße 2, 4, 6, 8, 9, 11, 13, Spessartstraße 4, 5, 9, 10A, 10B, 11, 12, 13, 15, 23, Südwestkorso 18, 19, 20, 58, 59, Wiesbadener Straße 16, 17, 24, 31, 77 u.a. mit verschiedenen Einzeldenkmalen mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Eine Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Charlottenburg-Wilmersdorf für das hier betroffene Grundstück konnte seitens der Behörde auf



diesseitige Anforderung per Fax am 26.05.2023 nicht beigebracht werden. Nach Sachlage wird das Grundstück aber durch die zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Landauer Straße“ erschlossen.

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

Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage dürften für das hier betroffene Grundstück auch keine Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der zurzeit gültigen Fassung mehr zu entrichten sein.

Angaben über ggf. abzutretendes Straßenland konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Charlottenburg-Wilmersdorf gleichfalls nicht beigebracht werden.

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

Gemäß vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Charlottenburg-Wilmersdorf (Fachbereich Bauaufsicht) vom 23.06.2023 besteht für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragung.

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

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

Zu j)

Verdacht auf Hausschwamm (vermtl. „Echtem Hausschwamm“) besteht konkret nicht. Allerdings liegt im postalisch rechts spannenden Kellerbereich ein klammer Feuchtegeruch vor.

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

Berlin-Charlottenburg, den 15. September 2023

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick in die Landauer Straße nach Süd-Osten mit Lage des auf dem Grundstück Landauer Str. 13 aufstehenden Wohngebäudes auf der süd-westlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Blick aus der Landauer Straße nach Süd-Osten mit Lage des auf dem Grundstück Landauer Str. 13 aufstehenden Wohngebäudes (Pfeil)



straßenseitige Front des auf dem Grundstück Landauer Str. 13 aufstehenden Wohngebäudes und Lage des Wohnungseigentums Nr. 4 im 1. Obergeschoss



straßenseitige Front des auf dem Grundstück Landauer Str. 13 aufstehenden Wohngebäudes und Lage des Wohnungseigentums Nr. 4 im 1. Obergeschoss - Rampenabfahrt zur Gebäudedurchfahrt im Kellergeschoss links im Bild



Blick aus der Landauer Straße nach Süd-Westen mit Lage des auf dem Grundstück Landauer Str. 13 aufstehenden Wohngebäudes (Pfeil)



Blick in die Landauer Straße nach Nord-Westen mit Lage des auf dem Grundstück Landauer Str. 13 aufstehenden Wohngebäudes auf der süd-westlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick aus dem Bereich Adam- Kuckhoff-Platzes über die Laubacher Straße hinweg in die Landauer Straße nach Nord-Westen mit Lage des auf dem Grundstück Landauer Str. 13 aufstehenden Wohngebäudes auf der süd-westlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



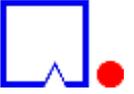
Rampenabfahrt im Vorgartenbereich und der sogen. Grundstücksmaske im Straßenraum vor dem hier betroffenen Grundstück Landauer Str. 13 zur Gebäudedurchfahrt etwa in der Kellergeschossebene



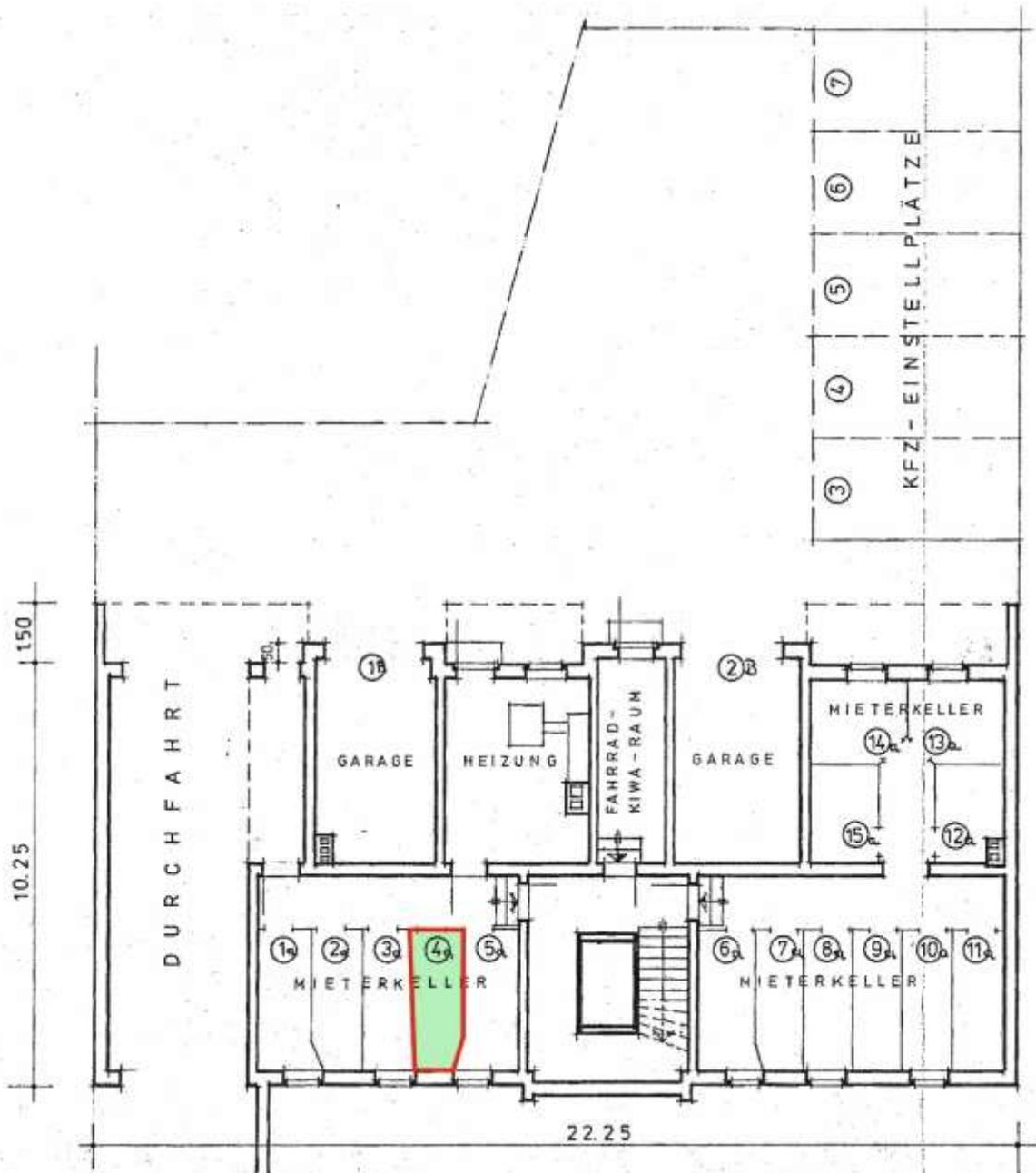
Gebäudedurchfahrt etwa in der Kellergeschossebene des auf dem Grundstück Landauer Str. 13 aufstehenden Mehrfamilienwohnhauses



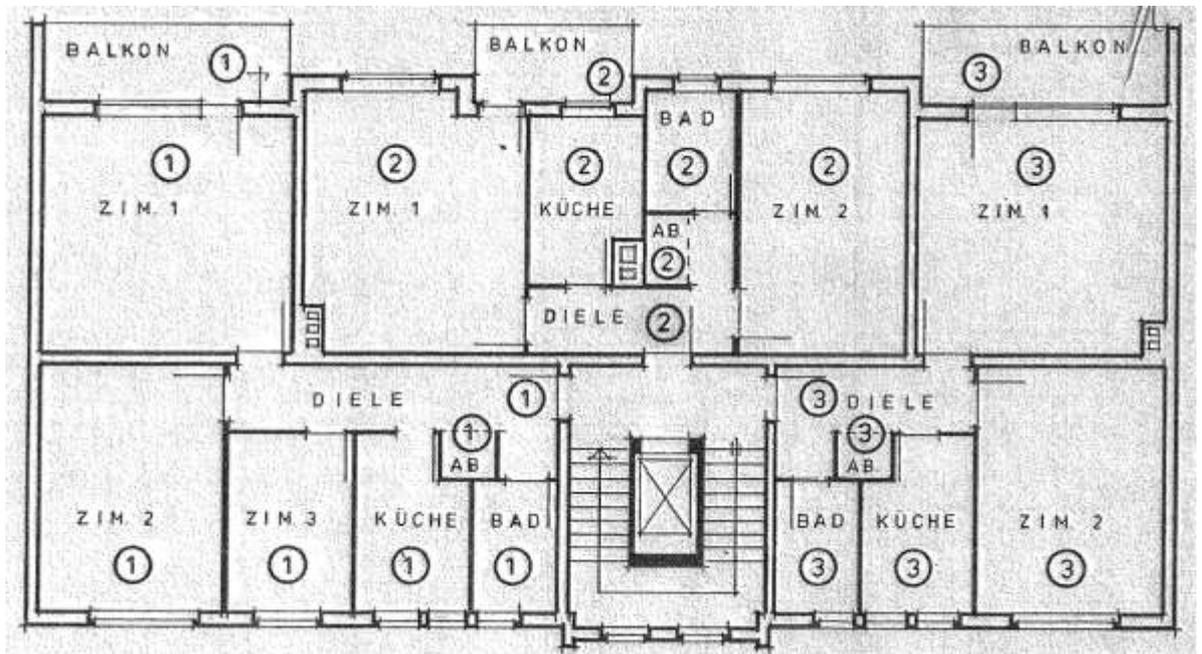
Hauszuwegung zum Treppenhauseingang in der straßenseitigen Front des auf dem Grundstück Landauer Str. 13 aufstehenden Mehrfamilienwohnhauses



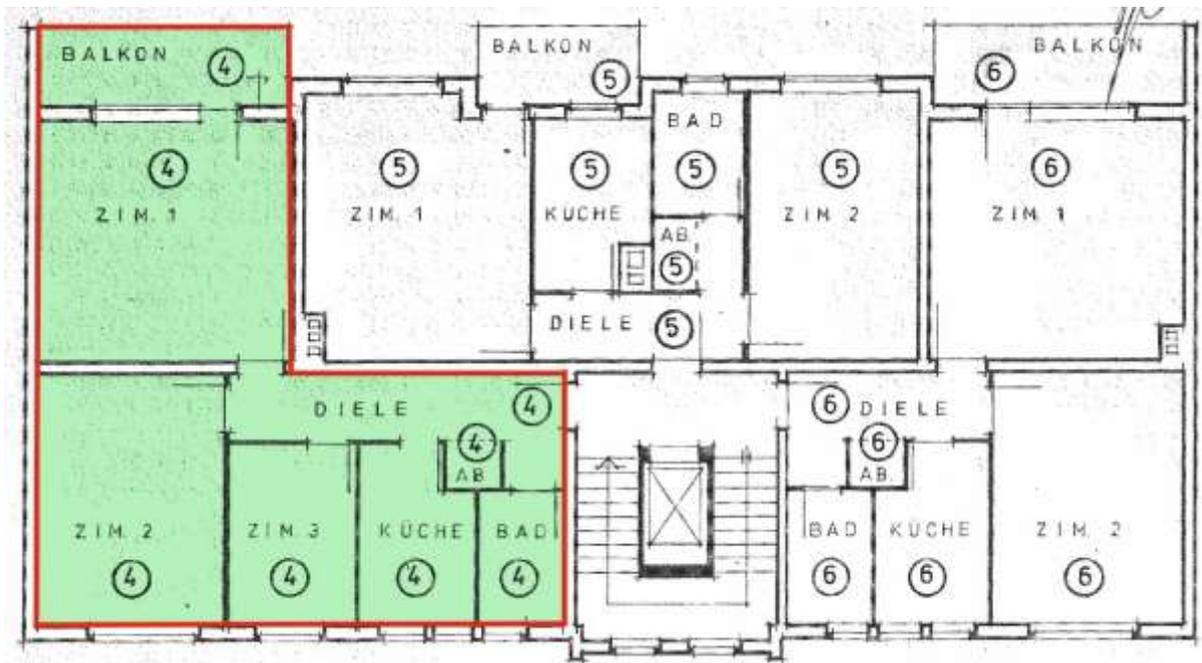
F. ANLAGEN



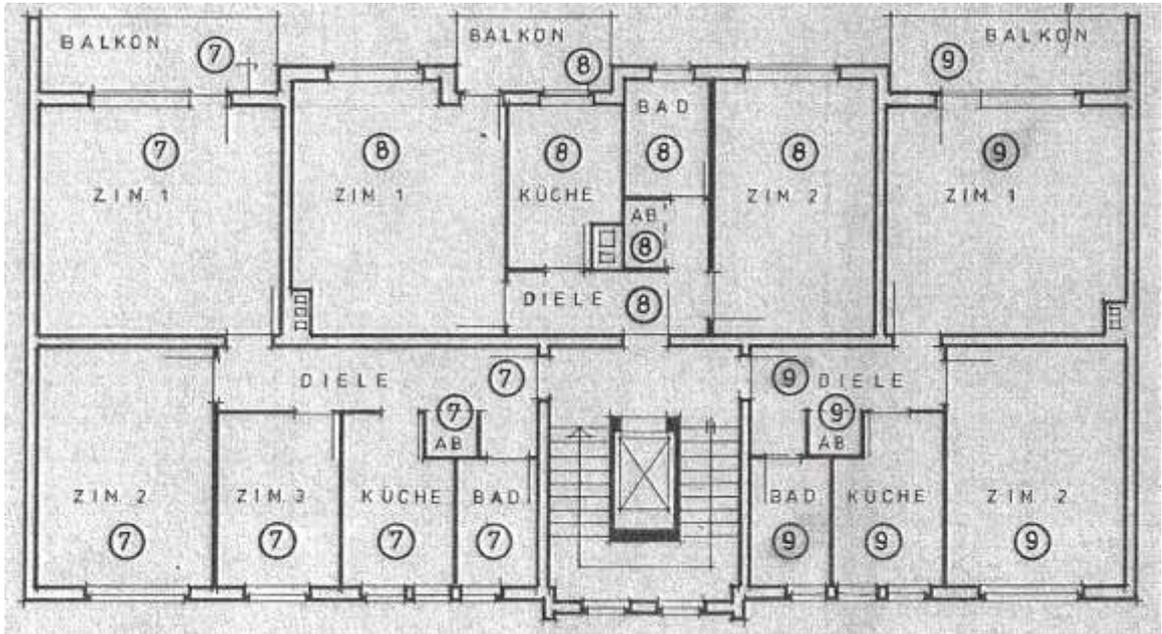
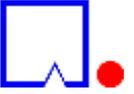
Aufteilungsplan Kellergeschoss mit Kellerraum Nr. 4a



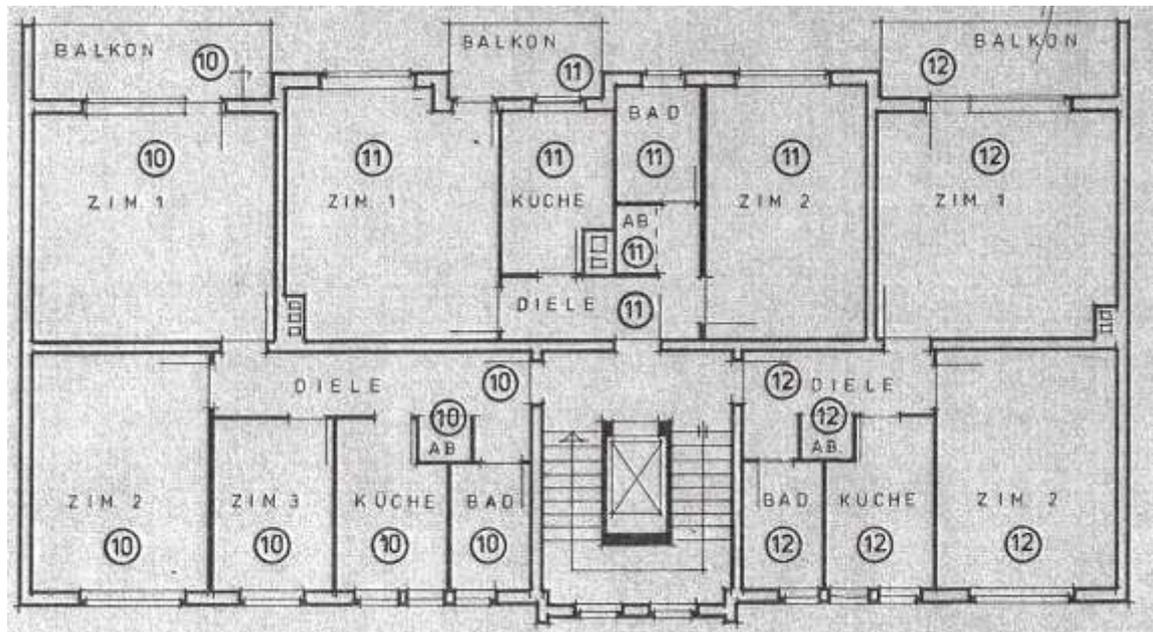
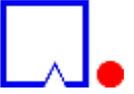
Aufteilungsplan Erdgeschoss



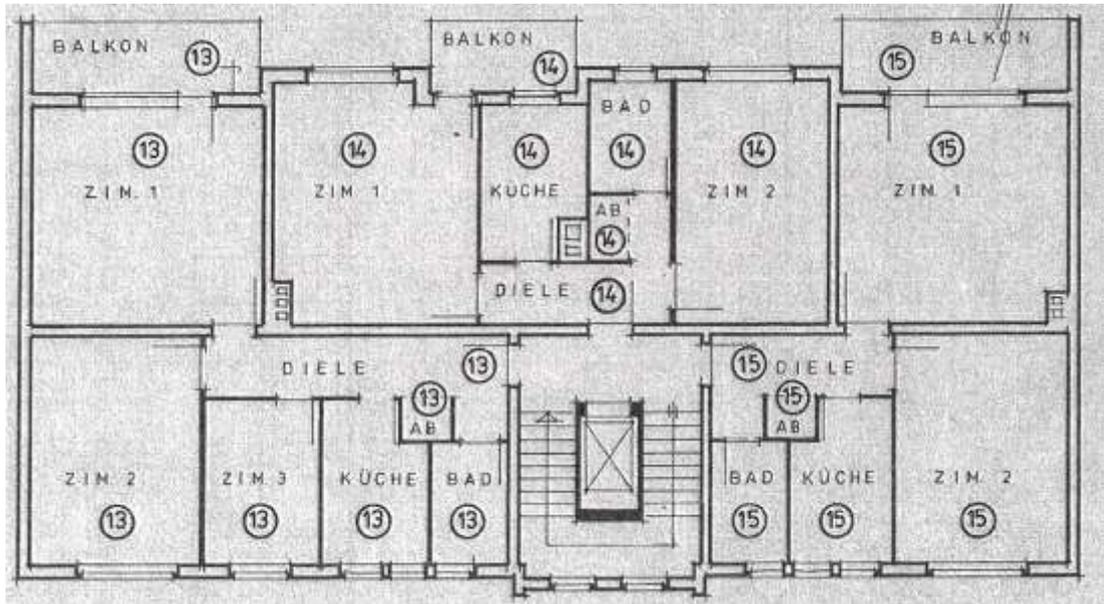
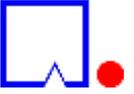
Aufteilungsplan 1. Obergeschoss mit ETW-Nr. 4



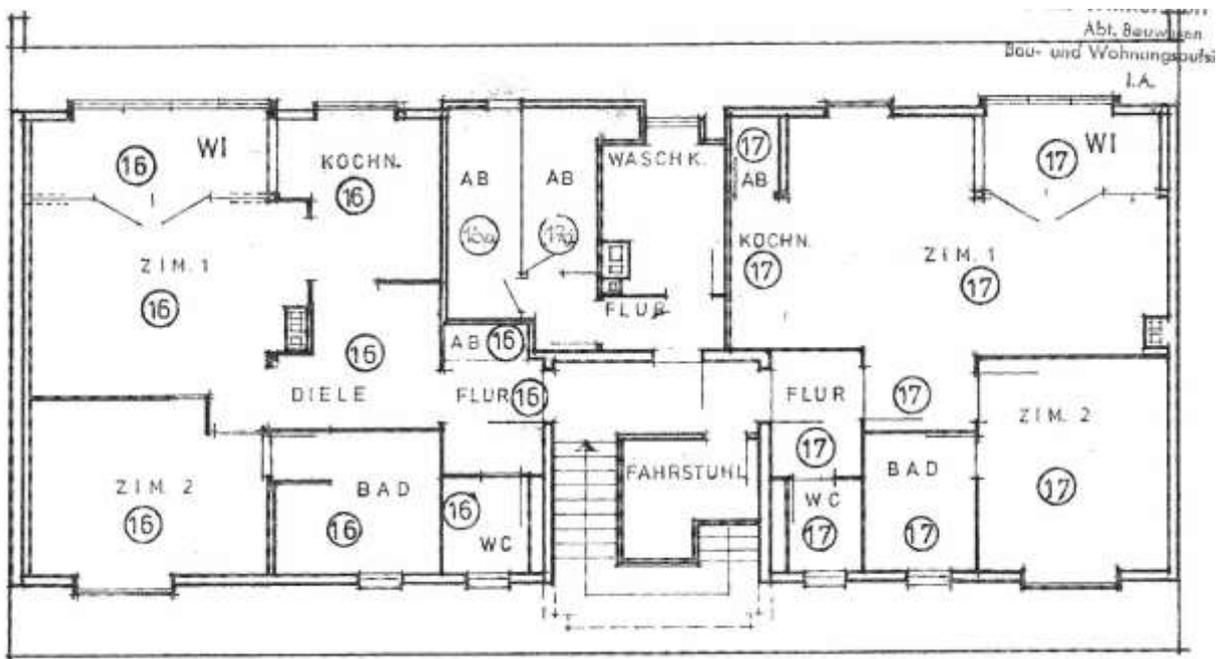
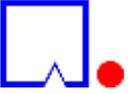
Aufteilungsplan 2. Obergeschoss



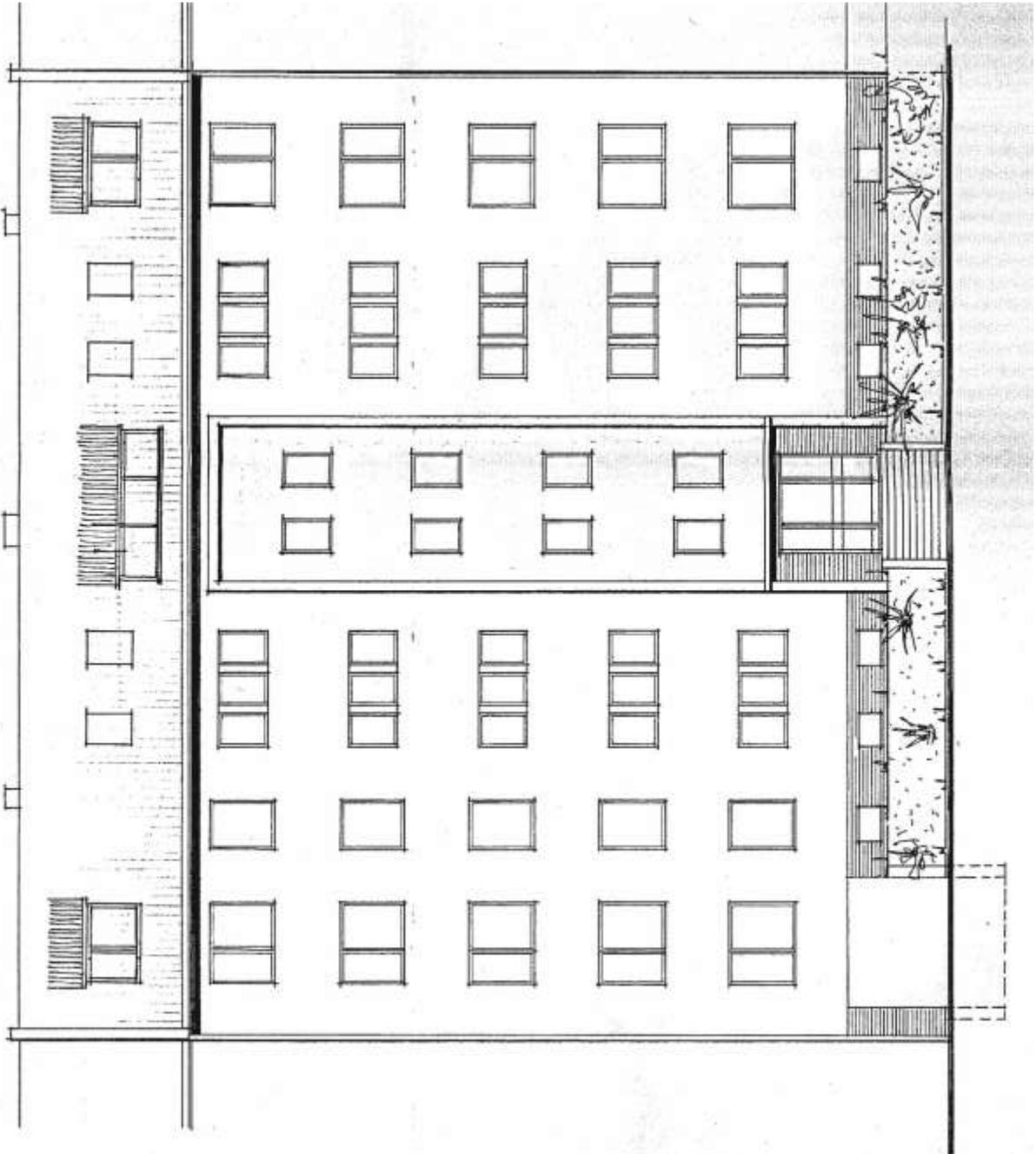
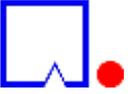
Aufteilungsplan 3. Obergeschoss



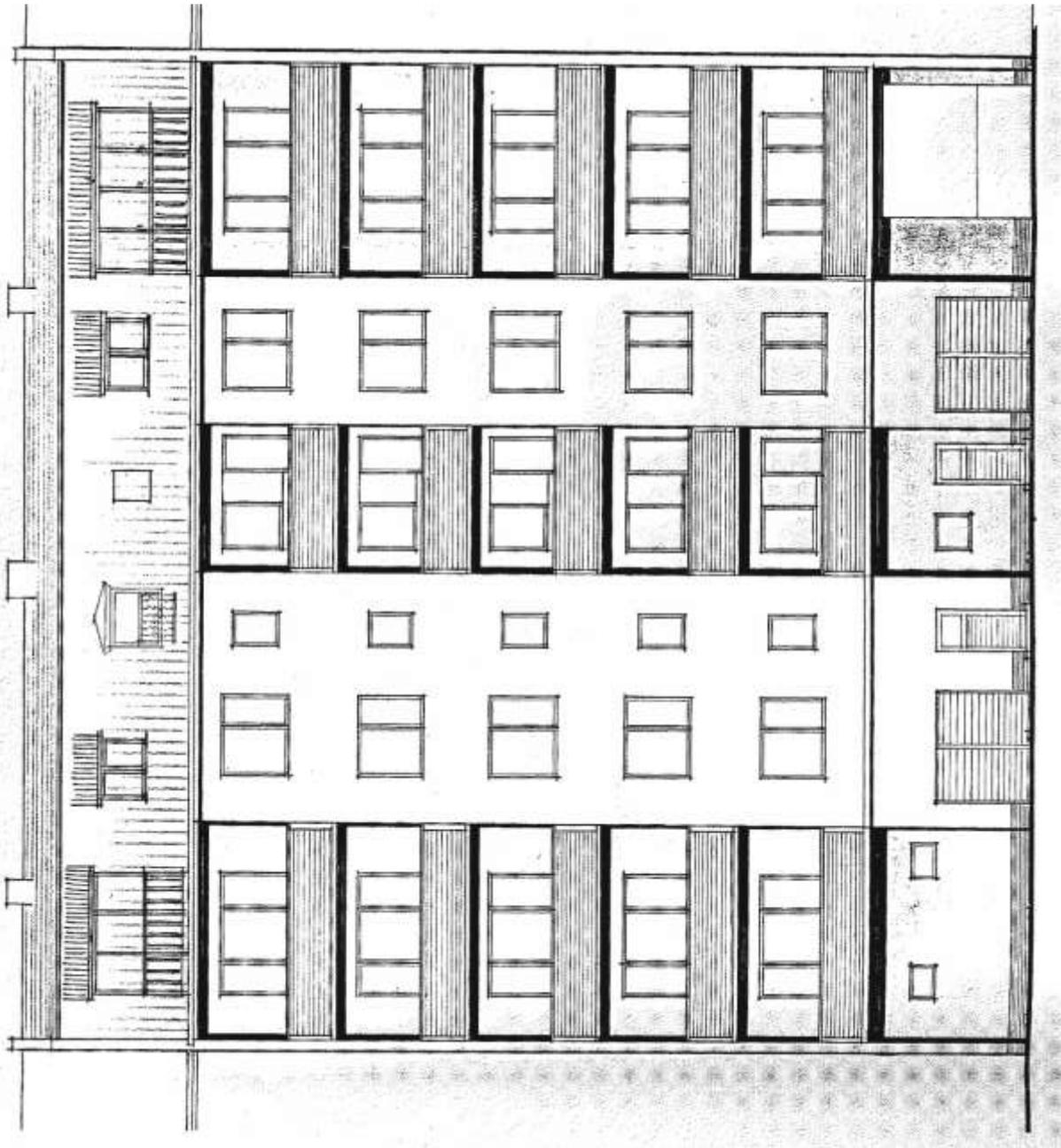
Aufteilungsplan 4. Obergeschoss



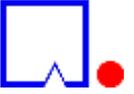
Aufteilungsplan Dachgeschoss



Straßenansicht



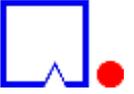
Hofansicht



ETW-Nr. 4 a.d. Grdst. Landauer Str. 13 in 14197 Berlin-Wilmersdorf (Charlottenburg-Wilmersdorf)



Flurkarte (fis broker)



ETW-Nr. 4 a.d. Grdst. Landauer Str. 13 in 14197 Berlin-Wilmersdorf (Charlottenburg-Wilmersdorf)



Lageplan (fis broker)



ETW-Nr. 4 a.d. Grdst. Landauer Str. 13 in 14197 Berlin-Wilmersdorf (Charlottenburg-Wilmersdorf)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern