



## Gutachten Nr. 10402

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB des

**Wohnungseigentums Nr. 10.S.2.5**  
nebst Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum SNR 10.S.2.5

auf dem Grundstück

**Heubnerweg 9, 9A**

in

**14059 Berlin-Charlottenburg (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf)**

-Wohnungsgrundbuch von Stadt Charlottenburg - Blatt 60469-



Blick in den Heubnerweg nach Norden



Heubnerweg 9 mit WE-Nr. 10.S.2.5 im 2.OG



Grundriss ETW-Nr. 10.S.2.5 im 2.OG



Flurkarte (Grundstück Heubnerweg 9, 9A)

**Auftraggeber:**  
**Geschäftszeichen:**

**Verkehrswert:**

**Bewertungsstichtag:**

**Amtsgericht Charlottenburg**  
**70 K 65/24**

**720.000,00 €**

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

**08.08.2024**

**Ausfertigung PDF-Datei**



## Inhaltsverzeichnis\*

=====

<b>Kurzzusammenfassung</b> .....	<b>2</b>
A. Gutachtauftrag .....	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten .....	7
3. Lagedeterminanten .....	13
4. Gebäudedaten (technisch) .....	16
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	27
6. Objektbeurteilung .....	33
C. Bewertung .....	34
1. Bewertungsgrundlagen .....	34
2. Bodenwert.....	36
3. Ertragswert.....	37
4. Verkehrs-/Marktwert .....	39
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen .....	42
E. Fotoseiten.....	48
F. Anlagen .....	A1

### 7 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Lageplan (vergrößert)

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern

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



## KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. 10.S.2.5 nebst dinglich gesicherten Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum SNR 10.S.2.5 mit 1.789/100.000 Miteigentumsanteil und ca. 116,48 m<sup>2</sup> anrechenbarer Wohnfläche (nach diesseitiger Ermittlung unter Berücksichtigung eines Ansatzes von  $\frac{1}{4}$  der Grundflächen für die Balkone) als 4-Zimmerwohnung incl. Wohnzimmer nebst Küchenbereich quasi als Wohnküche im 2. Obergeschoss im Gebäude Heubnerweg 9 (Haus 10 lt. Planausweisung im Baufeld N4) an der postalisch linken Stirnseite des zentralen Erschließungsflurs als sogen. Atriumerschließung im Bereich der unteren Ebene des sogen. „Verbindungsbaus“ mit darunter belegtem Luftraum als Durchwegung in den Blockinnenbereich mit Flur, 2 innenliegenden motorisch belüfteten Badezimmern und 2 Balkonen sowie Ausrichtung der Zimmer und der Balkone zu beiden Gebäudeseiten nach Os-



ten zur Straße und nach Westen zum Blockinnenbereich mit hierdurch bestehender Querbelüftungsmöglichkeit in einem voll unterkellerten 7-geschossigen Gebäude eines Komplexes mit rückwärtig 6-geschossigem Gebäude und Tiefgarage auf dem Grundstück aus dem Jahre 2020 als Blockrand- und Blockinnenbebauung mit gemeinschaftlicher Binnenerschließung auch anliegender Nachbargrundstücke.

Das straßenseitige Gebäude weist 45 Wohnungseigentume und das hintere Gebäude weist 30 Wohnungseigentume auf. Die über das straßenseitige Gebäude erschlossene Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrtsrampe zum Heubnerweg weist 45 Einstellplätze auf. Ungedeckte PKW-Stellplätze sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

- **Grundstück:**

Das Grundstück Heubnerweg 9, 9A (Flurstücke 1253, 1255, 1257) in 14059 Berlin-Charlottenburg (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf) weist eine Größe von 3.525 m<sup>2</sup> auf und befindet sich als Reihengrundstück an einer untergeordneten Quartierstraße innerhalb einer 30 km/h-Zone mit Auslegung als Einbahnstraße im Stadtgebiet „City“ in einem lt. Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2021 zentralen Stadtbereich und nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2024 in einer mittleren Wohnlage mit guter technischer und sozialer Infrastruktur sowie ausreichender Versorgungslage im Nahbereich.

- **Belastungen:**

In Abt. II des Wohnungsgrundbuchs sind verschiedene beschränkte persönliche Dienstbarkeiten und Grunddienstbarkeiten für Versorgungsträger und Eigentümer von Nachbargrundstücken verzeichnet, die allerdings bei bestehendem Baurecht und der Ausweisung der anliegenden Grundstücke des Baublocks zusammen als nur ein Baugrundstück keine Auswirkung auf den Verkehrswert des hier betroffenen Wohnungseigentums entfalten. Insoweit besteht eine Vereinigungsbaulast.

Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster verzeichnet.

- **Ausstattung:**

Der Gebäudekomplex weist Aufzugsanlagen auf, so dass die Wohnungen und die Tiefgarage barrierefrei zugänglich sind.

Der Gebäudekomplex weist Fernwärmeversorgung nebst zentraler Warmwasserversorgung auf. Die Wohnungen weisen Fußbodenheizung und Stahlgliederheizkörper als Handtuchwärmer in den Sanitärräumen auf. Die neutralen Erschließungsflächen sind gleichfalls beheizbar.

Es sind zeitgerechte Kunststoff-Isolierglasfenster entsprechend dem hier betroffenen Wohnungseigentum aus dem Jahre 2020 vorhanden. Es sind moderne Sanitärausstattungen sowie Küchenausstattungen vorhanden. Die Böden weisen Feinsteinzeug mit großformatiger Plattierung auch an den Wänden der Sanitärräume und als Küchenspiegel über der Arbeitsfläche auf. Die Wohnräume und der Küchenbereich weist einen Echtholzparkett vermtl. in Landhausdielen-dekor (Eiche hell o.ä.) auf.

Die Gebäudehülle weist nach Sachlage Stahlbetonwände nebst Wärmedämmverbundsystem und im Untergeschoss Außenwände aus WU-Beton auf. Die Geschosdecken und die Flachdächer u.a. mit den Dachterrassen in den Staffelgeschossen sind aus Stahlbeton in WU-Beton ausgeführt.

Mediale Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der Elektrostandard sind zeitgerecht bzw. bei hier vorliegendem Baujahr modern.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Die Teilungserklärung macht zur Wohnungsgröße keine Angaben. Angaben seitens des Eigentümers oder der zuständigen WEG-Verwaltung konnten auf diesseitige Anforderung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.



Nach vorliegendem Kaufvertrag vom 09.03.2021 ist die Wohnfläche mit einer Größe von 125,58 m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Nach vorliegendem Geschossplan zur Baugenehmigung Nr. 2986 vom 12.01.2018 ergibt sich die umbaute Wohnfläche mit 109,00 m<sup>2</sup> als Nettowohnfläche ohne Ansatz der Freisitzflächen. Die Freisitzflächen sind bzgl. des rückwärtigen Balkons mit 4,60 m<sup>2</sup> und bzw. des vorderen bzw. straßenseitigen Balkons mit 9,70 m<sup>2</sup> ausgewiesen, womit sich eine Gesamtwohnfläche von 123,30 m<sup>2</sup> entsprechend der Ausweisung in der Genehmigungszeichnung ergibt.

Nach diesseitiger Ermittlung anhand des maßstäblichen und teilbemaßten Geschossplans ergibt sich gemäß der aktuellen Rechtsprechung des LG Berlin unter Berücksichtigung eines Ansatzes von lediglich  $\frac{1}{4}$  der Grundfläche für die als anrechenbare Wohnfläche zugrunde zu legende Freisitzfläche für den rückwärtigen Balkon eine Fläche von 5,40 m x 2,20 m = 11,88 m<sup>2</sup> mit hiervon  $\frac{1}{4}$  = 2,97 m<sup>2</sup> und für den straßenseitigen Balkon eine Fläche von 8,20 m x 2,20 m = 18,04 m<sup>2</sup> mit hiervon  $\frac{1}{4}$  = 4,51 m<sup>2</sup>.

Insofern ergibt sich die tatsächlich anrechenbare Wohnfläche mit lediglich ca. 109,00 m<sup>2</sup> + ca. 2,97 m<sup>2</sup> + ca. 4,51 m<sup>2</sup> = ca. 116,48 m<sup>2</sup>.

Diese Fläche wird im Rahmen der hier vorliegenden Verkehrswertermittlung als plausibel zugrunde gelegt.

Der Kellerraum SNR 10.S.2.5 mit einer Fläche von ca. 2,20 m<sup>2</sup> befindet sich hinter dem Zugang aus der Schleuse vor der Tiefgarage als 1. Kellerraum postalisch rechts unmittelbar hinter dem Aufzugsschacht vermtl. als Leichtmetall-Lamellenverschlag oder ggf. auch als massiv umbauter Raum (der Kellerbereich war anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich).

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Das Wohnungseigentum wird durch den Wohnungseigentümer und seine Familie eigengenutzt. Eine Vermietung oder Zwischenvermietung liegt nicht vor.

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

Die aktuelle Höhe des Wohngeldes ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

- **Erhaltungszustand:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex weist einen zufriedenstellenden Unterhaltungszustand ohne wesentliche Instandhaltungsrückstände nach Fertigstellung gemäß Bauakte vor rd. 4 Jahren auf.

Die Treppenhausdekorationen und Bodenbekleidungen im Treppenhaus und den Zentralfluren der Geschosse zeigen sich mindestens in dem hier betroffenen Gebäude (Haus 10 bzw. Heubnerweg 9) in einem zufriedenstellenden Unterhaltungszustand.

Die hier in Rede stehende Wohnung selbst weist vermtl. gleichfalls einen guten Unterhaltungszustand bei ordnungsgemäßem Gebrauch auf - allerdings konnten örtliche Feststellungen durch den Unterzeichneten anlässlich des Ortstermins nicht getroffen werden, da das hier betroffene Wohnungseigentum nicht zugänglich war. Diesseitig wird bei einem Nutzerwechsel von dem Erfordernis durchzuführender Schönheitsreparaturen ausgegangen, für die im Verkehrswert ein Abschlag von rd. 10.000,00 € berücksichtigt sind.

**Verkehrswert am 08.08.2024 nach § 194 BauGB:**  
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

**720.000,00 €**



## A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**  
Amtsgericht Charlottenburg, Abt. 70, Amtsgerichtsplatz 1 in 14057 Berlin  
Beschluss vom 16.07.2024 mit Verfügung vom 17.07.2024 sowie Posteingang am 22.07.2024
- **Bewertungsobjekt:**  
Wohnungseigentum Nr. 10.S.2.5 nebst Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum SNR 10.S.2.5 auf dem Grundstück Heubnerweg 9, 9A (Flurstücke 1253, 1255, 1257) in 14059 Berlin-Charlottenburg (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf)  
  
(Das Wohnungseigentum Nr. 10.S.2.5 befindet sich im straßenseitigen Gebäude Heubnerweg 9 im 2. Obergeschoss postalisch links an der Stirnseite des 2-hüftigen Treppenhaus-Zentralflurs)
- **Bewertungsgrund:**  
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 70 K 65/24
- **Wertermittlungsstichtag:**  
08. August 2024 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**  
08. August 2024 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**  
Donnerstag, der 08.08.2024  
anwesend:  
– der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Der Eigentümer des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 10.S.2.5 als Schuldner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren (anonymisiert, § 38 ZVG) konnte trotz geräuhmiger Ladungsfrist seitens des Unterzeichneten anlässlich der Ortsbesichtigung nicht angetroffen werden.

Das Treppenhaus des straßenseitigen Gebäudes Heubnerweg 9 und die Tiefgarage auf dem Grundstück sowie die Grundstücksfreiflächen u.a. mit aufstehendem rückwärtigem Gebäude Heubnerweg 9A waren anlässlich des Ortstermins aber zugänglich, so dass u.a. auch die Gebäuderückseite des Gebäudes Heubnerweg 9 mit hierin belegtem Wohnungseigentum Nr. 10.S.2.5 in Augenschein genommen werden konnte.

Das in dem Gebäudeteil Heubnerweg 9 belegene Kellergeschoss u.a. mit dem hierin belegenen Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum SNR 10.S.2.5 war anlässlich des Ortstermins allerdings nur in einem kleineren Teil zugänglich - der Kellerbereich mit dem hier betroffenen Keller-raum selbst war nicht zugänglich.

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



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

## B. GRUNDDATEN

### 1. Grundbuchangaben

- **Wohnungsgrundbuch von:**  
Stadt Charlottenburg, Blatt 60469  
(Amtsgericht Charlottenburg)
- **Gemarkung:**  
Charlottenburg
- **Flur, Flurstücke:**  
4, 1253 (2.848 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster)  
4, 1255 ( 9 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster)  
4, 1257 ( 668 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**  
3.525 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**  
Flurstück 1253: Gebäude- und Freifläche Heubnerweg 9, 9A (gemäß Grundbuch und Liegen  
schaftskataster)  
Flurstück 1255: Gebäude- und Freifläche Heubnerweg 9, 9A (gemäß Grundbuch und Liegen  
schaftskataster)  
Flurstück 1257: Gebäude- und Freifläche Heubnerweg 9, 9A (gemäß Grundbuch und Liegen  
schaftskataster)
- **Miteigentumsanteil am Grundstück:**  
1.789/100.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 10.S.2.5 laut Auftei-  
lungsplan nebst Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum bezeichnet mit SNR 10.S.2.5
- **Eigentümer:**  
anonymisiert (§ 38 ZVG)
- **Lasten und Beschränkungen:**  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für einen Versorgungs-  
träger [anonymisiert (§ 38 ZVG)] Gemäß Bewilligung vom 02.01.2006 (UR-Nr. 1/2006, Notar  
Dirk Ullmann in Berlin) eingetragen am 24.02.2006.

Nur lastend auf den Flurstücken 1253 und 1257:  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzung eines Trafotransportweges) für einen Versor-  
gungsträger [anonymisiert (§ 38 ZVG)] Gemäß Bewilligung vom 14.05.2018 (UR-Nr. H 72/2018,  
Notar Burkhard Herzog in Berlin) eingetragen am 06.07.2018.

Grunddienstbarkeit (Verkehrsflächen zum Begehen und Befahren, Duldung Schließ- bzw. Tor-  
anlage, Fluchtwegerecht) für den jeweiligen Eigentümer von Stadt Charlottenburg Blatt 40770  
(BV-Nr. 17 und 23), Blätter 49205 bis 49267, Blätter 49350 bis 49379, Blätter 49380 bis 49458



sowie Blätter 53449 bis 53595. Gemäß Bewilligungen vom 29.05.2017 und 16.11.2020 (UR-Nrn. H 279/2017 und H 669/2020, je Notar Burkhard Herzog in Berlin) eingetragen am 26.11.2020.

Grunddienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Stadt Charlottenburg Blatt 40770 (BV-Nr. 15, 16, 17, 22 und 23), Blätter 49205 bis 49267, Blätter 49350 bis 49379, Blätter 49380 bis 49458, Blätter 53449 bis 53595 sowie Blätter 59631 bis 59784. Gemäß Bewilligungen vom 29.05.2017 und 16.11.2020 (UR-Nrn. H 279/2017 und H 669/2020, je Notar Burkhard Herzog in Berlin) eingetragen am 26.11.2020.

Grunddienstbarkeit (Mitbenutzung Wege-, Grün- und Erholungsfläche) für die jeweiligen Eigentümer von Stadt Charlottenburg Blatt 40770 (BV-Nr. 15, 16, 17, 22 und 23), Blätter 49205 bis 49267, Blätter 49350 bis 49379, Blätter 49380 bis 49458, Blätter 49909 bis 49972, Blätter 53449 bis 53595 sowie Blätter 59631 bis 59784. Gemäß Bewilligungen vom 29.05.2017 und 16.11.2020 (UR-Nrn. H 279/2017 und H 669/2020, je Notar Burkhard Herzog in Berlin) eingetragen am 26.11.2020.

Grunddienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Stadt Charlottenburg Blatt 40770 (BV-Nr. 15, 16, 17, 22 und 23), Blätter 49205 bis 49267, Blätter 49350 bis 49379, Blätter 49380 bis 49458, Blätter 49909 bis 49972, Blätter 53449 bis 53595 sowie Blätter 59631 bis 59784. Gemäß Bewilligungen vom 29.05.2017 und 16.11.2020 (UR-Nrn. H 279/2017 und H 669/2020, je Notar Burkhard Herzog in Berlin) eingetragen am 26.11.2020.

Grunddienstbarkeit (Duldung eines Überbaus) für die jeweiligen Eigentümer von Stadt Charlottenburg Blätter 53449 bis 53595. Gemäß Bewilligungen vom 04.06.2018 und 30.11.2020 (UR-Nrn. H 349/2018 und H 700/2020, je Notar Burkhard Herzog in Berlin) eingetragen am 10.12.2020.

Nur lastend auf den Flurstücken 1255 und 1257:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmeleitungsrecht, Wärmeversorgungsanlagenrecht einschließlich Fernmeldekabel und Entlüftungsschacht nebst Zubehör, Geh-, und Fahrrecht) für einen Versorgungsträger [anonymisiert (§ 38 ZVG)] Gemäß Bewilligung vom 26.02.2019 (UR-Nr. H 120/2019, Notar Burkhard Herzog in Berlin) eingetragen am 19.05.2021.

Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragungsdatum vom 18.06.2024

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

## 2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**

Der Grundstückszuschnitt ist unregelmäßig, aber in seiner Grundform rechteckig - Die nördliche und die südliche Grundstücksgrenze verlaufen rechtwinklig zum Straßenraum des Heubnerweg leicht gezackt (jedenfalls nicht geradlinig).

Die Straßenfrontlänge zum Heubnerweg beträgt ca. 37,00 m - die gegenüberliegende westliche bzw. rückwärtige Grundstücksgrenze weist eine Länge von ca. 36,00 m auf. Die Tiefe des Grundstücks entlang der rechten bzw. nördlichen im Wesentlichen rechtwinklig zum Straßenraum verlaufenden Grundstücksgrenze beträgt ca. 96,00 m und die hierzu parallel verlaufende



linke bzw. südliche gleichfalls im Wesentlichen rechtwinklig zum Straßenraum verlaufende Grundstücksgrenze weist eine Länge von gleichfalls ca. 96,00 m auf (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 2,6 i.M. - die Straßenfrontlänge und der Zuschnitt sowie der bauliche Ausnutzungsgrad des hier betroffenen Reihengrundstücks sind bei hier vorliegender Bebauung als straßenseitig 7-geschossiger und rückwärtig 6-geschossiger halboffene Blockrand bzw. Blockinnenbebauung (incl. der beiden oberen Geschoss jeweils als zurückgesetzte Staffelgeschosse) zufriedenstellend (siehe anliegende Flurkarte allerdings noch ohne Ausweisung der Baukörper nach bereits 4 Jahren seit Fertigstellung).

- **Bauwuch:**

Das auf dem Grundstück aufstehende 7-geschossige straßenseitige Wohngebäude („sogen. Stadthaus“) weist keinen Grenzabstand zu den angrenzenden Nachbargrundstücken auf, sondern bindet als Blockrandbebauung unmittelbar an die straßenseitige Nachbarbebauung an. Das auf dem Grundstück aufstehende 6-geschossige rückwärtige Wohngebäude („sogen. Gartenhaus“) weist zu den angrenzenden Nachbargrundstücken zulässige bzw. mit Befreiung genehmigte Grenzabstände auf (siehe anliegende Flurkarte allerdings noch ohne ausgewiesene Bebauung).

Vor der straßenseitigen Gebäudefront befindet sich auf dem hier betroffenen Grundstück ein Vorgarten mit einer Tiefe von ca. 14,58 m, über den die Hauszuwegungen zum Foyer des straßenseitigen Vorderhauses Heubnerweg 9 und zum separaten Treppenhaus des Gebäudes Heubnerweg 9 sowie Zufahrte zur Tiefgaragen-Rampen-Ein- und Ausfahrt sowie zu dem Gebäudedurchgang in den Blockinnenbereich u.a. zu dem hinter dem Vorderhaus („Stadthaus“) Heubnerweg 9 belegenen Hinterhaus („Gartenhaus“) Heubnerweg 9A führen.

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks ist plan.

- **Untergrund:**

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

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.0 6.1 (Bodenarten, Stand: 2020) befinden sich im Bereich des hier betroffenen Grundstücks Mittelsand, Feinsand, mittel lehmiger Sand und mittel schluffiger Sand im Oberboden sowie Mittelsand, Feinsand und mittel lehmiger Sand im Unterboden.

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

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingriffswerten der Berliner Liste bzw. des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Charlottenburg-Wilmersdorf vom 01.08.2022 ist das betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster registriert; altlastenrelevante Nutzungen sind nicht bekannt; Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen zu diesem Grundstück liegen dem Umweltamt nicht vor.



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

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

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

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

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 und der aktuellen Arbeitskarte zum Flächennutzungsplan ist das Quartier weiträumig nördlich der Mollwitzstraße bzw. östlich der Sophie-Charlotten-Straße bis zum Schlosspark des Charlottenburger Schlosses um die hier betroffenen Grundstücke als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung als Krankenhausstandort vorgesehen.

Tatsächlich sind in den letzten Jahren allerdings in dem Block zwischen Heubnerweg, Pulsstraße, Sophie-Charlotten-Straße und Mollwitzstraße umfassende Abrissarbeiten u.a. bzgl. der vormals dort vorhandenen „DRK-Frauenklinik Pulsstraße“ bzw. des „Frauenklinik-Universitätsklinikums Charlottenburg“ und massive Umbau- und Umnutzungsarbeiten zu Wohnzwecken des historischen „Marx-Bürger-Krankenhauses“ durchgeführt sowie im weiteren Blockinnenareal westlich des Heubnerwegs etliche 6- bis 7-geschossige Wohngebäude als Eigentumswohnanlagen neu errichtet worden bzw. befinden sich derzeit teilweise noch in der Fertigstellungsphase bzw. sind weitgehend erst in den letzten Jahren fertiggestellt worden. Für die diesbzgl. Baumaßnahmen besteht ein städtebaulicher Vertrag.

Das betroffene Grundstück ist nach Sachlage derzeit nicht von einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB betroffen.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach Sachlage weder in einem Sanierungsgebiet noch in einem Entwicklungsbereich, einem Umlegungsgebiet, einem Gebiet mit vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB oder in einem Stadtumbaugebiet.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1-3 BauGB. Das betroffene Grundstück ist nach Sachlage auch keiner Gestaltungssatzung unterworfen.

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

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



Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 06.12.2023 weder um ein Baudenkmal, noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

In unmittelbarer Nachbarschaft bzw. im Nahbereich befinden sich allerdings Denkmäler mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes

Bei dem auf dem südlich im Block belegenen Grundstück Heubnerweg 1, 3 u.a. bzw. Mollwitzstraße 40 u.a. aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 06.11.2023 um einen Teil eines ausgewiesenen Baudenkmal aus den Jahren 1899 bis 1901 & 1913 (Städtisches Bürgerhaus-Hospital & Max-Bürger-Krankenhaus, Obj. Dok. Nr. 09040609) mit folgenden Objekten und Grundstücken als Gesamtanlage: Sophie-Charlotten-Straße 115 & Mollwitzstraße & Heubnerweg.

Zusätzlich ist der Krankenhausgarten des Klinikums Charlottenburg bzw. Max-Bürger-Krankenhauses als Gartendenkmal (Obj. Dok. Nr. 09046361) ausgewiesen in der Denkmalliste mit den Grundstücken:

Sophie-Charlotten-Straße 115 & Mollwitzstraße & Heubnerweg - tatsächlich handelt es sich um das Gartengrundstück Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C, Mollwitzstraße 11, 12, 13, Sophie-Charlotten-Straße 115, 15A, 115B, 115C, 115D (Flurstück 1239).

Unmittelbar gegenüber dem hier betroffenen Grundstück befindet sich auf der östlichen Seite des Heubnerwegs auf dem Grundstück Heubnerweg 8 & 10 (Flurstück 1209) ein weiteres Baudenkmal (Kaiserin-Auguste-Viktoria-Haus als Säuglingsklinik & Krankenhaus & Stall & Einfriedung & Forschungseinrichtung als Gesamtanlage aus den Jahren 1907-1909 und 1911-1913 mit Umbau 1961-1964, Obj. Dok. Nr. 09040508) mit aktueller Nutzung als Europäische Wirtschaftshochschule ESCP Business School (private staatlich anerkannte Wirtschaftshochschule) mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes, wobei in Ansehung der soeben abgeschlossenen Neubaumaßnahmen auf einem weiträumigen Baufeld zwischen Sophie-Charlotten-Straße und Heubnerweg bzw. dem denkmalgeschützten Altbaubestand an der Mollwitzstraße und der Pulsstraße im Bereich der ehemaligen Frauenklinik diesbzgl. Einschränkungen nicht zu erwarten sind.

Die Geschossfläche (GF) für das Grundstück beträgt ca. 7.508,25 m<sup>2</sup> nach diesseitiger Ermittlung anhand der amtlichen Flurkarte und der verfügbaren Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 2017/2986 vom 12.01.2018 bzw. der AB vom 28.05.2018 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 2,13 bzw. rd. 2,1 (ohne Berücksichtigung einer GF für ein Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF für ein Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 für die über dem Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ) und einer bebauten Fläche von ca. 1.374,75 m<sup>2</sup> mit einer GRZ von 0,39 bzw. rd. 0,4 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 3.525 m<sup>2</sup>.

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 sind ein Dachgeschoss bei jeweils vorhandenem



Flachdach über den Gebäudeteilen und ein diesbzgl. nutzbares Kellergeschoss nicht vorhanden) mit ca.  $7.508,25 \text{ m}^2 + 0,00 \text{ m}^2 \times 0,75 \text{ m}^2 + 0,00 \text{ m}^2 \times 0,30 = 7.508,25 \text{ m}^2$  für die Normalgeschosse ohne Ansatz einer anteiligen Dach- oder Kellergeschossfläche mit einer wGFZ entsprechend der GF von 2,13 bzw. rd. 2,1.

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 ein Dachgeschoss nicht vorhanden bzw. als 2-geschossiges Staffelgeschoss mit Flachdach bereits in der GFZ enthalten - das Kellergeschoss ist nicht ausgebaut oder ausbaubar.

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

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2017 (Umweltatlas) weist der Straßenraum des Heubnerwegs vor dem hier betroffenen Grundstück eine Mischwasserkanalisation mit Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserkanalisation innerhalb eines Abwasserrohrsystems auf.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Charlottenburg-Wilmersdorf vom 02.08.2024 wird das Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmten Erschließungsanlage „Heubnerweg“ erschlossen.

Erschließungskostenbeiträge für den hier betroffenen Streckenabschnitt bzw. das hier betroffene Grundstück sind nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) und des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) nicht mehr zu entrichten.



Entsprechend den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) gilt die Verkehrsanlage in dem hier betroffenen Streckenabschnitt als endgültig hergestellt.

Von dem hier betroffenen Grundstück wird zurzeit vom Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, kein Straßenland benötigt.

- **Baulasten:**

Lt. Positivbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Charlottenburg-Wilmersdorf (Fachbereich Bauaufsicht) vom 01.10.2024 besteht zulasten des hier betroffenen Grundstücks Heubnerweg 9, 9A (Flur 4, Flurstücke 1253, 1255, 1257) GB von Stadt Charlottenburg, GGBI. 40770 lfd. Nr. 18 eine Baulast mit Eintragungsdatum vom 11.06.2018 und Berichtigung vom 21.05.2019 wie folgt:

- Baulastenblatt Nr. 1437 Seiten 1 und 2

Die Grundstücke

Mollwitzstraße 13, Sophie-Charlotten-Straße 115, 115A

(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 49380-49458 lfd. Nr. 1, Flurstück 1234)

Heubnerweg 3B, 3C, Mollwitzstraße 11, 12, Sophie-Charlotten-Straße 115B, 115C, 115D

(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 49205-49267 lfd. Nr. 1, Flurstück 1235)

Heubnerweg 5

(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 48463 lfd. Nr. 4, Flurstück 1237)

Heubnerweg 5

(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 48463 lfd. Nr. 5, Flurstück 1242)

Heubnerweg 1

(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 49909-49972 lfd. Nr. 1, Flurstück 1238)

Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C, Mollwitzstraße 11, 12, 13, Sophie-Charlotten-Straße 115, 115A, 115B, 115C, 115D

(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 49205-49267, 49350-49379, 49380-49458, 49909-49972 lfd. Nr. 2, Flurstück 1239)

Heubnerweg 3, 3A

(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 49350-49379 lfd. Nr. 1, Flurstück 1243)

Heubnerweg 5

(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 48463 lfd. Nr. 6, Flurstück 1244)

Sophie-Charlotten-Straße 117, 117A

(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 56934 lfd. Nr. 1, Flurstücke 1248, 1260)

Sophie-Charlotten-Straße 117B, 117C

(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 40770 lfd. Nr. 15, Flurstücke 1249, 1261)

Sophie-Charlotten-Straße 117S, 117E

(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 40770 lfd. Nr. 16, Flurstück 1250)

Heubnerweg 11, 11A

(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 40770 lfd. Nr. 17, Flurstück 1252)



Heubnerweg 9, 9A  
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 40770 lfd. Nr. 18, Flurstücke 1253, 1255, 1257)

Heubnerweg 7, 7A  
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 53449-53595 lfd. Nr. 1, Flurstücke 1254, 1256, 1258)

Pulsstraße 2, 4, 6  
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 40770 lfd. Nr. 22, Flurstücke 1326, 1328)

Pulsstraße 8, 10, 12  
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 40770 lfd. Nr. 23, Flurstücke 1327, 1329)

gelten zusammen bauordnungsrechtlich als ein Baugrundstück, solange die Gebäude bestehen.

Über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt auf diesseitige Anforderung keine Angaben gemacht werden, da ein entsprechendes Verzeichnis nicht geführt wird - (weitere) begünstigende Baulasten für das hier betroffene Grundstück liegen nach diesseitiger Annahme vermtl. nicht vor.

### 3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Heubnerweg 9, 9A (Flurstücke 1253, 1255, 1257) befindet sich noch vergleichsweise zentral in der Metropole in westlicher Randlage des Berliner Stadtbezirks Charlottenburg-Wilmersdorf und gleichfalls am westlichen Rand des Ortsteil Charlottenburg in rd. 700 m Entfernung zu dem nördlich angrenzenden Ortsteil Charlottenburg Nord, in ca. 500 m Entfernung zu dem westlich angrenzenden Ortsteil Westend, in ca. 2.300 m Entfernung zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Halensee und in ca. 2.800 m Entfernung zu dem gleichfalls südlich angrenzenden Ortsteil Wilmersdorf im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf sowie in ca. 4.000 m Entfernung zu dem süd-östlich angrenzenden Ortsteil Schöneberg im Stadtbezirk Tempelhof-Schöneberg sowie in ca. 3.000 m Entfernung zu dem süd-östlich angrenzenden Ortsteil Tiergarten, in ca. 3.100 m Entfernung zu dem östlich angrenzenden Ortsteil Hansaviertel und in ca. 1.800 m Entfernung zu dem nord-östlich angrenzenden Ortsteil Moabit, wobei die drei zuletzt genannten Ortsteile alle im Stadtbezirk Mitte liegen.

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

Das hier betroffenen Grundstück Heubnerweg 9, 9A (Flurstücke 1253, 1255, 1257) befindet sich auf der westlichen Seite des Heubnerwegs im Abschnitt zwischen Mollwitzstraße in ca. 110 m Entfernung südlich und der Pulsstraße in ca. 150 m Entfernung nördlich des hier betroffenen Grundstücks.

Bei der das hier betroffene Grundstück anbindenden Straße handelt es sich um eine untergeordnete Quartierstraße innerhalb einer 30 km/h-Zone mit Einbahnstraßenverkehr im Heubnerweg von der Mollwitzstraße aus in Richtung der Pultstraße zur Sophie-Charlotten-Straße u.a. zu



der anbindenden Schlosspark-Klinik und dem weiträumigen Areal des Studentenwohnheims „Mollwitzstraße“ des Studierendenwerks sowie der gegenüber dem hier betroffenen Grundstück auf der östlichen Seite des Heubnerwegs in den unter Denkmalschutz stehenden historischen Gebäuden (s.o.) belegenen Einrichtung als Europäische Wirtschaftshochschule ESCP Business School (private staatlich anerkannte Wirtschaftshochschule) mit insoweit streckenweise und temporär erhöhten Verkehrsaufkommen u.a. durch Linienbusverkehr mit Station „Schlosspark-Klinik“ im unmittelbaren Nahbereich.

Der Heubnerweg weist Asphaltbelag auf. PKW-Stellätze sind beidseitig auf dem Fahrdamm an den Randstreifen des Heubnerwegs in Längsaufstellung vorhanden.

Aufgrund der hohen Wohndichte sowie der im Nahbereich belegenen Anlaufpunkte mit Studentenwohnheim, Schlosspark-Klinik und ESCP Business School Berlin Campus sowie etlichen Gewerbebetrieben im Nahbereich westlich der Sophie-Charlotten-Straße sind PKW-Stellplätze im Straßenraum extrem knapp - eine Parkraumbewirtschaftungszone ist im hier betroffenen Gebiet nicht ausgewiesen.

Bürgersteige sind mit Bordschwellen abgesetzt und mit Betonsteinpflaster, Granitplatten aus älterem Bestand und Kleinsteinpflasterung befestigt. Straßenbäume sind lediglich spärlich als Neupflanzungen vorhanden - allerdings reicht z.T. hochstämmiger Baumbestand von den anliegenden Grundstücken insbesondere auf der gegenüberliegenden Straßenseite teilweise bis in den Straßenraum.

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

Die Bebauung im Quartier ist ausgesprochen heterogen und wird stark geprägt durch den in den Jahren 1899 bis 1901 entstandenen 4- bis 5½-geschossigen Komplex des Max-Bürger-Krankenhauses, der seit ca. 2010 nicht mehr als Krankenhaus betrieben wird und zu Wohnzwecken als Eigentumswohnanlage umgebaut und seit ca. 2015/16 neu bezogen ist.

Nördlich hinter dem früheren Krankenhauskomplex sind in dem Areal weiterer früherer bereits zwischenzeitlich abgebrochener Krankenhauskomplexe verschiedene Eigentumswohnanlagen mit insgesamt 12 komplexen freistehenden 6 bis 7-geschossigen Stadthäusern zwischen Heubnerweg, Pulsstraße und Sophie-Charlotten-Straße errichtet worden, zwischen deren Grundstücken im Blockinnenareal Durchwegungen nach Sachlage auch für die Öffentlichkeit bestehen. Entlang der Pulsstraße sind in dem Block 2 gestreckte Gebäuderiegel als geschlossene Bebauung gleichfalls mit 7 Geschossen errichtet worden.

Auf der östlichen Seite des Heubnerwegs befindet sich die weiträumige Anlage des Kaiserin-Auguste-Viktoria-Hauses als frühere Säuglingsklinik und Krankenhaus mit Forschungseinrichtungen aus den beiden ersten Dekaden des letzten Jahrhunderts mit Nutzung nunmehr als ESCP Business School Berlin Campus. Hieran angrenzend befindet sich der 4- bis 7-geschossige Komplex der Schlosspark-Klinik als Krankenhaus der Akut- und Regelversorgung überwiegend aus den 1970er bis 1990er Jahren mit im Sommer 2019 in Betrieb genommenem Neubau u.a. der 4-geschossigen Psychiatrie schräg gegenüber dem hier betroffenen Grundstück bzw. auf Höhe des Grundstücks Heubnerweg 3, 3A.

An der südlichen Kopfseite des Heubnerwegs befindet sich auf der südlichen Seite der Mollwitzstraße u.a. der 8-geschossige Komplex des Studentenwohnheims „Charlottenburg“ des Studierendenwerks Berlin aus den 1970er Jahren.

Westlich der Sophie-Charlotten-Straße befindet sich in dem 120 m bis 150 m breiten Streifen bis zum inneren Berliner S-Bahnring (sogen. „Hundekopf“) ein Gewerbegebietstreifen mit 3- bis 4-geschossigen Fabrikgebäuden aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) sowie großflächigen 1- bis 2-geschossigen Hallengebäuden und Gewerbegeschossbauten aus derselben Zeit und auch aus den letzten rd. 20 bis 30 Jahren.



Die Lage des hier betroffenen Grundstücks Heubnerweg 9, 9A ist trotz des Linienbusverkehrs und der im Nahbereich des hier betroffenen Grundstück belegenen Busstation mit hierdurch vorliegenden Störungen insbesondere durch die Anfahrgeräusche im Straßenraum vergleichsweise ruhig.

Störungen durch Gewerbebetriebe liegen nach Sachlage nicht vor. Allerdings emittiert der Krankenhausbetrieb auf der gegenüberliegenden Seite des Heubnerwegs mit dort 4-geschossig aufgehender Psychiatrie temporär dem Vernehmen nach beachtliche Geräusche u.a. auch durch häufigen Polizeieinsatz. Durch Rettungsfahrzeuge zu der im Nahbereich belegenen Einfahrt in das Krankenhausareal zur Notfallstation dürften mindestens temporär Störungen vorliegen.

Es besteht eine sehr gute Anbindung an wichtige Stadtmagistralen u.a. mit der Sophie-Charlotten-Straße in ca. 250 m Entfernung von dem Wohngrundstück via Straße bzw. bzw. in ca. 100 m fußläufiger Entfernung durch den Wohnblock (entsprechend Luftlinie).

Bis zum Spandauer Damm beträgt die Entfernung von der Einmündung der Pulsstraße in die Sophie-Charlotten-Straße weitere ca. 550 m.

Der Stadtautobahnring (A100) mit der Anschlussstelle „Spandauer Damm“ ist in ca. 1.100 m Entfernung erreichbar. Der Kaiserdamm ist in ca. 1.500 m fußläufiger Entfernung erreichbar.

Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel stehen im fußläufigen respektive im unmittelbaren Nahbereich mit einer Buslinie und einer Busstation zur Verfügung. Weitere Buslinien verkehren auf dem Spandauer Damm. Die S-Bahnstation „Westend“ an der Spandauer-Damm-Brücke befindet sich in ca. 800 m fußläufiger Entfernung. Die U-Bahnstation „Kaiserdamm“ befindet sich in ca. 1.700 m fußläufiger Entfernung.

- **Soziale Infrastruktur:**

Für die tägliche bzw. kurzfristige Versorgung stehen im Gehwegbereich ab knapp 800 m fußläufiger Entfernung auf dem Spandauer Damm zwischen S-Bahntrasse bzw. Sophie-Charlottenstraße und dort selbst auch sowie dem Klausener Platz und insbesondere auch hier mit regelmäßig stattfindendem Wochenmarkt ausreichende Angebote zur Verfügung. Unmittelbar in dem hier betroffenen Quartier selbst befinden sich allerdings keine nennenswerten Angebote.

Eine beachtliche Einzelhandelskonzentration ist ab ca. 2.500 m Entfernung in der Wilmersdorfer Straße im Bereich der Fußgängerzone der Wilmersdorfer Straße als überregionale Einkaufzone u.a. auch zur langfristigen Versorgung zu verzeichnen.

Mit zunehmender Entfernung zur City nimmt die Geschäftsverdichtung und die Qualität der Angebote insbesondere im Bereich des Kurfürstendamms etwa ab Adenauerplatz ab rd. 3,5 km Entfernung noch deutlich zu.

Im Nahbereich bzw. im Gebiet befinden sich verschiedene Kindergärten u.a. auch im Bereich des hier betroffenen Wohnblocks; Grund- und weiterführende Schulen etc. befinden sich gleichfalls im Nahbereich und medizinische Versorgung mit gutem Angebot u.a. mit großem Klinikkomplex befindet sich u.a. gegenüber dem hier betroffenen Wohngrundstück.

Aufgrund der Citylage stehen insbesondere auch Theater, Kinos, Cafés sowie weitere Angebote im Kultur- und Freizeitbereich z.T. im weiteren Umfeld zur Verfügung.

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



Der Bezirk 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:**

Der Schlosspark des Charlottenburger Schlosses befindet sich in ca. 100 m Entfernung Luftlinie von dem hier betroffenen Wohngrundstück - ein Zugang ist im Bereich der Einmündung der Pulsstraße in die Sophie-Charlotten-Straße in ca. 250 m fußläufiger Entfernung vorhanden. Der Klausener Platz als größere Platzanlage ist in ca. 800 m fußläufiger Entfernung gleichfalls bequem erreichbar. Der „Lietzenseepark“ mit Lietzensee ist in ca. 1.600 m fußläufiger Entfernung erreichbar.

Der Volkspark „Jungfernheide“ als Landschaftsschutzgebiet befindet sich in ca. 2 km Entfernung, der „Grünwald“ in ca. 3,0 km und der Stadtpark „Großer Tiefgarten“ in ca. 3,5 km Entfernung (jeweils Luftlinie).

#### 4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

2020

erfolgte die Fertigstellung der auf dem Grundstück aufstehenden Häuser 10 und 15 als Teil eines größeren Gebäudekomplexes (hier Baufeld N4), der im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages errichteten Blockbebauung des Quartiers mit 6- bis 7-geschossigen Einzelgebäuden der Gebäudeklasse 5, die am Blockrand teilweise über sogenannte Verbindungsbauten verbunden sind, und verdichteter Blockinnenbebauung, wobei die jeweils beiden obersten Geschosse als zurückgesetzte Staffelgeschosse ausgeführt wurden.

Die Gebäude weisen weitgehend Unterkellerung mit Teilbereichen als Tiefgarage auch im Bereich der Grundstücksfreiflächen auf. Das hier betroffene straßenseitige Haus 10 (Heubnerweg 9) mit 45 Wohneinheiten und das in Hinterliegerlage belegene Haus 15 (Heubnerweg 9A) mit 30 Wohneinheiten wurden im Rahmen der Baugenehmigung Nr. 2017/2986 vom 12.01.2018 nebst Befreiung Nr. 2017/2987 vom 12.01.2018 (Überschreitung der GFZ und Geschoszahl etc.) realisiert, wobei der Baubeginn am 02.07.2018 und die Fertigstellung bzw. die Aufnahme der Nutzung am 17.06.2020 erfolgten.

Im Jahr der Fertigstellung der auf dem Grundstück aufstehenden Bebauung erfolgte gleichfalls die Aufteilung des Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentume auf der Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2018/782 vom 28.05.2018 über die im Haus 10 (Heubnerweg 9) mit Nrn. 10.S.0.1.-10.S.0.6, 10.S.1.1.-10.S.1.7, 10.S.2.1.-10.S.2.8, 10.S.3.1.-10.S.3.8, 10.S.4.1.-10.S.4.8, 10.S.5.1.-10.S.5.5, 10.S.6.1.-10.S.6.3 bezeichneten Wohnungen und die mit Nrn. 10.S.0.1.-10.S.0.6, 10.S.1.1.-10.S.1.7, 10.S.2.1.-10.S.2.8, 10.S.3.1.-10.S.3.8, 10.S.4.1.-10.S.4.8, 10.S.5.1.-10.S.5.5, 10.S.6.1.-10.S.6.3 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Abstellräume (im Kellergeschoss) sowie die in den Häusern 10 (Heubnerweg 9) und 15 (Heubnerweg 9A) mit Nrn. TE O 091, TE O 092, TE O 093, TE O 094, TE O 095, TE O 096, TE O 097, TE O 098, TE O 099, TE O 100, TE O 101, TE O 102, TE O 103, TE O 104, TE O 105, TE O 106, TE O 107, TE O 108, TE O 109, TE O 110, TE O 111, TE O 112, TE O 113, TE O 114, TE



O 115, TE O 116, TE O 117, TE O 118, TE O 119, TE O 120, TE O 121, TE O 122, TE O 123, TE O 124, TE O 125, TE O 126, TE O 127, TE O 128, TE O 129, TE O 130 bezeichneten Tiefgaragenplätze sowie über im Haus 15 (Heubnerweg 9A) mit Nrn. 15.G.0.1.-15.G.0.6, 15.G.1.1.-10.G.1.6, 15.G.2.1.-15.G.2.6, 15.G.3.1.-15.S.3.6, 15.G.4.1.-15.G.4.3, 15.G.5.1.-15.G.5.3 bezeichneten Wohnungen und die mit Nrn. 15.G.0.1.-15.G.0.6, 15.G.1.1.-10.G.1.6, 15.G.2.1.-15.G.2.6, 15.G.3.1.-15.S.3.6, 15.G.4.1.-15.G.4.3, 15.G.5.1.-15.G.5.3 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Abstellräume (im Kellergeschoss) gemäß Teilungserklärung bzw. Bewilligungen vom 04.06.2018, 23.07.2018, 27.02.2020 und 08.06.2019 (UR-Nrn. H 348/2018, H 455/2018, H 111/2020 und H 339/2020 je Notar Burkhard Herzog in Berlin) mit Eintragsdatum vom 22.06.2020.

- **Art des Gebäudes:**

Bei den auf dem Grundstück aufstehenden Gebäuden handelt es sich straßenseitig um ein vollunterkellertes 7-geschossiges Mehrfamilienhaus mit 5. und 6.OG als jeweils zurückgesetztes Staffelgeschoss (Haus 10 bzw. Heubnerweg 9) sowie 45 Wohneinheiten mit Zentralflur in den Geschossen und einem innenliegenden druckbelüfteten Sicherheitstreppenraum bzw. rückwärtig auf dem Grundstück um ein gleichfalls unterkellertes, allerdings nur 6-geschossiges Mehrfamilienhaus mit 4. und 5.OG als jeweils zurückgesetztes Staffelgeschoss (Haus 15 bzw. Heubnerweg 9A) sowie 30 Wohneinheiten mit Zentralflur in den Geschossen und außenliegendem Sicherheitstreppenraum, wobei beide Gebäude der Gebäudeklasse 5 entsprechen. Das Kellergeschoss ist in den nicht überbauten Bereichen zwischen den Gebäuden verbunden und weitgehend mit einem Teil einer über die Grundstücksgrenzen hinaus reichenden Tiefgarage belegt, wobei die Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt vom Heubnerweg aus über das hier betroffene Grundstück erfolgt.

Die auf dem Grundstück belegenen Wohnungen und Tiefgaragenstellplätze sind im Rahmen des WEG als Wohnungs- und Teileigentume gewidmet worden.

Insgesamt befinden sich auf dem Grundstück 75 Wohnungseigentume und 40 Teileigentume als Tiefgaragenstellplätze - die Kellerabstellräume sind vermtl. als Leichtmetall-Lamellenverschlüsse ausgeführt und den jeweiligen Wohnungseigentümern als dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte zugeschrieben.

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 10.S.2.5 befindet sich im 2. Obergeschoss im straßenseitigen Gebäudeteil Heubnerweg 9 unmittelbar oberhalb des Gebäudedurchgangs in den Blockinnenbereich respektive in der unteren Ebene des sogen. „Verbindungsbaus“.

- **Organisation des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudeteil Heubnerweg 9 (Haus 10) handelt es sich um einen Teil einer straßenseitigen Blockrandbebauung mit sogen. „Verbindungsbauten“ zu den auf den angrenzenden Nachbargrundstücken aufstehenden Gebäuden, die im Charakter auch des hier betroffenen Gebäudes errichtet wurden. Auch das rückwärtig auf dem hier betroffenen Grundstücks sowie die weiteren in dem weiträumigen Block erst in den letzten rd. 2 bis 4 Jahren neu errichteten Gebäude entsprechen demselben Gebäudetyp bzw. wurden in demselben architektonischen Stil mit demselben Charakter realisiert.

Das hier betroffene Haus 10 (Heubnerweg 9) im Baufeld N4 des weiträumigen Wohnblocks weist neben der Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt zum Heubnerweg straßenseitig zwei Hauseingänge auf.

Der zentrale Eingang führt über die plattierte Zuwegung im Bereich des Vorgartenstreifens in ein Foyer mit hier belegtem Aufzug und niedriger Differenzterrasse zu dem im Hochparterre belegenen Zentralflur mit an dessen rechten Stirnseite belegenen Zugang zu einem innenliegenden Treppenhaus.



Ein weiterer Zugang besteht gleichfalls über einen plattierten Weg im Vorgarten zu einem Hauseingang als Nebeneingang mit nur schalem Flur zu dem innenliegenden Treppenhaus als druckbelüfteten Sicherheitstuppenraum mit aufgehenden Treppenläufen in alle Geschosse und jeweils anbindendem Zentralflur mit Zugang von dort auch zu der Aufzugsanlage. Das Treppenhaus führt gleichfalls in das Untergeschoss mit hier belegtem Kellerteil des hier betroffenen Wohngebäudes sowie auch zu der sich über das Gebäude hinaus erstreckenden Tiefgarage. Die Kellerbereiche des Wohngebäudes sind insoweit auch über eine Schleuse unmittelbar aus der Tiefgarage zugänglich. Die Aufzugsanlage weist gleichfalls eine Kellerstation mit Zugang über eine Schleuse auch aus der Tiefgarage auf.

Die den Aufzugsschacht und das innenliegende Treppenhaus anbindenden Zentralflure in dem hier betroffenen Wohnhaus (Heubnerweg 9) sind zweihüftig organisiert.

Im Erdgeschoss bzw. Hochparterre sind zur straßenseitigen Gebäudefront 3 Wohnungen als 1- und 2-Zimmerwohnungen und zur rückwärtigen Gebäudefront 2 Wohnungen bzw. an der linken Stirnseite des Zentralflures mit Orientierung zur Gebäuderückseite 1 weiteren Wohnung als 2- bzw. 3-Zimmerwohnungen ausgelegt, wobei ein Zimmer als Wohn- und Esszimmer bzw. Wohnküche ausgelegt ist.

Im 1. Obergeschoss befinden sich straßenseitig 4 Wohnungen als 1- und 2-Zimmerwohnungen und hofseitig 4 Wohnungen als 2- und 3 Zimmerwohnungen mit jeweils 1 Zimmer gleichfalls als Wohnküche.

Im 2. Obergeschoss befinden sich straßenseitig 3 Wohnungen als 3-Zimmerwohnungen und an der linken Stirnseite des Zentralflurs 1 Wohnung als 4-Zimmerwohnung mit Orientierung zur Straße und auch zur Hofseite (im Bereich des sogen. „Verbindungsbaus“), wobei auch hier 1 Zimmer als Wohnküche ausgelegt ist.

Das 3. und das 4. Obergeschoss entsprechen hinsichtlich des Grundrisszuschnitts dem 2. Obergeschoss.

Im 5. Obergeschoss befinden sich straßenseitig 3 Wohnungen als 1- bis 3-Zimmerwohnungen, wobei auch hier 1 Zimmer als Wohnküche ausgelegt ist. Hofseitig befindet sich 3 weitere Wohnungen als 3- und 4-Zimmerwohnungen, wobei auch hier jeweils 1 Zimmer als Wohnküche ausgelegt ist. Bei den Wohnungen im 5.OG handelt es sich um Wohnungen in einem sogen. Staffelgeschoss mit zurückspringenden Gebäudefronten und hierdurch an den Gebäudefronten großzügigen Dachterrassen - die beiden vor dem sogen. „Verbindungsbau“ belegten Wohnungen weisen jeweils auf dessen Dach eine zusätzliche Terrasse auf.

Im 6. Obergeschoss befindet sich straßenseitig lediglich 1 Wohnung als 3-Zimmerwohnung, wobei auch hier 1 Zimmer als Wohnküche ausgelegt ist. Hofseitig ist gleichfalls nur 1 Wohnung als 3-Zimmerwohnung incl. Wohnküche vorhanden und an der linken Stirnseite befindet sich eine sowohl zur Straße als auch zum Hof orientierte 4-Zimmerwohnung u.a. mit Auslegung eines Zimmers als Wohnküche.

Die Normalgeschosswohnungen weisen straßen- und hofseitig Balkone auf. Die im Bereich des „Verbindungsbaus“ im 2., 3. und 4. Obergeschoss belegten Wohnungen weisen sowohl Querbelüftung als auch zur jeweiligen Gebäudefront orientierte Balkone auf. Die im 5.OG bzw. dem unteren Staffelgeschoss belegten Wohnungen weisen zur jeweiligen Gebäudefront Dachterrasse oberhalb des 4. Obergeschosses bzw. 2 Wohnungen auch Dachterrasse oberhalb des „Verbindungsbaus“ mit insoweit 2 Dachterrassen und Übereck-Lüftung auf.

Die im 6.OG als oberem Staffelgeschoss belegten Wohnungen weisen an Vorder- und Rückfront des Gebäudes jeweils 1 Loggia bzw. die an der Stirnseite belegene Wohnung 2 Loggien und Querbelüftung auf.

Die in den Geschoss-Ebenen belegten Zentralflure weisen mit Ausnahme des im Hochparterre belegten Zentralflurs jeweils zwei offene durch alle Geschosse durchgehende Lufträume auf. Im 6.OG weist das Flachdach liegende Fenster als sogen. Dachlaterne mit RWA-Anlage und einen Dachausstieg auf. Das in allen Geschossen an den Zentralflur anbindende innenliegende Treppenhaus weist im Treppenhauskopf eine Druckentrauchungsklappe auf.

Das Kellergeschoss ist sowohl über die Tiefgarage als auch über das innenliegende Treppenhaus zugänglich.

Im Kellergeschoss bindet an das Treppenhaus ein geschlossener Flur mit an seiner rückwärtigen Stirnseite belegener Schleuse an. Aus der Schleuse sind sowohl die Tiefgarage als auch der Kellerbereich mit dort belegenen Abstellkellern der Wohnungseigentume und der Aufzug mit einer Kabinengröße von 1,10 m x 2,10 m und 1.000 kg Traglast zugänglich.

Im Kellerbereich mit dort belegenen Abstellkellern der Wohnungseigentume befinden sich 34 Abstellräume vermtl. als Leichtmetall-Lamellenverschläge oder ggf. massiv umbaute Kellerräume, die durchweg an mehreren 2-hüftigen Fluren anliegen - an den Stirnseiten von 2 Fluren befinden sich vor der Brandwand zu dem nördlich angrenzenden Nachbargebäude auf dem Grundstück Heubnerweg 11, 11A (Flurstück 1252) ein Technikraum u.a. mit Wärmetauscher der Fernwärmeversorgung und ein Hausanschlussraum u.a. mit Ansaugkanal der Druckbelüftungsanlage für das innenliegende Treppenhaus nebst bis vor die Gebäudefront reichendem Luftansaugschacht. In der straßenseitigen Gebäudefront befinden sich im Kellergeschoss gleichfalls weitere Zu- und Abluftöffnungen u.a. für die Abstellkeller sowie den HAR/Technik-Raum.

Mit Zugang über die Tiefgarage befindet sich gleichfalls ein Müllgefäß-Stellplatzraum für mehrere 240 L-Gefäße und auch 1.100 L-Gefäße im Kellergeschoss nebst ausgewiesenem Stellplatz für eine elektrische Zughilfe für die Müllgefäße über die Rampe zum Straßenraum.

Der gesamte Kellerbereich wird durch die Rampen-Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage unterhalb des darüber aufgehenden Wohngebäudes in zwei Teile geteilt, wobei der Kellerteil vor der Brandwand zu dem südlich angrenzenden Nachbargebäude auf dem Grundstück Heubnerweg 7, 7A (Flurstück 1258) ausschließlich über die Tiefgarage zugänglich ist.

In diesem Kellerbereich befinden sich weitere 11 Abstellräume für die Wohnungseigentume auf dem Grundstück sowie 47 Fahrradstellplätze mit vermtl. entsprechenden Bügeln. An straßenseitiger Vorder- und hofseitiger Rückseite (hier innerhalb der Tiefgarage) befinden sich die Zu- und Abluft-Anlagen für die Fahrradstellplätze und die Abstellkeller.

Die Tiefgarage selbst weist 40 PKW-Stellplätze auf, die durchweg als Teileigentume dem hier betroffenen Grundstück zuzurechnen sind. Zentral in der Tiefgarage ist eine Flächenausparung mit massiven Wandumfassungen eingehaust und mit Füllboden ohne Sohle ausgeführt - die PKW-Stellplatzanlage ist beid- bzw. allseitig hiervon angelegt.

Zu dem rückwärtig auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen Gebäude als Haus 15 gemäß Ausweisung im Baufeld N4 der Blockbebauung (postalisch: Heubnerweg 9A) befinden sich 30 Wohnungen, wobei das Gebäude ein Geschoss weniger aufweist. Allerdings sind auch hier die beiden obersten Geschosse als zurückspringende Staffelgeschosse ausgeführt.

Der Hauseingang zum Foyer befindet sich an der zum linken Bauwich orientierten Gebäudefront mit anbindendem außenliegendem Treppenhaus und Aufzugsanlage. Nach vorliegendem Geschossplan des Hauses 10 (Heubnerweg 9) weist das rückwärtige Gebäude gleichfalls ein Kellergeschoss mit Abstellkellern und Fahrradstellplätzen sowie einen Hausmüllraum und technische Räume sowie eine Aufzugsanlage mit Station auch im Kellergeschoss u.a. mit Zugang in die Tiefgarage auf.

- **Lage/Organisation des Sondereigentums:**

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 10.S.2.5 befindet sich im straßenseitigen Gebäude Heubnerweg 9 (Haus 10 gemäß Bauvorlagen - sogen. „Stadthaus“) im 2. Obergeschoss postalisch links mit Bezug auf den Aufzug an der linken Stirnseite des Zentralflurs im Bereich des sogen. „Verbindungsbaus“ als hiervon unterstes Geschoss unmittelbar oberhalb des Gebäudedurchgangs in den Blockinnenbereich.



Das Wohnungseigentum Nr. 10.S.2.5 weist eine straßenseitige vordere nach Osten und eine zum Blockinnenbereich rückwärtige nach Westen orientierte Fensterfront auf - die Wohnung ist insoweit gut belichtet und querbelüftet.

Nach vorliegendem Teilungsplan weist das Wohnungseigentum 3 straßenseitige Zimmer u.a. als Schlafzimmer mit sogen. begehbarem innenliegenden Kleiderschrank auf. Unmittelbar links neben der Wohnungseingangstür befindet sich ein innenliegendes motorisch belüftetes und künstlich belichtetes Duschbadezimmer und unmittelbar dahinter eine innenliegende Abstellkammer. An der rückwärtigen Stirnseite des Flurs befindet sich vis á vis der Wohnungseingangstür vor der Brandwand zur angrenzenden Nachbarbebauung ein innenliegendes motorisch belüftetes und künstlich belichtetes Badezimmer.

Mit Orientierung zur Gebäuderückseite befindet sich mit Zugang aus dem Flur ein Wohn-/Esszimmer-Küchenbereich mit davor belegtem Balkon. Die 3 straßenseitigen Zimmer weisen gleichfalls jeweils eine Fenstertür zu einem davor belegten vor den Zimmern durchlaufenden Balkon auf.

Zusätzlich ist dem Wohnungseigentum gemäß Teilungserklärung bzw. vorliegendem Wohnungsgrundbuch ein dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht an dem im Kellergeschoss des hier betroffenen straßenseitigen Gebäudes belegenen Kellerraum SNR 10.S.2.5 zugeschrieben. Der Kellerraum SNR 10.S.2.5 mit einer Fläche von ca. 2,20 m<sup>2</sup> befindet sich hinter dem Zugang aus der Schleuse vor der Tiefgarage als 1. Kellerraum postalisch rechts unmittelbar hinter dem Aufzugsschacht vermtl. als Leichtmetall-Lamellenverschluss oder ggf. auch als massiv umbauter Raum (der Kellerbereich war anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich).

- **Art der Konstruktion:**

Die auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude sind teilweise in Stahlbeton-Fertigteilbauweise und teilweise mit örtlich geschalteten Wandumfassungen und teilweise auch in Mauerwerksbauweise errichtet worden. Die Außenwandumfassungen weisen gleichfalls Stahlbetonwände bzw. partiell Mauerwerk auf. Im Untergeschoss sind die Außenwandumfassungen aus wasserundurchlässigem Beton in vermtl. mindestens 30 cm Stärke realisiert worden.

Das Gebäude weist in Ansehung des hohen Grundwasserstandes ein 80 cm starkes WU-Betonplattenfundament u.a. auch in der Tiefgarage auf, wobei im Bereich von Einzelstützen in der Tiefgarage die Stärke der Bodenplatte auf 1,20 m Stärke erhöht ist.

Die Rampen-Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist gleichfalls aus WU-Beton mit entsprechenden seitlichen Stützwänden ausgeführt - die Tiefgaragenrampe dürfte beheizbar sein.

Tragende und aussteifende Wandscheidungen u.a. als sogen. Schotten sind gleichfalls in Stahlbeton ausgeführt. Wohnungstrennwände und die Flurwände sind als unbewehrte Stahlbetonwände ausgeführt. Leichte Wandscheidungen sind KS-Mauerwerkswände bzw. auch als Gipsdielen oder ggf. partiell als Gipskarton-Ständerwände ausgeführt.

Die Fassaden weisen ein Wärmedämmverbundsystem vermtl. aus Mineralfaserdämmstoffmatten mit mineralischem Oberputz als hell getöntem Reibeputz auf.

Die Geschossdecken sind als Stahlbetonplattendecken aus Fertigteilen als Filigrandecken mit Aufbeton bzw. im Außenbereich oberhalb der Tiefgarage außerhalb der darüber aufgehenden Gebäude aus WU-Beton mit Mutterbodenauftrag bzw. befestigten Verkehrsflächen ausgeführt. Die Dachdecken der Wohngebäude sind u.a. auch im Bereich von Dachterrassen in WU-Beton-Ausführung verbaut worden. Die Dachbereiche sind grundsätzlich als Flachdächer mit Attika-Einfassung und Innenentwässerung ausgeführt. Nach vorliegendem Gebäudeschnitt ist ggf. auf die Dachdecke des oberen Staffelgeschosses zwischen die Attika-Einfassung ein Installationsboden mit zimmermannsmäßigem Abbund als flach geneigtes Satteldach mit Schwarzdecke auf Holzschalung aufgesattelt - nach diesseitiger Einschätzung ist in Ansehung der vielen technischen Dachaufbauten allerdings davon auszugehen, dass lediglich die Betondecke allenfalls mit zusätzlicher Schwarzdecke und ggf. Kiesschüttung auf der Dachdecke vorhanden ist. Eine



ursprünglich vorgesehene extensive Begrünung mit Substrataufbau etc. ist nach Sachlage nicht zur Ausführung gekommen. Spenglerarbeiten sind nach Sachlage durchweg aus Zinkblech ausgeführt.

Balkone sind als WU-Beton-Fertigteile nach Sachlage mit sogen. Isokörben zur thermischen Trennung vom Baukörper als Stahlbeton-Kragplatten ausgeführt - die Brüstungen sind als Ganzglas-Brüstungen aus VSG-Verglasung ausgeführt. Die Brüstungen der Dachterrassen im unteren Staffelgeschoss sowie über dem sogen. „Verbindungsbau“ sind massiv ausgeführt und entsprechend den weiteren Fassaden mit einem hellgetönten mineralischen Reibputz (weiß) ausgeführt.

Die Treppenläufe sind gleichfalls massiv als Stahlbetonläufe nebst entsprechenden Podestflächen und Verwahrung mit Tronsolen an den Umfassungsflächen zur Trittschallminderung ausgeführt.

Außenliegende Differenztreppen der im Hochparterre belegenen Balkone zu den als Sondernutzungsrechte zugeschriebenen Vorgartenflächen weisen feuerverzinkte Stahltreppen mit TZ-Rost-Trittstufen ohne Setzstufen auf.

Über Dach aufgehende Schornsteinköpfe sind nach örtlichem Eindruck nicht vorhanden - die Gebäude weisen Fernwärmeversorgung u.a. mit Wärmetauscherstation im Kellergeschoss auf.

- **Art des Ausbaus:**

Aufgrund fehlender Zugänglichkeit des hier betroffenen Wohnungseigentums anlässlich des Ortstermins wird der Ausbaustandard und Erhaltungszustand nach örtlichem Eindruck und diesseitiger Einschätzung wie folgt angenommen.

**Wände:**

Die Wandumfassungen im Foyer mit anbindendem Aufzug und die zweihüftigen Zentralflure der sogen. Atrium-Erschließung weisen gespachtelte Wandumfassungen mit Anstrich (weiß) auf. Der separate Treppenhausflur mit Zugang aus dem Straßenraum zu dem innenliegenden Treppenhaus und das aufgehende Treppenhaus selbst weisen gleichfalls gespachtelte Wandumfassungen nebst Anstrich (weiß) auf. Der Treppenabgang sowie der hieran anbindende Flur zur Schleuse vor der Tiefgarage weisen entsprechende Wandumfassungen auf - die Tiefgarage selbst weist schalungsglatte Betonwandumfassungen entsprechend dem weiteren Kellerbereich der auf dem Grundstück aufgehenden Wohngebäude auf, wobei partiell Wände vermtl. auch als KS-Rohmauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich (weiß) ausgeführt sind. Die Kellerabstellverschlüsse der Wohnungen weisen nach diesseitiger Einschätzung Leichtmetall-Lamellenverschlüsse mit entsprechenden Türen auf.

Innerhalb der Wohnungen sind nach Sachlage gleichfalls schalungsglatte und gespachtelte Betonwandumfassungen sowie nach Sachlage auch verputzte und gespachtelte Mauerwerkswände bzw. gespachtelte Gipsdielen- bzw. Gipskarton-Ständerwände vorhanden und gestrichen (weiß). Die Sanitärräume weisen vermtl. großformatige Feinsteinzeugplattierung auf (ca. 30 cm x 60 cm, vermtl. geschmacksneutral: weiß oder grau changierend bzw. uni) auf. Im Bereich der Küchenarbeitszeilen dürfte halbhoch oder als Paneel eine entsprechende Fliesung vorhanden sein.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist nach Sachlage eine entsprechende Ausstattung auf.

**Böden:**

Der Hauseingangsbereich des Foyers mit anbindendem Aufzug weist Feinsteinzeugplattierung o.ä. (ca. 30 cm x 60 cm, anthrazit) entsprechend den Tritt- und Setzstufen der Differenztreppe zu dem Zentralflur im Hochparterre auf. Die zweihüftigen Zentralflure der sogen. Atrium-Er-



schließung weisen gleichfalls Feinsteinzeugplattierung o.ä. entsprechend dem Foyer auf (ca. 30 cm x 60 cm, anthrazit).

Der Treppenhausflur mit Zugang aus dem Straßenraum zu dem innenliegenden Treppenhaus und das aufgehende Treppenhaus mit Tritt- und Setzstufen bzw. den Podestflächen weisen entsprechende Plattierung auf. Der Kellertreppenabgang mit anbindendem Flur und die Schleuse vor der Tiefgarage weisen gleichfalls entsprechende Plattierung auf.

Im Übrigen weisen die neutrale Erschließungsflächen im Kellergeschoss vermtl. einen staubbindenden Anstrich bzw. Epoxidharzbeschichtung o.ä. (vermtl. grau) auf. Im Bereich der Tiefgarage ist ein vermtl. flügelgeglätteter Betonboden bzw. ein Zementestrichboden mit karbonisierungshemmender Beschichtung (grau) bis in den Sockelbereich vorhanden.

Die Wohnungen weisen in den Wohnräumen bzw. der Wohnküche, dem Flur und Abstellräumen etc. vermtl. einen Echtholz-Fertigparkettboden auf schwimmend verlegtem Zementestrich und in den Sanitärräumen keramische Plattierung aus großformatigen Feinsteinzeugfliesen auf Zementestrichboden auf.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums weisen Kinder- und Elternschlafzimmer sowie das Wohn-/Esszimmer nebst Küchenbereich und der Flur nebst Abstellkammer vermtl. einen Echtholz-Fertigparkett in Eichenholz-Landhausdielendekor (Eiche hell o.ä.) auf. Die beiden Badezimmer weisen rektangulär verlegte großformatige Keramikfliesung ggf. als Feinsteinzeug (ggf. schieferton-artig dunkelgrau) auf.

Die an der zur Straße und zum Blockinnenbereich orientierten Gebäudefront belegenen Balkone weisen gleichfalls Feinsteinzeugplattierung (anthrazit o.ä.) und eine Ganzglasbrüstung mit Sicherheitsverglasung auf.

#### Decken:

Die neutralen Erschließungsbereiche in den Zentralfluren und dem innenliegenden Treppenaufgang des Gebäudes Heubnerweg 9 weisen glatt gefilzte oder gespachtelte Treppenlauf- und Podestunterseiten bzw. Flurdecken etc. nebst Anstrich (weiß) auf. Der Foyerbereich weist nach örtlichem Eindruck eine GK-Unterdecke als Installationsabspannung und für Einbauleuchten auf.

Im Kellergeschoss und der Tiefgarage sind die Raumdecken als schalungsraue bzw. -glatte Betondecke mit Anstrich (weiß) ausgeführt.

Die Wohnungen weisen nach Sachlage entsprechend dem hier betroffenen Wohnungseigentum schalungsglatte und gespachtelte Stahlbetondecken mit Anstrich (entsprechend den gespachtelten Wandumfassungen: weiß) auf.

#### Fenster:

Nach diesseitigem Eindruck weist der Gebäudekomplex weitgehend stehende Fenster bzw. Fenstertüren zu den Balkonen und Dachterrassen durchweg als zwei- bzw. vermtl. dreifachverglaste Kunststoff-Isolierglasfenster mit Dreh-/ Kippbeschlägen nebst Werzalit- oder Naturstein-Lateibänken und Aluminium-Sohlbänken auf. Die Außenfronten von Flügel- und Rahmenprofilen weisen den Farbton „grau“ auf - innenseitig weisen die Fenster nach Sachlage „weiße“ Rahmen- und Flügelprofile auf.

In der Dachdecke sind im Bereich des Zentralflurs des oberen Staffelgeschosses liegende Fenster u.a. als RWA-Anlage vorhanden. Das innenliegende Treppenhaus des Gebäudeteils Heubnerweg 9 weist abweichend von dem Treppenhaus des Gebäudeteils Heubnerweg 9A keine stehenden Fenster mit RWA-Anlage als stehendes bzw. liegendes Fenster im Treppenhauskopf, sondern ausschließlich eine RWA-Anlage als Lichtkuppel in dem Flachdachbereich über dem Treppenhauskopf auf.

Die über Terrain aufgehenden Fenster im Kellergeschoss sind gleichfalls als Kunststoff-Isolierglasfenster ausgeführt.



Rollladenanlagen sind nach diesseitigem Eindruck lediglich im Hochparterre vorhanden, wobei offensichtlich pulverbeschichtete Aluminiumpanzer (grau) zur Ausführung gekommen sind. Bauseitige Verschattungselemente als Rollos oder Markisen o.ä. sind nach örtlichem Eindruck nicht vorhanden.

#### Türen:

Die Hauseingangstüren sind als thermisch getrennte selbstschließende pulverbeschichtete Aluminium-Rahmentüren mit großflächigen Isolierglasausschnitten in einbruchshemmender Ausführung und feststehendem Oberlicht verbaut. Die Eingangstür zu dem Aufzugs-Foyer weist einen zusätzlichen Öffnungsflügel bzw. ein feststehendes Rahmenelement gleichfalls mit großflächiger Isolierverglasung auf.

Die Zugangstüren des Zentralflurs aus dem innenliegenden Treppenhaus im Gebäude Heubnerweg 9 weisen schwere selbstschließende Vollholz-Plattentüren o.ä. mit Folierung oder Lackanstrich (weiß) in Stahlzargen auf.

Technische Nebenräume im Kellergeschoss sowie die Abstellkellerbereiche und die Schleusen zur Tiefgarage weisen Stahlblechtüren in T30-Ausführung bzw. zur Tiefgarage ggf. auch in T90-Ausführung auf. Die Abstellkellerverschläge sind vermtl. als Leichtmetall-Lamellenverschläge mit entsprechenden Türen ausgeführt.

Die Aufzugsanlagen in den beiden Gebäuden weisen Edelstahl-Teleskoptüren und die Innenraumauskleidung der Aufzugskabinen gleichfalls Edelstahllumfassungen und großflächige Spiegelflächen auf.

Zur Tiefgaragenrampe sind vom Straßenraum aus nach Sachlage für das Einfahrts- und das Ausfahrtstor jeweils ein elektrisch ggf. auch über Funkfernbedienung betriebenes Sektionaltor vorhanden.

Die Wohnungseingangstüren sind als schwere schalldämmende RD-Vollholzplattentüren in einbruchshemmender Ausführung nebst Folierung oder Lackanstrich (weiß, ggf. tauchbadlackiert) in Stahlzargen eingebaut - die Türen weisen Edelstahlbeschläge u.a. als Langschild mit Zylinderschloss und Weitwinkelspion auf. Im Laibungsbereich ist eine ca. 2 cm hohe Schwelle aus Werkstein o.ä. als unterer Türanschlag vorhanden.

Raumtüren innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums sind vermtl. als 2,13 m hohe Türen in vermtl. mittelschwerer Röhrenspan-Ausführung nebst Folierung oder Lackanstrich (weiß) mit Edelstahlbeschlägen in Stahlzargen verbaut. Innenliegende Sanitärräume weisen nach Sachlage Nachströmöffnungen auf.

#### Elektroinstallationen:

Die Elektroinstallationen des Gebäudekomplexes sind durchweg zeitgerecht. Die Wohnungen weisen nach Sachlage moderne Sicherungstableaus nebst Sicherungsautomaten und für die Badezimmer FI-Schutzschalter allerdings vermtl. noch ohne FI-Steckdosen oder Cat 5- bzw. Cat 7-Netz auf. Stromzähler sind nach Sachlage als Wechselstromzähler im Kellergeschoss der jeweiligen Gebäude zentralisiert. Für moderne Haushalte ist insoweit eine ausreichende Anschlussstärke vorhanden. Die Stromversorgung für die hier betroffenen Häuser Nrn. 10 und 15 (Heubnerweg 9, 9A) erfolgt über eine Netzstation des Stromversorgers im Haus Nr. 2 (Heubnerweg 5).

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums sind nach Sachlage ausreichende Brennstellen sowie Lichtschalter und Steckdosen entsprechend einem durchschnittlichen modernen Standard verbaut worden. Der Küchenbereich weist einen elektr. Herdanschluss auf. Eine motorische Zusatzlüftung in der Küche ist vermtl. vorhanden - ein Anschluss an einen Wrasenabzug ist vermtl. gleichfalls vorhanden.



Die Küchenausstattung ist vermtl. nicht bauseits im Zuge der Gebäudeerrichtung eingestellt worden, sondern wurde vermtl. durch den Wohnungseigentümer im Zuge der Nutzungsaufnahme eingestellt. Über der wandseitigen Arbeitszeile sind mehrere Steckdosen vorhanden.

Die innenliegenden Badezimmer sind motorisch belüftet und künstlich belichtet. In der innenliegenden Abstellkammer ist ein Waschmaschinenstellplatz nebst gestapeltem Trockner mit elektrischen Anschlüssen vorhanden - ggf. ist die innenliegende Abstellkammer gleichfalls motorisch belüftet.

Ein Telefon- und Breitbandkabelanschluss bzw. ein DSL-Anschluss u.a. WLAN ist nach Sachlage in allen Zimmern verfügbar.

An der straßenseitigen Hauseingangsfront ist unmittelbar neben der Hauseingangstür in der Türleibung eine Klingel- und Gegensprechanlage mit Videoporter vorhanden - an der Wohnungseingangstür ist eine weitere Klingelanlage vermtl. mit Rufunterscheidung installiert. Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums ist nach Sachlage eine Gegensprecheinrichtung mit Videomonitor und elektr. Türöffneranlage vorhanden.

Es sind vermtl. elektronische Heiz- und Warmwasserkosten-Messgeräte mit Funkfernabfrage sowie entsprechende Kaltwasserzähler vorhanden. Elektronische Rauchwarnmelder mit Funkfernwartung sind nach Sachlage gleichfalls auch in den Treppenhausaufgängen und im Kellergeschoss vorhanden.

In den Zentralfluren sowie dem Erschließungsflur zu dem innenliegenden Treppenhaus und dem innenliegenden Treppenhaus selbst des Gebäudes Heubnerweg 9 sind wandverwahrte Leuchten mit Steuerung über Bewegungsmelder vorhanden. Das Aufzugs-Foyer weist Deckeneinbauleuchten mit Steuerung gleichfalls über Bewegungsmelder auf.

Im Kellergeschoss sind Feuchtrauminstallationen als Aufputz- bzw. Vorwandinstallationen mit entsprechenden Schaltern und Steckdosen sowie sogen. Schildkröten- und Langfeldleuchten vorhanden.

Innerhalb des dem Wohnungseigentum Nr. 10.S.2.5 als Sondernutzungsrecht zugeschriebenen Kellerraums SNR10.S. 2.5 als Leichtmetall-Lamellenverschlag ist ggf. ein Elektroanschluss mit Schaltung auf den Stromzähler des hier betroffenen Wohnungseigentums vorhanden.

Außenbeleuchtung ist unmittelbar neben der jeweiligen Hauseingangstür und als Hausnummernleuchte auf den Klingeltableaus mit Steuerung über Fotozelle bzw. Dämmerungsschalter vorhanden.

Die Rampen-Ein- und Ausfahrt weist in die Stützwandumfassungen verbauten Leuchten auf. Teilweise sind in den Freiflächen und in dem offenen Gebäudedurchgang auch sogen. Bodenleuchten vorhanden - im Bereich des Gebäudedurchgangs sind außerdem Deckeneinbauleuchten verbaut.

In der Blockinnenanlage sind im Bereich der Durchwegungen niedrige Pollerleuchten entsprechend den Zuwegungen im Bereich des hier betroffenen Grundstücks vorhanden.

Die Gebäude weisen elektrisch betriebene Hydraulik-Aufzugsanlagen für 13 Personen mit 1.000 kg Tragfähigkeitsstufe auf.

Das innenliegende Treppenhaus (Haus 10 als Heubnerweg 9) ist motorisch belüftet bzw. weist eine Druckbelüftungsanlage mit Redunanz auf (s.o.). Die Auslösung erfolgt über Rauchdetektoren in den Fluren mittels automatischen Rauchmeldern. Die Druckentlastungsklappe befindet sich an der höchsten Stelle im Treppenhaus und regelt den Druck im Treppenhaus automatisch - die Abströmung erfolgt über eine RWA-Klappe auf dem Dach des Atriums. Die Ersatz-Stromversorgung erfolgt über eine gesicherte Stromversorgung in der Art der „Sprinklerschaltung“.



Die Tiefgarage weist nach Sachlage eine Raumluftechnische Anlage u.a. mit CO<sub>2</sub>-Warnanlage auf.

**Heizung:**

Das hier betroffene Gebäude (Haus 10 bzw. Heubnerweg 9) wird nach Sachlage entsprechend dem Gebäudeteil Heubnerweg 9A über Fernwärme versorgt, deren Wärmetauscherstation sich nach Sachlage in dem Gebäudeteil Heubnerweg 9 befindet.

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 10.S.2.5 ist nach Sachlage an die Zentralheizung angeschlossen. Die Erschließungsbereiche u.a. mit Aufzugsfoyer weisen zeitgerechte Stahlgliederheizkörper nebst Thermostatregelventilen auf. In den Wohnungen weisen die Badezimmer gleichfalls Stahlgliederheizkörper als sogen. Handtuchwärmer nebst radialer Unterflurverteilung mit zentralem Steigestrang auf. Die Wohnräume bzw. die Wohnküchenbereiche und die Flure etc. weisen im Übrigen Fußbodenheizung mit jeweils separater Steuerung in den jeweiligen Räumen ggf. auch über Raumthermostate auf.

Die Warmwasserversorgung erfolgt gleichfalls zentral über die Heizungsanlage - eine Zirkulationsleitung ist nach Sachlage vorhanden.

Es sind vermtl. elektronische Heiz- und Warmwasserkosten-Messgeräte mit Funkfernabfrage vorhanden.

Inwieweit in den oberen Staffelgeschossen der beiden Gebäude zusätzliche Kaminfeuerstellen mit über Dach aufgehenden zweischaligen Schiedel-Fertigschornsteinen gemäß einem ursprünglichen Vorhaben zur Ausführung gekommen sind, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

**Sanitärausstattung:**

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist zwei innenliegende Badezimmer auf. In beiden Badezimmern sind vermtl. ein nahezu ebenerdiger Duschstand mit Bodeneinlaufrinne und Klarglas-Spritzschutzwänden sowie wandverwarhter Regendusche und Thermostat-Mischarmatur nebst Schlauchbrause und Duschstange sowie jeweils ein Porzellan-Waschtisch (weiß) ggf. mit angeformtem Unterschrank oder als Porzellanschüssel auf einer wandverwarhten Konsole nebst Kunststofffolierung ähnlich dem Dekor der Bodenfliesung (dunkelgrau, schieferonartig) nebst Einhebel-Mischarmatur sowie ein wandhängendes Porzellan-WC-Becken (weiß) nebst Einbauspülkasten nebst verchromter Drückerplatte vorhanden.

Das gleichfalls innenliegende Wannenbadezimmer weist vermtl. eine Acryl-Einbau-Liegewanne (weiß) mit eingefliester Wannenschürze und wandverwarhter bzw. auf dem Wannenrand aufgesattelter Echtglas-Spritzschutzwand mit ca. 0,80 m Breite sowie ein wandhängendes Porzellan-WC-Becken (weiß) nebst Einbauspülkasten und gleichfalls einen Porzellan-Waschtisch (weiß) entsprechend dem Duschbadezimmer auf.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in beiden Badezimmern als Edelstahl- oder Kunststoffverbundrohr-Frischwasserleitungen sowie Hart-PVC-Anschlussleitungen und SML-Abwasserfallrohre hinter GK-Abspannungen nicht sichtbar verzogen. Kalt- und Warmwasserzähler sind vorhanden (s.o.).

Die Badezimmer weisen nach Sachlage keinen Waschmaschinenstellplatz u.a. mit Waschmaschinenanschluss und -direktablauf auf. Nach vorliegendem Geschossgrundriss ist ein Waschmaschinenstellplatz in der innenliegenden Abstellkammer ausgewiesen und weist hier insoweit auch einen Waschmaschinenanschluss und -direktablauf auf.



**Küchenausstattungen:**

Das betroffene Wohnungseigentum weist vermtl. eine durch den gegenwärtigen Eigentümer eingestellte U-förmige Küchenausstattung mit L-förmiger Arbeitszeile mit integriertem Glaskeramikfeld als Induktionskochfeld nebst Unterbaubratherd und Wrasenabzug sowie frei zum Raum offenen Arbeits- und Essplatztresen u.a. mit Unter- und Oberschränken und den üblichen Elektrogeräten sowie Edelstahl - oder Kunststeinspüle nebst Einhebel-Mischarmatur auf. Die Küchenausstattung weist vermtl. kunststofffolierte Frontflächen (geschmacksneutral: weiß o.ä.) auf.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind entsprechend den Badezimmern als Edelstahl- oder Kunststoffverbundrohr-Frischwasserleitungen sowie Hart-PVC-Anschlussleitungen und SML-Abwasserfallrohre hinter GK-Abspannungen bzw. in Wandschlitzern nicht sichtbar verzogen.

- **Brutto-Rauminhalt:**

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

- **Brutto-Grundfläche:**

Die anteilige Brutto-Grundfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums beträgt gemäß Miteigentumsquote ca. 158,92 m<sup>2</sup> (Wohngebäudeflächen incl. Keller- und Staffelgeschossflächen mit 8.883,00 m<sup>2</sup> x 1.789/100.000) und ca. 38,47 m<sup>2</sup> (Tiefgarage außerhalb der teilweise darüber aufgehenden Gebäude Heubnerweg 9 und 9A mit 2.150,25 m<sup>2</sup> x 1.789/100.000) nach diesseitiger überschlägiger Ermittlung anhand vorliegender Planunterlagen (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die Freiflächen des Anwesens sind auch im Bereich des Vorgartenstreifens weitgehend mit Rasenbesatz und losem Buschwerk sowie z.T. niedrigen Heckeneinfassungen von mit Sondernutzungsrechten belegten Teilflächen versehen.

Unmittelbar vor den aufgehenden Fassaden weisen die Gartenbereiche einen ca. 1,00 m breiten Kiesbettstreifen auf. Straßenseitig ist ein ca. 30 cm hoher Betonsockel aus vorgefertigten Betonquadern mit hierauf aufgesatteltem Stahlgitterzaun vorhanden. Die Grundstückszuwegungen und die Tiefgaragen-Rampen-Ein- und Ausfahrt weisen allerdings keine Sperrtore o.ä. auf.

Die Zuwegungen auf dem Grundstück und im Blockinnenbereich sowie die Tiefgaragen-Rampen-Ein- und Ausfahrt weisen Betonsteinpflasterung auf.

Ein im Vorgartenbereich belegener Fahrradabstellplatz sowie im rückwärtigen Grundstücksbereich belegene Fahrradabstellplätze weisen Granit-Kleinsteinpflasterung mit sogen. Fahrradbügeln aus Edelstahl auf.

Die Außenbeleuchtung im Bereich der Zuwegungen auf dem rückwärtigen Grundstücksteil im Blockinnenbereich weist u.a. moderne Pollerleuchten auf (s.o.).

Grundstückseinfriedungen zu den seitlich oder rückwärtig angrenzenden Nachbargrundstücken sind nicht vorhanden.

Ugedeckte PKW-Stellplätze sind auf dem Grundstück nicht vorhanden - tatsächlich befinden sich PKW-Stellplätze auf dem Grundstück ausschließlich in der Tiefgarage des Anwesens.



## 5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Der Gebäudekomplex mit 2 separaten Gebäuden (Häuser 10 und 15 bzw. Heubnerweg 9, 9A) weist insgesamt 115 Sondereigentume auf, von denen es sich bei 75 Sondereigentumen um Wohnungseigentume bzw. bei 40 Sondereigentumen um Teileigentume als Tiefgaragenstellplätze handelt - die Kellerbereiche mit Abstellverschlagen und haustechnischen Räumen etc. sind als Gemeinschaftseigentum erhalten, wobei den Wohnungseigentumen dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte an jeweils einem Kellerabstellraum vermtl. als Leichtmetall-Lamellenverschlag zugeschrieben sind.

Bei dem hier betroffenen Bewertungsobjekt handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. 10.S.2.5 im 2. Obergeschoss des Gebäudes Heubnerweg 9 (Haus 10) postalisch links mit Bezugnahme auf die Aufzugsanlage bzw. an der linken bzw. südlichen Stirnseite des Zentralflurs auf der gegenüberliegenden Seite des innenliegenden Treppenhauses auf der nördlichen Stirnseite des Zentralflurs.

In dem Gebäude Heubnerweg 9 (Haus 10) befinden sich insgesamt 45 Wohnungseigentume - in dem hier betroffenen 2. Obergeschoss befinden 8 Wohnungseigentume.

Die auf dem Grundstück belegenen PKW-Stellplätze befinden sich durchweg als Teileigentume innerhalb der auf dem Grundstück belegenen Tiefgarage. Ungedeckte PKW-Stellplätze sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

- **Nutzfläche:**

Die Teilungserklärung macht zur Wohnungsgröße keine Angaben. Angaben seitens des Eigentümers oder der zuständigen WEG-Verwaltung konnten auf diesseitige Anforderung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Nach vorliegendem Kaufvertrag vom 09.03.2021 ist die Wohnfläche mit einer Größe von 125,58 m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Nach vorliegendem Geschossplan zur Baugenehmigung Nr. 2986 vom 12.01.2018 ergibt sich die umbaute Wohnfläche mit 109,00 m<sup>2</sup> als Nettowohnfläche ohne Ansatz der Freisitzflächen. Die Freisitzflächen sind bzgl. des rückwärtigen Balkons mit 4,60 m<sup>2</sup> und bzw. des vorderen bzw. straßenseitigen Balkons mit 9,70 m<sup>2</sup> ausgewiesen, womit sich eine Gesamtwohnfläche von 123,30 m<sup>2</sup> entsprechend der Ausweisung in der Genehmigungszeichnung ergibt.

Nach diesseitiger Ermittlung anhand des maßstäblichen und teilbemaßten Geschossplans ergibt sich unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung des LG Berlin eines Ansatzes von lediglich  $\frac{1}{4}$  der Grundfläche für die als anrechenbare Wohnfläche zugrunde zu legende Freisitzfläche für den rückwärtigen Balkon eine Fläche von 5,40 m x 2,20 m = 11,88 m<sup>2</sup> mit hiervon  $\frac{1}{4}$  = 2,97 m<sup>2</sup> und für den straßenseitigen Balkon eine Fläche von 8,20 m x 2,20 m = 18,04 m<sup>2</sup> mit hiervon  $\frac{1}{4}$  = 4,51 m<sup>2</sup>.

Insoweit ergibt sich die tatsächlich anrechenbare Wohnfläche mit lediglich ca. 109,00 m<sup>2</sup> + ca. 2,97 m<sup>2</sup> + ca. 4,51 m<sup>2</sup> = ca. 116,48 m<sup>2</sup>.

Diese Fläche wird im Rahmen der hier vorliegenden Verkehrswertermittlung als plausibel zugrunde gelegt.

- **Miet-Erträge:**

Das Wohnungseigentum wird durch den Wohnungseigentümer und seine Familie nach Sachlage eigengenutzt. Auf dem Klingeltableau ist lediglich der Name des Wohnungseigentümers



selbst ausgewiesen - eine Vermietung liegt insoweit 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 2024 ergeben sich die ortsüblichen Miethöhen als Nettokaltmieten für vermietetseitig vollausgestattete Wohnungen mit Baujahr von 2016 bis 2022 in mittlerer Wohnlage mit Sammelheizung und Badezimmer in der Wohnung sowie Größen

- bis unter 55 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 10,22 €/m<sup>2</sup> - 21,93 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. 14,44 €/m<sup>2</sup>
- von 55 m<sup>2</sup> bis unter 65 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 10,07 €/m<sup>2</sup> - 19,24 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. 12,97 €/m<sup>2</sup>
- von 65 m<sup>2</sup> bis unter 75 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 9,77 €/m<sup>2</sup> - 17,75 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. 12,10 €/m<sup>2</sup>
- von 75 m<sup>2</sup> bis unter 90 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 10,06 €/m<sup>2</sup> - 18,55 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. 13,82 €/m<sup>2</sup>
- ab 90 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 10,07 €/m<sup>2</sup> - 18,04 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. 14,41 €/m<sup>2</sup>

Gemäß Bezirksreport Charlottenburg-Wilmersdorf 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg ergibt sich die typische Mietpreisspanne (Marktmiete) für Geschossbauwohnungen der Baujahresklasse von 2001 bis 2020 in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Stichtag 01.10.2023 in einer Spanne von 11,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 14,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. und für Neubau (Erstbezug) in einer Spanne von 14,75 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 19,00 €/m<sup>2</sup> Wfl, wobei hierfür von Weitervermietung bezugsfreier Wohnungen mit Größen zwischen 60 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup> bzw. i.M. 90 m<sup>2</sup> 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 bzw. bis 2020) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf bei 12,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und für entsprechende Lagen für Neubau (Erstbezug) bei 16,75 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei geringem Preisanstieg bis 10 % zwischen 10/2022 und 10/2023.

Gemäß Wohnmarktreport Berlin 2024 von April 2024 (20. Auflage) der Berlin Hyp AG (Berlin Hannoversche Hypothekbank 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 14059 (Schloss) 14,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. (Spanne von 6,16 €/m<sup>2</sup> bis 25,78 €/m<sup>2</sup> bei Ansatz 56,30 m<sup>2</sup> Wfl.).

Eine Mietpreisbindung aufgrund öffentlicher Förderung o.ä. besteht nach diesseitigem Kenntnisstand für das hier betroffene Wohnungseigentum nicht - evtl. öffentliche Fördermittel sind im vorliegenden Grundbuch nicht ausgewiesen. Die betreffende Wohnfläche ist insoweit preisfrei vermietbar nach BGB.

Insoweit ist im Rahmen einer Ertragswertermittlung des betroffenen Objektes 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 und insoweit freien Verfügbarkeit nicht zu berücksichtigen.

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



Der marktübliche Mietansatz für das Bewertungsobjekt im 2. Obergeschoss eines 7-geschossigen Wohngebäudes mit Aufzug und insoweit barrierefreier Zugänglichkeit ist bei hier vorliegender mittlerer Wohnlage innerhalb eines erst kürzlich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages fertiggestellten weiträumigen Wohnblocks mit auf der östlichen Straßenseite gegenüber dem Bewertungsobjekt belegenen Zweckgebäuden als Schlossparkklinik und Hochschule für Wirtschaft in historischen Gebäuden in einer vergleichsweise ruhige Lage mit allerdings im öffentlichen Straßenraum u.a. auch hierdurch extrem knappen Stellplatzaufkommen für PKW bei einer anrechenbaren Größe von ca. 116,48 m<sup>2</sup> Wfl. bzw. 4 Zimmern incl. einer Wohnküche bzw. einem Wohnzimmer mit hierin belegener Küchenzeile, 2 innenliegenden Badezimmern und 2 Balkonen sowie 45 Wohnungen in dem Gebäude als Untergemeinschaft mit an den Zentralflur im 2.OG anbindenden 8 Wohnungen bei zufriedenstellender Versorgungslage sowie technischer und sozialer Infrastruktur 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 vom 10.04.2018 mit Gültigkeit ab dem 11.05.2018 bis zum 10.05.2023 und Verlängerung zuletzt seit dem 25.03.2023 um weitere 5 Jahre bis nunmehr den 10.05.2028)“ mit hierdurch begrenzter Möglichkeit der Mietpreiserhöhung um lediglich 15 % innerhalb von 3 Jahren sowie der seit dem 01.06.2015 nach Rechtsverordnung in ganz Berlin in Kraft getretenen sogen. Mietpreisbremse etc. mit derzeit bestehender Verlängerung bis einschließlich 31.05.2025 und aktuell vorgesehenen Verlängerung bis Ende 2028 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 in Ansehung des insgesamt vermtl. zufriedenstellenden Erhaltungszustandes bei erst kürzlich erfolgter Fertigstellung des Gebäudes mit nach Sachlage absolut zeitgerechtem modernen Ausbau auch innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums und des vermtl. guten energetischen Zustands bei hier vorhandener Fernwärmeversorgung nebst zentraler Warmwasserversorgung und der gut gedämmten Außenumfassungen des Gebäudes u.a. mit Mehrscheiben-Isolierglasfenstern auch im Kellergeschoss sowie der Marktlage in Anlehnung an den aktuellen Mietspiegel im Niveau des zwischen dem Mittelwert und dem oberen Rahmenwertes für mittlere Wohnlagen bei Neuvermietung gemäß Veröffentlichung des IVD-Berlin-Brandenburg e.V. mit 16,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. für das Wohnungseigentum in Ansatz zu bringen.

• **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche  
116,48 m<sup>2</sup> x 16,50 €/m<sup>2</sup> = 1.921,92 €/Monat

• **Bewirtschaftungskosten:**

Die Höhe des Wohngeldes für das hier betroffene Wohnungseigentum konnte auf diesseitige Anforderung weder seitens des Eigentümers des hier betroffenen Wohnungseigentums noch seitens der zuständigen WEG-Verwaltung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens beigebracht werden.

Nach vorliegenden Unterlagen war die Wohngeldhöhe zuletzt mit 3,03 €/m<sup>2</sup> Wfl. zugrunde gelegt worden, wobei die Höhe der Erhaltungsrücklage in dem Kostenansatz berücksichtigt war. Insoweit ist davon auszugehen, dass die Wohngeldhöhe innerhalb der Untergemeinschaft für das Haus 10 (Heubnerweg 9) bei einer vermtl. seitens der WEG-Verwaltung zugrunde gelegten Wohnungsgröße von 125,58 m<sup>2</sup> (s.o.) ca. 3,03 €/m<sup>2</sup> x 125,58 €/m<sup>2</sup> = 380,51 €/Monat beträgt.

Bezogen auf die tatsächlich anrechenbare Wohnfläche entspricht dies einem Kostenansatz von 3,27 €/m<sup>2</sup> Wfl., was als Wohngeldhöhe incl. Erhaltungsrücklage (warm) allerdings knapp erscheint.



Inwieweit ggf. Wohngeldrückstände für das hier betroffene Wohnungseigentum oder die Untergemeinschaft bzw. das gesamte Grundstück bestehen, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Ebenso konnte die Höhe der evtl. bereits gebildeten Erhaltungsrücklage auf diesseitige Anforderung seitens des hier betroffenen Wohnungseigentümers bzw. der zuständigen WEG-Verwaltung nicht beigebracht werden.

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

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

Wohnungseigentum Nr. 10.S.2.5

Verwaltungskosten

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

Instandhaltungskosten

$$13,20 \text{ €/m}^2 \times 116,48 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} = 1.537,54 \text{ €/a}$$

Mietausfallwagnis

$$23.063,04 \text{ €} \times 2 \% = \frac{461,26 \text{ €/a}}{2.403,80 \text{ €/a}}$$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten beträgt für das Wohnungseigentum Nr. 10.S.2.5 entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 10,4 % vom fiktiven Rohertrag bei 16,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. und Ansatz von ca. 116,48 m<sup>2</sup> Wfl. entsprechend rd. 1,72 €/m<sup>2</sup> Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

Die Bewirtschaftungskosten für den zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums als dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht ausgewiesenen Kellerraum vermtl. als Leichtmetall-Lamellenverschlag sind als diesbzgl. marginal in den Bewirtschaftungskosten des Wohnungseigentums bereits enthalten.

• **Instandhaltungsrückstau:**

Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums nicht festgestellt werden. Allerdings ist im Bereich des innenliegenden Treppenhauses ein leichter Modergeruch vermtl. aus dem Bereich des Untergeschosses zu verzeichnen, dessen Ursache unklar ist. Im Bereich des Treppenabgang zum Untergeschoss zeigen sich außerdem leichte Gebrauchsspuren vermtl. aufgrund von Fahrradtransporten in das Kellergeschoss.

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



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

Ein aktueller Beschluss zur Leistung einer Sonderumlage nach dem hier zugrunde gelegten Bewertungsstichtag ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Hinsichtlich des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 10.S.2.5 konnten evtl. vorliegende Mängel anlässlich des Besichtigungstermins aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit des Wohnungseigentums nicht festgestellt werden.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass die im Zuge eines Neubezugs des Wohnungseigentums die Durchführung turnusmäßiger Schönheitsreparaturen erforderlich wird.

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.

Gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024 erfolgt die Klassifikation „sehr gut“ bei einem deutlich überdurchschnittlichen neuwertigen baulichen Unterhaltungszustand oder sehr geringen Abnutzungen ohne erkennbare Schäden, keinem Instandhaltungs- und Instandsetzungserfordernis bzw. einem Zustand i.d.R. für Objekte nach durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei Neubauobjekten. Ein Kostenaufwand ist hierfür nicht in Ansatz zu bringen.

Gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024 erfolgt die Klassifikation „gut“ bei einem deutlich überdurchschnittlichen relativ neuwertigen baulichen Unterhaltungszustand oder geringen Abnutzungen bzw. nur geringen Schäden, unbedeutendem Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand bzw. einem Zustand i.d.R. für Objekte nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten. Der durchschnittliche Kostenaufwand für Instandsetzungsmaßnahmen kann bis max. 500,00 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. in Ansatz zu bringen sein (incl. Baunebenkosten und MwSt.).

Gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024 ergibt sich für die Instandsetzung und Modernisierung bei einer Bauzustandsnote „normal“ mit im Wesentlichen durchschnittlichem baulichem Unterhaltungszustand, normalen (durchschnittlichen) Verschleißerscheinungen, geringem oder mittlerem Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, einem Zustand i.d.R. ohne durchgreifende Instandsetzung oder Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung ein Kostenaufwand zwischen ca. 500,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und ca. 1.250,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.).

Bei einer zugrunde zu legenden Bauzustandsnote von „ausreichend“ mit teils mangelhaftem, unterdurchschnittlichem baulichem Unterhaltungszustand, stärkeren Verschleißerscheinungen, erheblichem bis hohem Reparaturrückstau, größerem Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand an der Bausubstanz mit einem Zustand i.d.R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung weitgehend ohne bzw. nur minimaler Instandsetzung und Modernisierung fällt nach Markterhebungen des IVD Berlin-Brandenburg gemäß Immobilienpreisservice 2023/2024 ein Kostenaufwand zwischen ca. 1.250,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und ca. 2.000,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.) an.

Bei einer zugrunde zu legenden Bauzustandsnote von „schlecht“ mit ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater baulicher Unterhaltung, sehr hohen Verschleißerscheinungen, umfangreichem bis sehr hohem Reparaturrückstau, erforderlichem umfassendem



Instandsetzungsaufwand der Bausubstanz, einem Zustand i.d.R. bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung fällt nach Markterhebungen des IVD Berlin-Brandenburg gemäß Immobilienpreisservice 2023/2024 ein Kostenaufwand zwischen ca. 1.750,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und ca. 3.000,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.) an - es handelt sich hiernach um Gebäude, für die ein Abriss „wahrscheinlich/möglich/denkbar“ ist.

Diesseitig wird insofern in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „gut“ (s.o.) auch in Ansehung der aktuell erheblich gestiegenen Baukosten ein im Niveau eines Viertels des unteren Rahmenwertes der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Mod./Inst.-Aufwand für das betroffene Wohnungseigentum Nr. 10.S. 2.5 in Höhe von grob überschläglich und pauschal insgesamt rd. 10.000,00 € respektive ca. 85,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei einer Wohnfläche des Wohnungseigentums von ca. 116,48 m<sup>2</sup> im Verkehrswert wertmindernd berücksichtigt.

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

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

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

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

Insofern wird im Rahmen der vorliegenden Bewertung analog 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 evtl. gebotener sonstiger Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erst im Rahmen der speziellen Marktanpassung aufgrund objektspezifischer Merkmale in Abzug gebracht.

Ein Energieausweis konnte auf diesseitige Anforderung nicht zur Verfügung gestellt werden und liegt dem Unterzeichneten insoweit nicht vor.

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

Eine Beschlussammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens des Eigentümers 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 bzw. der Untergemeinschaft für das Haus 10 (Heubnerweg 9) 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 4 Jahren (Baujahr: 2020 - nach Ertragswertmodell gemäß Tabelle 5: Spanne 3 bis 7 Jahre) und Bauzustand „gut“ sowie einer Gesamtnutzungsdauer gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) von 80 Jahren mit 75 Jahren zugrunde gelegt.

In dem Ansatz sind bisher evtl. vorgenommene Maßnahmen im Rahmen der Gewährleistung bzgl. der Bauausführung bereits berücksichtigt.

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer bei hier vorliegendem Baujahr 2020 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer beträgt 76 Jahre.

Das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit 5 Jahren und das fiktive Baujahr mit 2019.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Das Wohnungseigentum wird nach Sachlage durch den Wohnungseigentümer und seine Familie eigengenutzt. Auf dem Klingeltableau ist der Name des Wohnungseigentümers selbst ausgewiesen. Eine Vermietung oder Zwischenvermietung liegt nicht vor.

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

- **Verwaltung:**

WEG-Verwaltung war bisher die Fa. HIB Hanseatische Immobilienbetreuungs GmbH, Fischerweg 111 in 18069 Rostock - Telefon: 0381 - 252 488 25.

Nach aktueller Mitteilung des bisherigen WEG-Verwaltung soll nunmehr eine neue WEG-Verwaltung wie folgt bestellt worden sein:

Fa. SOLANO Immobilienmanagement GmbH, Germaniastr. 18-20 in 12099 Berlin - Telefon 030 30 75 65 539 0.

## 6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäudekomplex handelt es sich bei hier vorliegendem Baujahr 2020 um ein zeitgerecht ausgestattetes Objekt mit zwei 6- bzw. 7-geschossigen Wohngebäuden nebst Tiefgarage mit Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum (Tiefgaragenstellplätze).

Das hier betroffene Wohnungseigentum im 2.OG des straßenseitigen Gebäudes (Haus 10 bzw. Heubnerweg 9) weist einen zufriedenstellender Grundrisszuschnitt mit Orientierung der Fenster der Wohnräume und der Balkone nach Osten zur Straße und nach Westen in den Blockinnenbereich und hierdurch bestehender Querbeltüftungsmöglichkeit auf. Nachteilig ist die Innenlage der beiden Badezimmer mit lediglich motorischer Belüftung und künstlicher Beleuchtung. Nachteilig ist gleichfalls die Lage der Küchenzeile raumseitig innerhalb des Wohnzimmers mit hierdurch nachteiliger Ausbreitung von Küchendünsten etc. in die Polstermöbel etc.



Vorteilhaft sind die Verfügbarkeit von Balkonen an beiden Gebäudefronten und bei hier vorliegender Geschosslage im 2. Obergeschoss auch die barrierefreie Zugänglichkeit u.a. auch mit Aufzugstransfer in das Kellergeschoss.

Insgesamt handelt es sich um eine mittlere Wohnlage nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel in noch zentrale Stadtlage im Ortsteil Charlottenburg unmittelbar in der Nähe des Schlosses mit zufriedenstellender technischer und sozialer Infrastruktur und insgesamt zufriedenstellendem Versorgungsangebot trotz ungünstiger Nahversorgung innerhalb des Quartiers.

- **Unterhaltung:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex weist einen zufriedenstellenden Unterhaltungszustand ohne wesentliche Instandhaltungsrückstände nach Fertigstellung gemäß Bauakte vor rd. 4 Jahren auf.

Die Treppenhausdekorationen und Bodenbekleidungen im Treppenhaus und den Zentralfluren der Geschosse zeigen sich mindestens in dem hier betroffenen Gebäude (Haus 10 bzw. Heubnerweg 9) in einem zufriedenstellenden Unterhaltungszustand - kleinere Gebrauchspuren sind im Bereich des Kellertreppenabgangs innerhalb des innenliegenden Treppenhauses zu verzeichnen. Die Tiefgarage und die Freiflächen des Grundstücks wirken aufgeräumt und gepflegt. Das Kellergeschoss ist nach Sachlage trocken, wobei aber ein feucht modriger Geruch im innenliegenden Treppenhaus vermtl. aus dem Bereich des Untergeschosses wahrnehmbar ist.

Die hier in Rede stehende Wohnung selbst weist vermtl. gleichfalls einen guten Unterhaltungszustand bei ordnungsgemäßigem Gebrauch auf - allerdings konnten örtliche Feststellungen durch den Unterzeichneten anlässlich des Ortstermins nicht getroffen werden, da das hier betroffene Wohnungseigentum nicht zugänglich war.

- **Verwertbarkeit:**

Aufgrund der bestehenden Eigennutzung 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 2023/2024 zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in Berlin für das Jahr 2023 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 08. August 2024 festgestellt.

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



- Geschossgrundrisse KG, EG, 1.OG bis 6.OG sowie Schnitt i.M. 1:100 des Gebäudes Heubnerweg 9 (Haus 10 im Baufeld N4) der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 2017/2986 vom 12.01.2018
- Geschossgrundrisse KG, EG, 1.OG bis 3.OG und 6.OG sowie Dachaufsicht i.M. 1:100 des Gebäudes Heubnerweg 9 (Haus 10 im Baufeld N4) als Teilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2018/782 vom 28.05.2018
- 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 aufgrund der für die zu vergleichenden Objekte oft extrem unterschiedlichen Qualitätsmerkmale im Rahmen zu definierender Bewertungsparameter und der insgesamt eher subjektiv im Rahmen einer Zielbaumanalyse zu wichtenden Bewertungsparameter nach diesseitiger Auffassung nur sehr eingeschränkt möglich.

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

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



## 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 Heubnerweg 9, 9A (Flurstücke 1253, 1255, 1257) stellt hiernach eine mittlere Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2024 handelt es sich gleichfalls um eine mittlere Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2024 in Höhe von 4.000,00 €/m<sup>2</sup> (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 2,5 aus - dieser Richtwert ist nach Auswertung der Kaufpreissammlung durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte trotz weiter gestiegener Mieten und damit höherer Erträge für die in der Richtwertzone belegenen Ertragsobjekte gegenüber dem Vorjahr mit einem Bodenrichtwert zum 01.01.2023 in Höhe von 5.000,00 €/m<sup>2</sup> um 20,0 % bzw. gegenüber dem Vorvorjahr mit einem Bodenrichtwert zum 01.01.2022 in Höhe von 6.000,00 €/m<sup>2</sup> um 33,3 % gefallen.

Der zum 01.01.2024 ausgewiesene Richtwert in Höhe von 4.000,00 €/m<sup>2</sup> bei einer GFZ von 2,5 ist zum Bewertungsstichtag noch als angemessen und marktgerecht in Ansatz zu bringen.

Eine Lageanpassung des Richtwertes aufgrund von sonstigen Lageeinflüssen bleibt im Rahmen des durch den Gutachterausschuss (GAA) zugrunde gelegten Bewertungsmodells für die Auswertung der Vergleichsobjekte von Mietwohnhäusern aus der Kaufpreissammlung zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes analog unberücksichtigt.

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

Nach diesseitiger Auffassung ist unter Berücksichtigung des geltenden Planungsrechts bei Neubebauung des betroffenen Grundstücks mit einer GFZ von rd. 2,1 entsprechend dem gegenwärtigen Bestand realisierbar (siehe Baulasteintragung als Vereinigungsbaulast mit angrenzenden und entfernteren Nachbargrundstücken) .

Unter Berücksichtigung der tatsächlich realisierten Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 2,1 ist der Bodenrichtwert mit einem Umrechnungskoeffizienten von 1,0420 gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Amtsblatt vom 19.03.2004, S. 1101) wie folgt anzupassen.

$$4.000,00 \text{ €/m}^2 \times 1,0420 : 1,2003 = \text{rd. } 3.472,46 \text{ €/m}^2$$
$$\text{rd. } 3.470,00 \text{ €/m}^2$$

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

$$3.525,00 \text{ m}^2 \times 3.472,46 \text{ €/m}^2 = 12.240.421,00 \text{ €}$$



rd. 12.240.000,00 €

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

Der anteilige Bodenwert für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 10.S.2.5 ergibt sich mit:

12.240.421,00 € x 1.789/100.000	=	218.981,13 €
	rd.	219.000,00 €

### 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:		
116,48 m <sup>2</sup> x 16,50 €/m <sup>2</sup> x 12 Monate	=	23.063,04 €

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. 10,4 % des Jahresrohertrages (entsprechend ca. 1,72 €/m<sup>2</sup> Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:		23.063,04 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>2.398,56 €</u>
Reinertrag:		20.664,48 €

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

Gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg ergeben sich die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen bei einer Größe von durchschnittlich ca. 90,00 m Wfl. zum Stichtag 01.10.2023 in einer mittleren Spanne auf der Basis eines ortsüblichen und objekttypischen durchschnittlichen Mietniveaus von 1,00 % bis 3,50 %, wobei die Liegenschaftszinssätze üblicherweise bei einem höheren Mietniveau im oberen und bei einem geringeren Mietniveau in einem unteren Spannenbereich liegen.

Für individuelles Wohnungseigentum (Etagenwohnung ab 150 m<sup>2</sup> Wfl., ausgebaute Dachgeschoss, Penthousewohnungen etc.) liegen die Liegenschaftszinssätze hiernach z.T. deutlich niedriger - deutlich abweichende, individuelle Objekteigenschaften, wie Einzellagen bzw. ein un-



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

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

Insoweit ist für das betroffene Wohnungseigentum bei hier nach GAA-Modell vorgegebener wirtschaftlicher Restnutzungsdauer von 75 Jahren bei erst 4 Jahre Alter respektive der Bezugfertigstellung des Gebäudes im Jahre 2020 mit gutem Bauzustand, der zugrunde gelegten moderaten Miethöhe bei Neuvermietung mit einem fiktiven Mietansatz (s.o.) auf ortsüblichem Mietniveau bzw. evtl. geldwerter Eigennutzungsmöglichkeit bei hier vorliegender Größe der Wohnung von ca. 116,48 m<sup>2</sup> Wfl. bei 4 Zimmern incl. Wohnzimmer mit hierin belegener Küchenzeile quasi als Wohnküche, Flur nebst Abstellkammer als Hauswirtschaftsraum und 2 innenliegenden Badezimmern sowie 2 Balkonen im 2. Obergeschoss eines 7-geschossigen Wohngebäudes mit 45 Wohneinheiten bzw. insgesamt 75 Wohneinheiten u.a. auch in einem rückwärtig auf dem Grundstück aufstehenden 6-geschossigen Gebäude mit 30 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 40 Einstellplätzen mit vermtl. durchgehend zeitgerechtem modernem Ausbaustandard u.a. mit barrierefreier Zugänglichkeit des hier betroffenen Wohnungseigentums sowie der Ausrichtung der Fenster und der Freisitzflächen nach Osten und Westen zu einer untergeordneten Quartierstraße und dem Blockinnenbereich allerdings oberhalb einer Tiefgaragen-Rampen-Ein- und Ausfahrt im Vorgartenstreifen mit hierdurch bestehender ggf. temporärer Lärmbelastung in den frühen Morgenstunden oder auch spät abends und der nachteiligen Parkplatzsituation für das Abstellen von PKW für die Bewohner des Quartiers selbst oder auch deren Besucher aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu einem Krankenhaus- und einem Hochschulbetrieb auch unter Berücksichtigung der teilweise restriktiven Kreditausreichung insbesondere in Ansehung der nach Mitte 2022 deutlich gestiegenen Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von ca. 2,5 % zugrunde zu legen.

Von dem ermittelten Reinertrag ist insoweit die Verzinsung des anteiligen Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 2,5 % des Bodenwertes in Abzug zu bringen:

Reinertrag:		20.664,48 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
218.981,13 € x 2,5 %	./.	<u>5.474,53 €</u>
		15.189,95 €

Bei Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren und dem Fertigstellungszeitpunkt des Gebäudekomplexes im Jahre 2020 beträgt die wirtschaftliche Nutzungsdauer noch 76 Jahre - unter Berücksichtigung der erst vor 4 Jahren realisierten Fertigstellung mit Nutzungsaufnahme und des gegenwärtigen Erhaltungszustands des gesamten Gebäudekomplexes u.a. mit dem hier betroffenen Wohnungseigentum (ohne Innenbesichtigung des hier betroffenen Wohnungseigentums) kann die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Ansehung vermtl. nur vergleichsweise kleinerer Instandhaltungserfordernisse gemäß Sachwert- und Ertragswertmodell des Gutachterausschusses bei gutem Bauzustand noch mit rd. 75 Jahren in Ansatz gebracht werden.

Das tatsächliche Gebäudealter beträgt insoweit ca. 4 Jahre und das hier zugrunde gelegte fiktive Gebäudealter im Rahmen des Bewertungsmodells nach ImmowertV 21 bzw. Bewertungsmodell des GAA rd. 5 Jahre - das fiktive Baujahr ist 2019.



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. 88,6 % Reinertragsanteil am Rohertrag (auf Basis der Nettokaltmiete) ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 2,5 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 75 Jahren mit 33,72.

15.189,95 € x 33,72	=	512.205,18 €
	rd.	512.000,00 €

#### Sondernutzungsrecht:

Der Barwert des dem Wohnungseigentum Nr. 10.S.2.5 gemäß Teilungserklärung und vorliegendem Wohnungsgrundbuch zugeschriebenen dinglich gesicherten Sondernutzungsrechts an einem 2,20 m<sup>2</sup> großen Kellerraum als Abstellverschlag ist nicht separat auszuweisen, da nach Bauordnung Berlin zu jeder Wohnung auch ein externer Kellerabstellraum gehört, dessen Verfügbarkeit bereits im Mietansatz der Wohnung berücksichtigt ist.

Der Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 10.S.2.5 lässt sich wie folgt aufstellen:

anteiliger Gebäudeertragswert:		512.000,00 €
anteiliger Bodenwert:		<u>219.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Wohnungseigentums:		731.000,00 €

zzgl. Barwert des dem Wohnungseigentum zugeschriebenen dinglich gesicherten Sondernutzungsrechts an dem Kellerraum SNR 10.S.2.5 mit:	rd.	0,00 €
abzgl. Mindererträge:	rd. ./.	0,00 €
abzgl. Wertminderung wegen Instandsetzungsaufwand:	rd. ./.	<u>10.000,00 €</u>
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 10.S.2.5:		721.000,00 €
	rd.	720.000,00 €

#### 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 731.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 6.275,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz von ca. 116,48 m<sup>2</sup> anrechenbarer Wohnfläche sowie dem 31,7-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 23.063,04 €/a.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise bei Weiterverkäufen von Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1991, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden im Stadtgebiet „City“ in einfacher und mittlerer Wohnlage im Jahre 2023 in einer Preisspanne von 4.614,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 9.963,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. im Mittel bei 7.080,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei insgesamt 185 Transaktionen.

Das durchschnittliche Preisniveau für Eigentumswohnungen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk bzw. Ortsteil Charlottenburg liegt gemäß Immobilienmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses im Jahre 2023 in einer Spanne von 2.843,00 €/m<sup>2</sup> bis 8.315,00 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. bei 5.343,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Gemäß Bezirksreport Charlottenburg-Wilmersdorf 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg mit Stand vom 01.10.2023 ergibt sich der Preis für Eigentumswohnungen mit Baujahresklasse von 2001 bis 2020 in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 4.400,00 €/m<sup>2</sup> bis 5.800,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. i.M. mit 5.100,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und für entsprechende Eigentumswohnungen als Neubau mit Erstbezug in einer Spanne von 5.800,00 €/m<sup>2</sup> bis 8.000,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. i.M. mit 6.900,00 €/m<sup>2</sup> Wfl., wobei hierfür von dem Verkauf bezugsfreier Wohnungen ohne PKW-Stellplatz mit einer Größe zwischen 60 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup> (i.M. 90 m<sup>2</sup>), 3 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenem Ausbaustandard, bei Neubauten und umfassende Modernisierung gehoben, und normalem Bauzustand mit Lage im 1. bis 3. Obergeschoss ausgegangen wird - der Kaufpreisschwerpunkt (ohne Baujahresklassifizierung und ohne Neubau/Erstbezug, Baujahresklassen bis 2020) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf bei 4.600,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und für den Neubau mit Erstbezug bei 6.900,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei gleichbleibender Marktentwicklung in einfacher und mittlerer Wohnlage sowie geringem Preisanstieg bis rd. 10 % in guter bis sehr guter Wohnlage zwischen 10/2022 und 10/2023.

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

Der resultierende Wert liegt ca. 36,0 % über dem unteren Rahmenwert bzw. 11,4 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise bei Weiterverkäufen für Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1991, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden im Stadtgebiet „City“ im Jahre 2023 gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2023/2024.



Der Wert liegt gleichfalls ca. 17,4 % über dem Mittelwert bzw. ca. 24,5 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise im Jahr 2023 für Eigentumswohnungen ohne Baujahres- oder La-geklassifizierung im Altbezirk bzw. Ortsteil Charlottenburg gemäß Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses.

Der Wert liegt außerdem ca. 8,2 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise im Jahre 01.10.2022 bis 01.10.2023 für bezugsfreies Wohnungseigentum der Baujahresklasse 2001 bis 2020 in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 8,2 % über dem unteren Rahmenwert bzw. 9,1 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise für entsprechendes Wohnungseigentum als Neubau mit Erstbezug sowie ca. 36,4 % über dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswoh-nungen in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 9,1 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt für entsprechendes Wohnungseigentum als Neubau mit Erstbezug im Bezirk Charlottenburg-Wil-mersdorf gemäß Veröffentlichung des IVD (Bezirksreport Charlottenburg-Wilmersdorf 2023/ 2024).

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vor-läufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der objektspezi-fischen Merkmale (hier: Wertminderung wegen vermtl. erforderlicher Instandsetzungs-Maßnah-men in Höhe von rd. 10.000,00 €) um den diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wert-minderung anzupassen 731.000,00 € ./ 10.000,00 € = 721.000,00 € bzw. rd. 720.000,00 €.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr.10.S.2.5 nebst dinglich gesichertem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum SNR 10.S.2.5 in dem Gebäude Heubnerweg 9 (Haus 10) auf dem Grundstück Heubnerweg 9, 9A (Flurstücke 1253, 1255, 1257) in 14059 Berlin-Charlottenburg (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf) zum Bewertungs-stichtag 08. August 2024 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

720.000,00 €  
=====  
(i.W. siebenhundertzwanzigtausend Euro)

**Nachrichtlich:**

Die in Abt. II des Grundbuches unter lfd. Nrn. 1 und 2 sowie 8 zulasten des hier betroffenen Grundstücks ausgewiesenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten stellen nach diesseiti-ger Auffassung jeweils keinen selbständigen Wert dar, da diese Dienstbarkeiten auch zuguns-ten des hier betrachteten Grundstücks wirksam sind.

Soweit Versorgungsträger durch die beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten begünstigt sind, fördert das Recht gleichfalls die Versorgung des hier betroffenen Grundstücks selbst, auch wenn die auf angrenzenden bzw. benachbarten Grundstücken belegenen baulichen Anlagen über das hier betroffene Grundstück mitversorgt werden.

Entsprechendes gilt für die Grunddienstbarkeiten gemäß Abt. II Nrn. 3, 4, 5, 6 und 7 auch teil-weise zugunsten der Eigentümer der in dem Block anliegenden Nachbargrundstücke mit Durch-wegungsrechten etc. emäß Baulastenblatt 1437 (s.o.), nachdem die Grundstücke des gesamten Baublocks ohnehin bauordnungsrechtlich zusammen als nur ein Baugrundstück gelten, solange die aufstehenden Gebäude bestehen.



Für das hier betroffene Grundstück nebst aufstehender Gebäudeanlage dürften bauliche Erweiterungen mit durch das jeweilige Recht bewirkten Einschränkungen nicht zu erwarten sein. Das jeweilige Recht stellt insbesondere für das hier betroffene Wohnungseigentum keine nennenswerte Belastung dar und wirkt sich hierfür nicht wertbildend aus.

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

#### **D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN**

Zu a)

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Charlottenburg-Wilmersdorf vom 01.08.2022 ist das betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster registriert; altlastenrelevante Nutzungen sind nicht bekannt; Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen zu diesem Grundstück liegen dem Umweltamt nicht vor.

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

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

WEG-Verwaltung war bisher die Fa. HIB Hanseatische Immobilienbetreuungs GmbH, Fischerweg 111 in 18069 Rostock - Telefon: 0381 - 252 488 25.

Nach aktueller Mitteilung der bisherigen WEG-Verwaltung soll nunmehr eine neue WEG-Verwaltung wie folgt bestellt worden sein:

Fa. SOLANO Immobilienmanagement GmbH, Germaniastr. 18-20 in 12099 Berlin - Telefon 030 30 75 65 539 0.

Ein Verwalternachweis konnte seitens der jeweiligen Verwaltung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

In der Grundakte konnte ein aktueller Verwalternachweis nicht aufgefunden werden.

Die Höhe des Wohngeldes für das hier betroffene Wohnungseigentum konnte auf diesseitige Anforderung weder seitens des Eigentümers des hier betroffenen Wohnungseigentums noch seitens der zuständigen WEG-Verwaltung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens beigebracht werden.

Nach vorliegenden Unterlagen war die Wohngeldhöhe zuletzt mit 3,03 €/m<sup>2</sup> Wfl. zugrunde gelegt worden, wobei die Höhe der Erhaltungsrücklage in dem Kostenansatz berücksichtigt war. Insoweit ist davon auszugehen, dass die Wohngeldhöhe innerhalb der Untergemeinschaft für das Haus 10 (Heubnerweg 9) bei einer vermtl. seitens der WEG-Verwaltung zugrunde gelegten Wohnungsgröße von 125,58 m<sup>2</sup> (s.o.) ca. 3,03 €/m<sup>2</sup> x 125,58 €/m<sup>2</sup> = 380,51 €/Monat beträgt.



Bezogen auf die tatsächlich anrechenbare Wohnfläche entspricht dies einem Kostenansatz von 3,27 €/m<sup>2</sup> Wfl., was als Wohngeldhöhe incl. Erhaltungsrücklage (warm) allerdings knapp erscheint.

Inwieweit ggf. Wohngeldrückstände für das hier betroffene Wohnungseigentum oder die Untergemeinschaft bzw. das gesamte Grundstück bestehen, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Ebenso konnte die Höhe der evtl. bereits gebildeten Erhaltungsrücklage auf diesseitige Anforderung seitens des hier betroffenen Wohnungseigentümers bzw. der zuständigen WEG-Verwaltung nicht beigebracht werden.

Zu c)

Das Wohnungseigentum wird nach Sachlage durch den Wohnungseigentümer und seine Familie eigengenutzt. Auf dem Klingeltableau ist der Name des Wohnungseigentümers selbst ausgewiesen. Eine Vermietung oder Zwischenvermietung liegt nicht vor.

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

Zu d)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WohnbindG besteht nach Sachlage nicht. Im vorliegenden Grundbuch sind öffentliche Darlehn o.ä. nicht ausgewiesen und eine sonstige öffentliche Förderung ist nicht bekannt geworden und in Ansehung der realisierten Kaufpreise für die Wohnungseigentume seit Fertigstellung des Komplexes nicht in Betracht zu ziehen.

Die in dem Gebäudekomplex belegenen Wohnflächen sind insoweit preisfrei nach BGB zu vermieten.

Zu e)

Ein Gewerbebetrieb wird in dem hier betroffenen Wohnungseigentum nicht betrieben - das Wohnungseigentum wird durch den Wohnungseigentümer und seine Familie zu Wohnzwecken eigengenutzt.

Zu f)

Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt werden, sind vermtl. nicht vorhanden. Eine nach Fertigstellung des Gebäudes respektive des Wohnungseigentums durch den Eigentümer eingestellte Einbauküchenausstattung ist dem Umfang des Wohnungseigentums als wesentlicher Bestandteil oder mindestens als Zubehör zuzuschreiben.

Allerdings war das Wohnungseigentum nicht zugänglich, nachdem der wohnansässige Eigentümer und Schuldner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren anlässlich des langfristig angekündigten Ortstermins durch den Unterzeichneten nicht angetroffen werden konnte.

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 nicht zur Verfügung gestellt 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 schriftliche Anforderung beim Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf bzw. dem zuständigen Fachbereich Bauaufsicht bzgl. evtl. vorliegender Bauauflagen oder baubehördlicher Beschränkungen oder Beanstandungen konnte dahingehend mit E-Mail der Behörde vom 19.08.2024 beantwortet werden, dass für das Grundstück keine Beschränkungen und Beanstandungen oder aktuellen Vorgänge vorliegen.

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

Das betroffene Grundstück ist nach Sachlage derzeit nicht von einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB betroffen.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach Sachlage weder in einem Sanierungsgebiet noch in einem Entwicklungsbereich, einem Umlegungsgebiet, einem Gebiet mit vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB oder in einem Stadtumbaugebiet.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1-3 BauGB. Das betroffene Grundstück ist nach Sachlage auch keiner Gestaltungssatzung unterworfen.

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

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

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 06.12.2023 weder um ein Baudenkmal, noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

In unmittelbarer Nachbarschaft bzw. im Nahbereich befinden sich allerdings Denkmäler mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes

Bei dem auf dem südlich im Block belegenen Grundstück Heubnerweg 1, 3 u.a. bzw. Mollwitzstraße 40 u.a. aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 06.11.2023 um einen Teil eines ausgewiesenen Baudenkmal aus den Jahren 1899 bis 1901 & 1913 (Städtisches Bürgerhaus-Hospital & Max-Bürger-Krankenhaus, Obj. Dok. Nr. 09040609) mit folgenden Objekten und Grundstücken als Gesamtanlage: Sophie-Charlottenstraße 115 & Mollwitzstraße & Heubnerweg.

Zusätzlich ist der Krankenhausgarten des Klinikums Charlottenburg bzw. Max-Bürger-Krankenhauses als Gartendenkmal (Obj. Dok. Nr. 09046361) ausgewiesen in der Denkmalliste mit den Grundstücken:

Sophie-Charlotten-Straße 115 & Mollwitzstraße & Heubnerweg - tatsächlich handelt es sich um das Gartengrundstück Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C, Mollwitzstraße 11, 12, 13, Sophie-Charlotten-Straße 115, 15A, 115B, 115C, 115D (Flurstück 1239).

Unmittelbar gegenüber dem hier betroffenen Grundstück befindet sich auf der östlichen Seite des Heubnerwegs auf dem Grundstück Heubnerweg 8 & 10 (Flurstück 1209) ein weiteres Bau-



denkmal (Kaiserin-Auguste-Viktoria-Haus als Säuglingsklinik & Krankenhaus & Stall & Einfriedung & Forschungseinrichtung als Gesamtanlage aus den Jahren 1907-1909 und 1911-1913 mit Umbau 1961-1964, Obj. Dok. Nr. 09040508) mit aktueller Nutzung als Europäische Wirtschaftshochschule ESCP Business School (private staatlich anerkannte Wirtschaftshochschule) mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes, wobei in Ansehung der soeben abgeschlossenen Neubaumaßnahmen auf einem weiträumigen Baufeld zwischen Sophie-Charlotten-Straße und Heubnerweg bzw. dem denkmalgeschützten Altbaubestand an der Mollwitzstraße und der Pulsstraße im Bereich der ehemaligen Frauenklinik diesbzgl. Einschränkungen nicht zu erwarten sind.

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Charlottenburg-Wilmersdorf vom 02.08.2024 wird das Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmten Erschließungsanlage „Heubnerweg“ erschlossen. Erschließungskostenbeiträge für den hier betroffenen Streckenabschnitt bzw. das hier betroffene Grundstück sind nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) und des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) nicht mehr zu entrichten.

Entsprechend den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) gilt die Verkehrsanlage in dem hier betroffenen Streckenabschnitt als endgültig hergestellt.

Von dem hier betroffenen Grundstück wird zurzeit vom Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, kein Straßenland benötigt.

Lt. Positivbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Charlottenburg-Wilmersdorf (Fachbereich Bauaufsicht) vom 01.10.2024 besteht zulasten des hier betroffenen Grundstücks Heubnerweg 9, 9A (Flur 4, Flurstücke 1253, 1255, 1257) GB von Stadt Charlottenburg, GBBL 40770 lfd. Nr. 18 eine Baulast mit Eintragungsdatum vom 11.06.2018 und Berichtigung vom 21.05.2019 wie folgt:

- Baulastenblatt Nr. 1437 Seiten 1 und 2  
Die Grundstücke  
Mollwitzstraße 13, Sophie-Charlotten-Straße 115, 115A  
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 49380-49458 lfd. Nr. 1, Flurstück 1234)
  
- Heubnerweg 3B, 3C, Mollwitzstraße 11, 12, Sophie-Charlotten-Straße 115B, 115C, 115D  
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 49205-49267 lfd. Nr. 1, Flurstück 1235)
  
- Heubnerweg 5  
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 48463 lfd. Nr. 4, Flurstück 1237)
  
- Heubnerweg 5  
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 48463 lfd. Nr. 5, Flurstück 1242)
  
- Heubnerweg 1  
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 49909-49972 lfd. Nr. 1, Flurstück 1238)
  
- Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C, Mollwitzstraße 11, 12, 13, Sophie-Charlotten-Straße 115, 115A, 115B, 115C, 115D



(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 49205-49267, 49350-49379, 49380-49458, 49909-49972 lfd. Nr. 2, Flurstück 1239)

Heubnerweg 3, 3A  
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 49350-49379 lfd. Nr. 1, Flurstück 1243)

Heubnerweg 5  
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 48463 lfd. Nr. 6, Flurstück 1244)

Sophie-Charlotten-Straße 117, 117A  
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 56934 lfd. Nr. 1, Flurstücke 1248, 1260)

Sophie-Charlotten-Straße 117B, 117C  
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 40770 lfd. Nr. 15, Flurstücke 1249, 1261)

Sophie-Charlotten-Straße 117S, 117E  
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 40770 lfd. Nr. 16, Flurstück 1250)

Heubnerweg 11, 11A  
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 40770 lfd. Nr. 17, Flurstück 1252)

Heubnerweg 9, 9A  
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 40770 lfd. Nr. 18, Flurstücke 1253, 1255, 1257)

Heubnerweg 7, 7A  
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 53449-53595 lfd. Nr. 1, Flurstücke 1254, 1256, 1258)

Pulsstraße 2, 4, 6  
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 40770 lfd. Nr. 22, Flurstücke 1326, 1328)

Pulsstraße 8, 10, 12  
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 40770 lfd. Nr. 23, Flurstücke 1327, 1329)

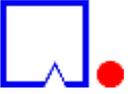
gelten zusammen bauordnungsrechtlich als ein Baugrundstück, solange die Gebäude bestehen.

Über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt auf diesseitige Anforderung keine Angaben gemacht werden, da ein entsprechendes Verzeichnis nicht geführt wird - (weitere) begünstigende Baulasten für das hier betroffene Grundstück liegen nach diesseitiger Annahme vermtl. nicht vor.

Zu i)

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex weist einen zufriedenstellenden Unterhaltungszustand ohne wesentliche Instandhaltungsrückstände nach Fertigstellung gemäß Bauakte vor rd. 4 Jahren auf.

Die Treppenhausdekorationen und Bodenbekleidungen im Treppenhaus und den Zentralfluren der Geschosse zeigen sich mindestens in dem hier betroffenen Gebäude (Haus 10 bzw. Heubnerweg 9) in einem zufriedenstellenden Unterhaltungszustand - kleinere Gebrauchspuren sind



im Bereich des Kellertreppenabgangs innerhalb des innenliegenden Treppenhauses zu verzeichnen. Die Tiefgarage und die Freiflächen des Grundstücks wirken aufgeräumt und gepflegt. Das Kellergeschoss ist nach Sachlage trocken, wobei aber ein feucht modriger Geruch im innenliegenden Treppenhaus vermtl. aus dem Bereich des Untergeschosses wahrnehmbar ist.

Die hier in Rede stehende Wohnung selbst weist vermtl. gleichfalls einen guten Unterhaltungszustand bei ordnungsgemäßem Gebrauch auf - allerdings konnten örtliche Feststellungen durch den Unterzeichneten anlässlich des Ortstermins nicht getroffen werden, da das hier betroffene Wohnungseigentum nicht zugänglich war.

Zu j)

Verdacht auf Hausschwamm (vermtl. „Echtem Hausschwamm“) besteht konkret nicht. Allerdings war das Kellergeschoss anlässlich des Ortstermins nur in einem geringen Teil zugänglich.

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

Berlin-Charlottenburg, den 08. November 2024

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



## E. FOTOSEITEN



Blick in den Heubnerweg nach Norden mit Lage des Grundstücks Heubnerweg 9, 9A auf der westlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Lage des auf dem Grundstück Heubnerweg 9, 9A aufstehenden straßenseitigen Gebäudes Heubnerweg 9 als Haus 10 des Gesamtblocks als Planungsareal (Pfeil)



Lage des auf dem Grundstück Heubnerweg 9, 9A aufstehenden straßenseitigen Gebäudes Heubnerweg 9 als Haus 10 mit Lage des Wohnungseigentums Nr. 10.S.2.5 im 2. Obergeschoss respektive unmittelbar oberhalb des offenen Gebäudedurchgangs in den Blockinnenbereich im sogenannten „Verbindungsbau“



Lage des Wohnungseigentums Nr. 10.S.2.5 im 2. Obergeschoss respektive unmittelbar oberhalb des offenen Gebäudedurchgangs in den Blockinnenbereich im sogenannten „Verbindungsbau“ mit links im Bild angrenzendem Gebäude auf dem Grundstück Heubnerweg 7, 7A



Lage des auf dem Grundstück Heubnerweg 9, 9A aufstehenden straßenseitigen Gebäudes Heubnerweg 9 als Haus 10 mit Lage des Wohnungseigentums Nr. 10.S.2.5 im 2. Obergeschoss respektive unmittelbar oberhalb des offenen Gebäudedurchgangs in den Blockinnenbereich im sogenannten „Verbindungsbau“ (Pfeil)



Blick in den Heubnerweg nach Süden aus dem Bereich der anbindenden Pulsstraße mit Lage des Grundstücks Heubnerweg 9, 9A auf der westlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



straßenseitige Hauszuwegung über den Vorgartenstreifen zum Hauseingang des anbindenden Treppenhausflurs mit innenliegendem Treppenhaus



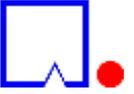
straßenseitige Hauszuwegung über den Vorgartenstreifen zum Hauseingang des Foyers mit Aufzugsanlage und Differenztreppe zu dem im Hochparterre belegenen Zentralflur



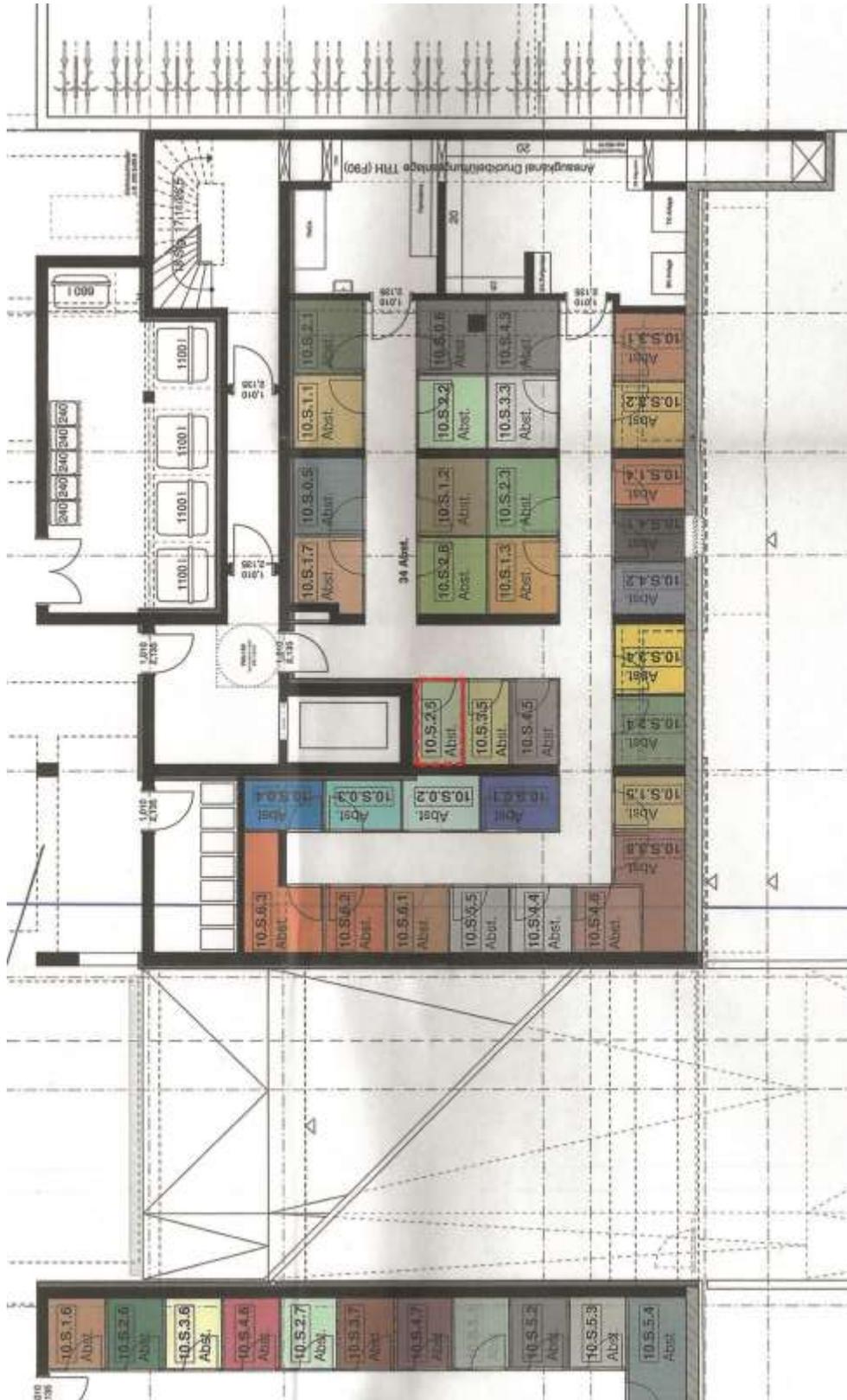
straßenseitige Ein- und Ausfahrt der u.a. auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen Tiefgarage mit Rampe im Bereich des Vorgartenstreifens vor der straßenseitigen Front des Gebäudes Heubnerweg 9 sowie Lage des Wohnungseigentums Nr. 10.S.2.5 im 2. Obergeschoss respektive unmittelbar oberhalb des offenen Gebäudedurchgangs in den Blockinnenbereich im sogenannten „Verbindungsbau“ links im Bild



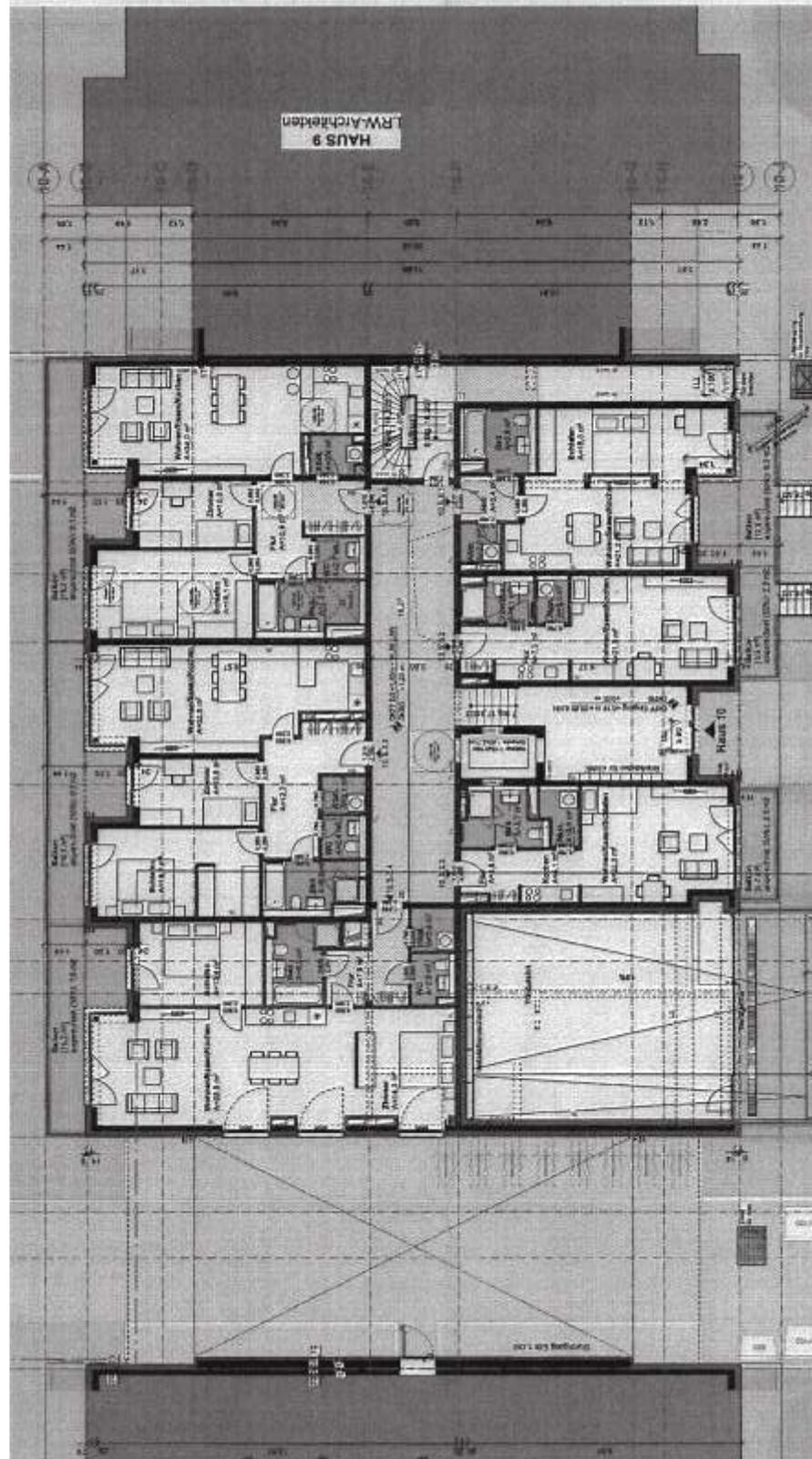
straßenseitige Ein- und Ausfahrt der auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen Tiefgarage mit Rampe im Bereich des Vorgartenstreifens vor der straßenseitigen Front des Gebäudes Heubnerweg 9



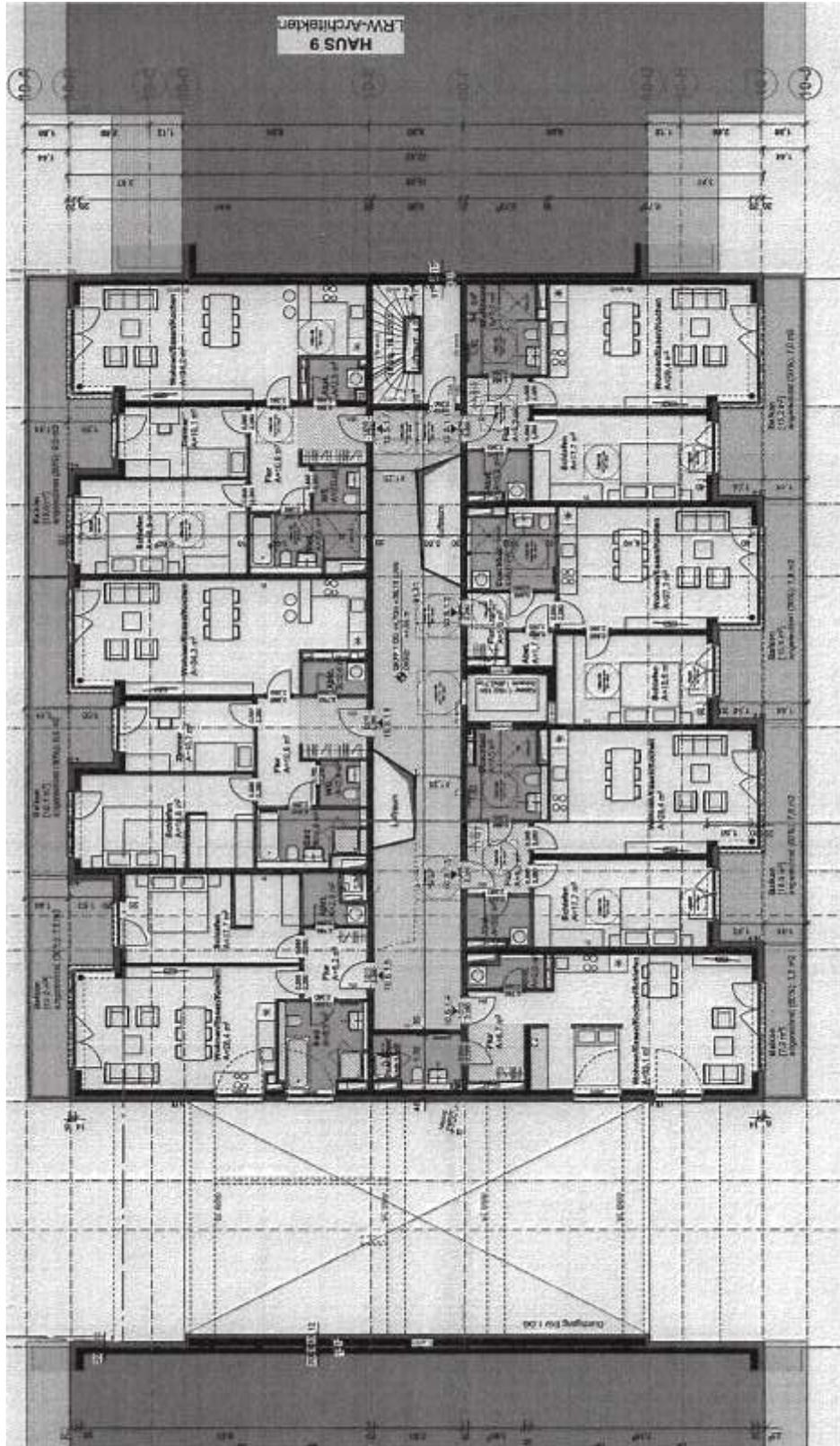
## F. ANLAGEN



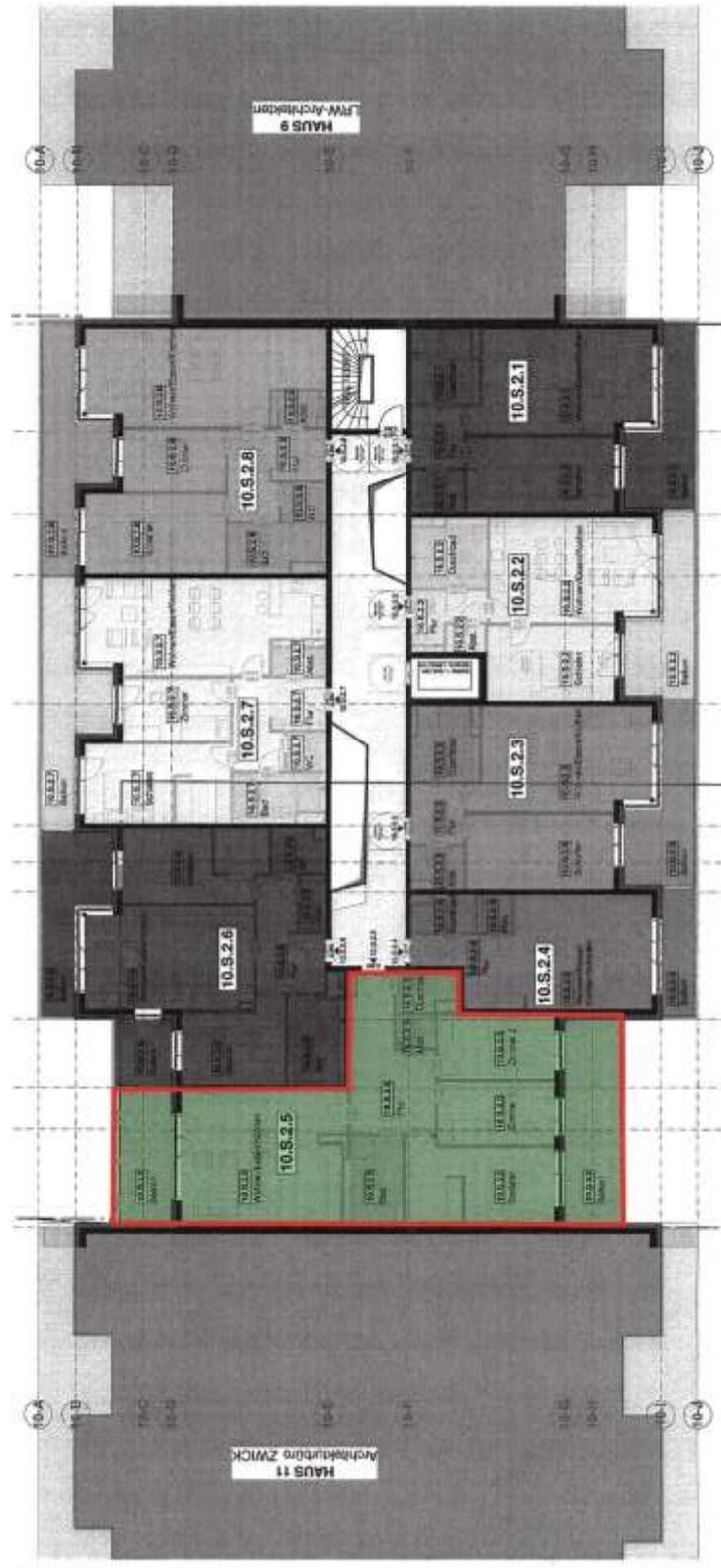
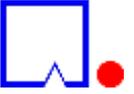
Aufteilungsplan Kellergeschoss Hs 10 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 28.05.2018



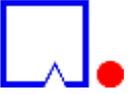
Grundriss Erdgeschoss Hs 10 der Bauvorlagen zur BG Nr. 2986 vom 12.01.2018



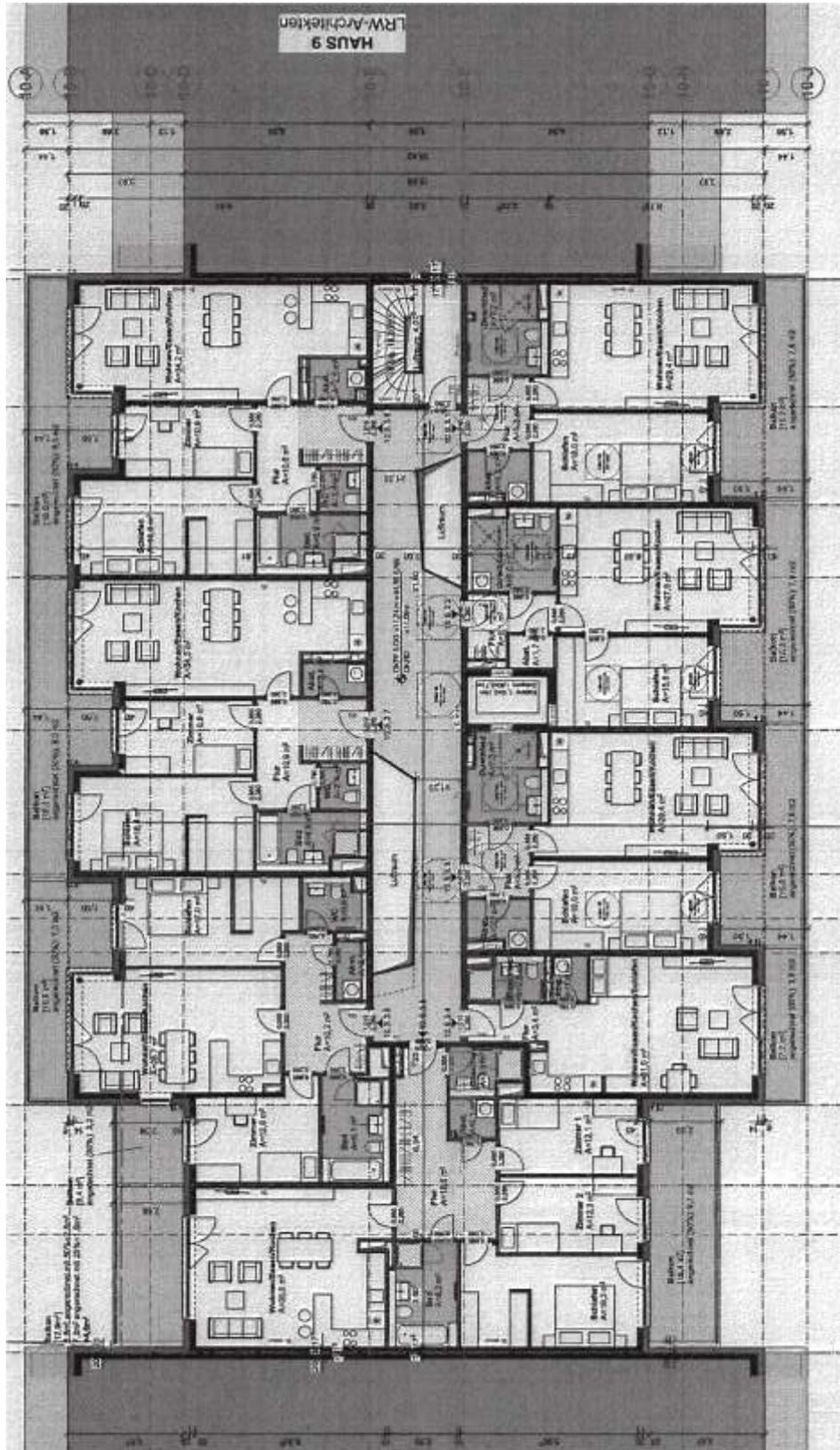
Grundriss 1. Obergeschoss Hs 10 der Bauvorlagen zur BG Nr. 2986 vom 12.01.2018



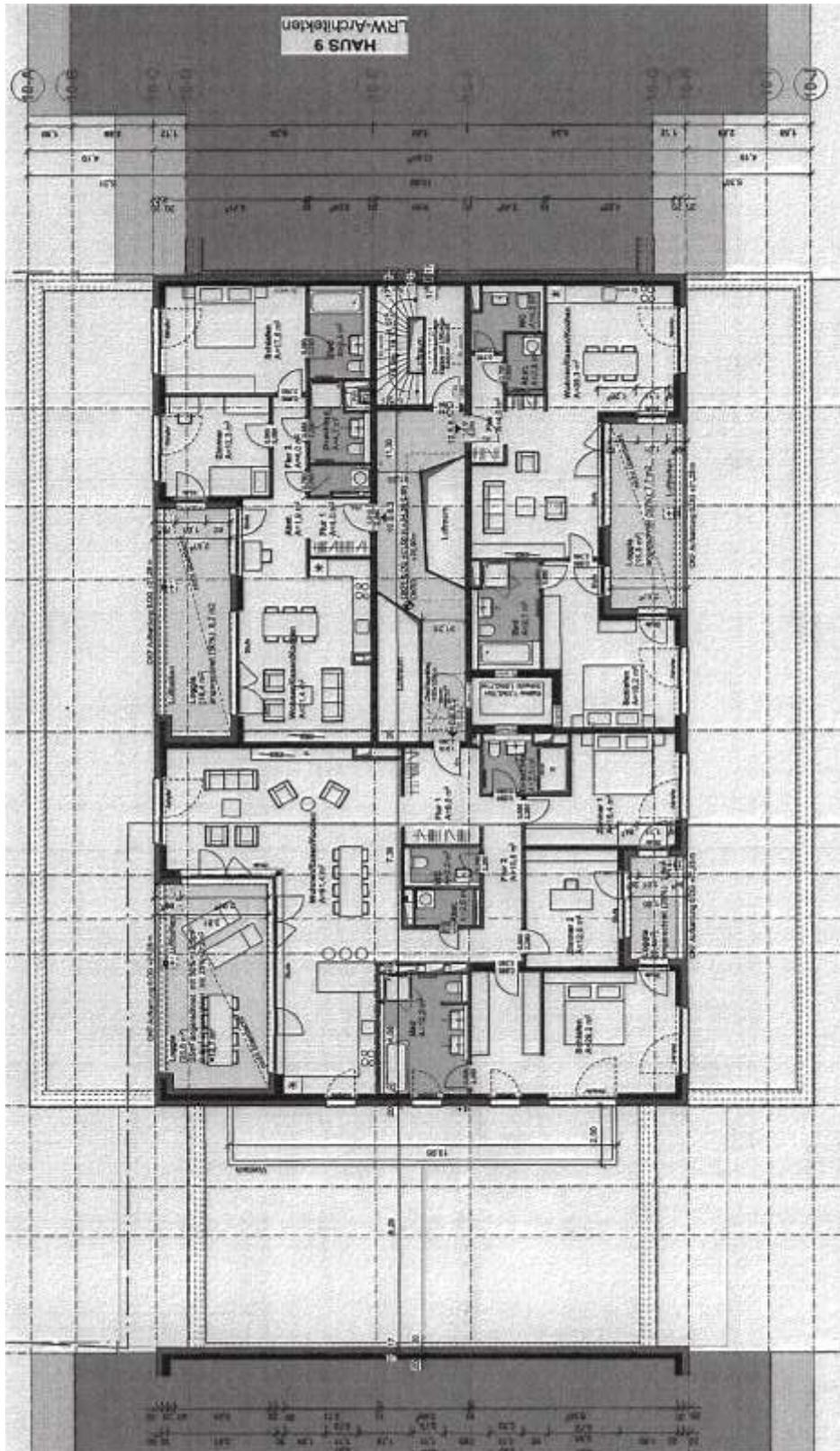
Aufteilungsplan 2. Obergeschoss Hs 10 zur AB-Nr. 782 vom 28.05.2018 mit ETW-Nr. 10.S.2.5



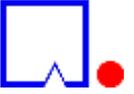
Aufteilungsplan 2.OG Hs 10 zur AB-Nr. 782 vom 28.05.2018 mit ETW-Nr. 10.S.2.5 (Ausschnitt)



Grundriss 3. Obergeschoss Hs 10 der Bauvorlagen zur BG Nr. 2986 vom 12.01.2018



Grundriss 6. Obergeschoss Hs 10 der Bauvorlagen zur BG Nr. 2986 vom 12.01.2018



Bezirksamt  
Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin  
Stadtentwicklungsamt  
FB Vermessung

10617 Berlin

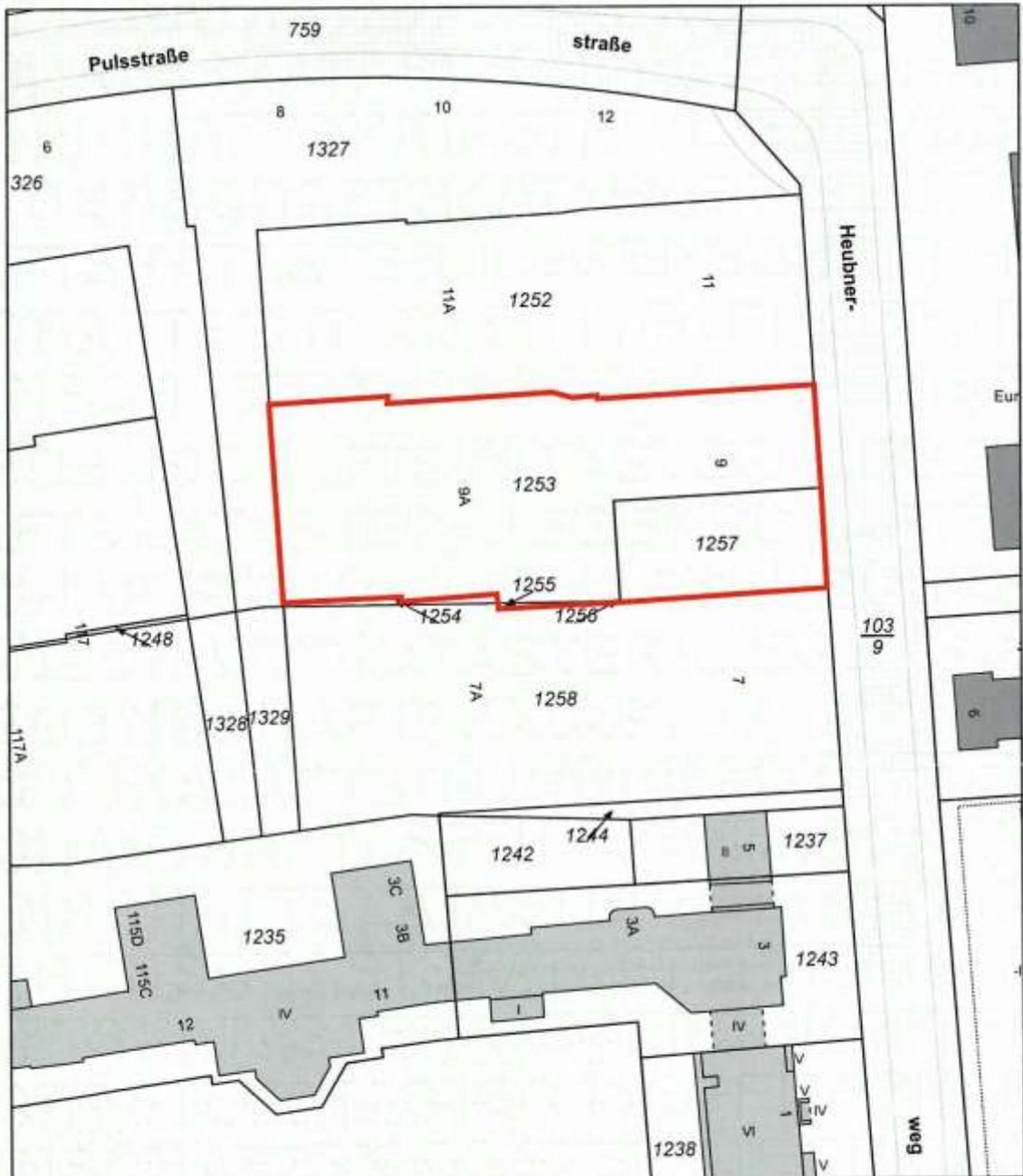
## Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte

Flur 4  
Gemarkung  
Charlottenburg

Maßstab 1:1000

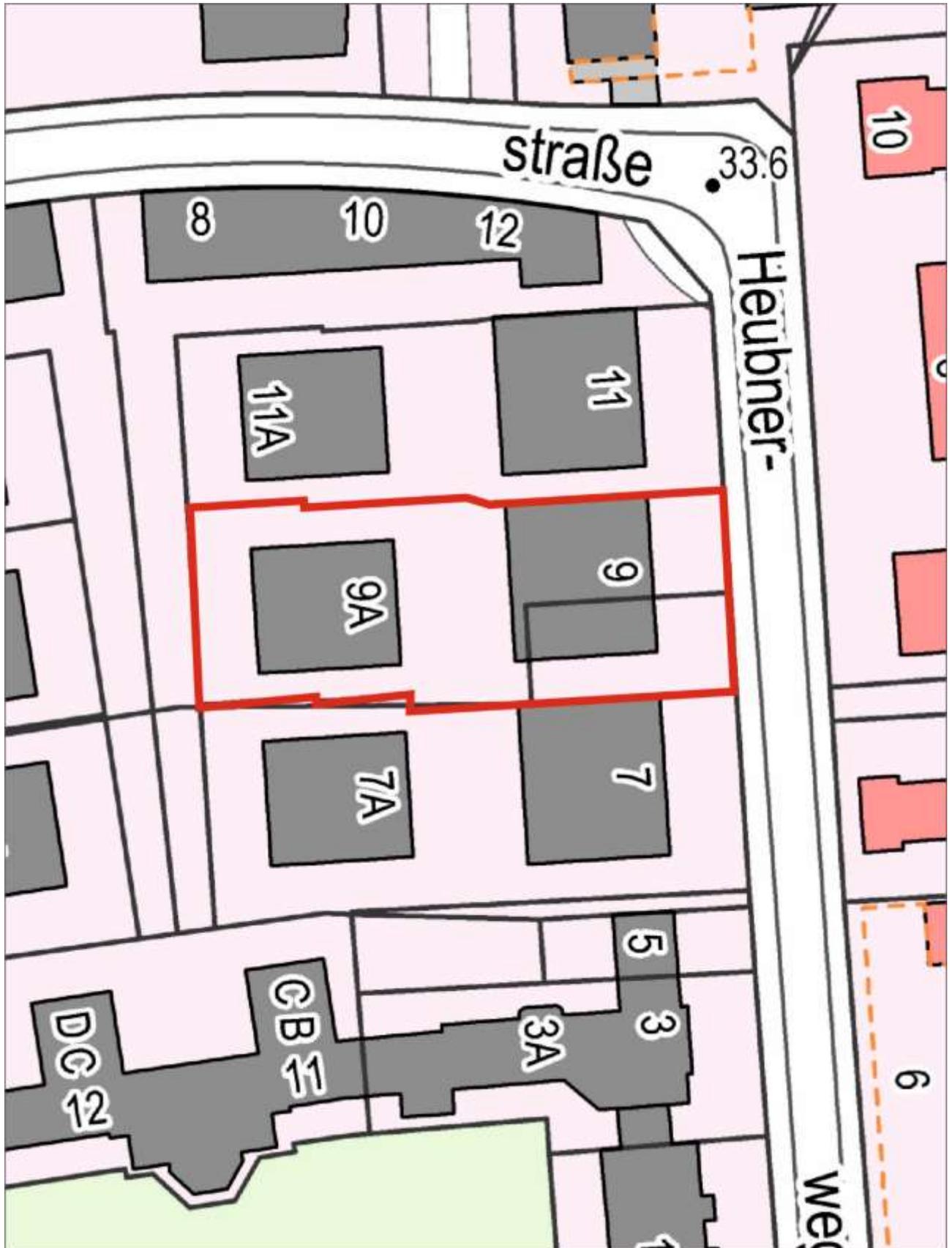
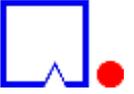
Aktualität 08.09.2024 21:30 Uhr

Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf

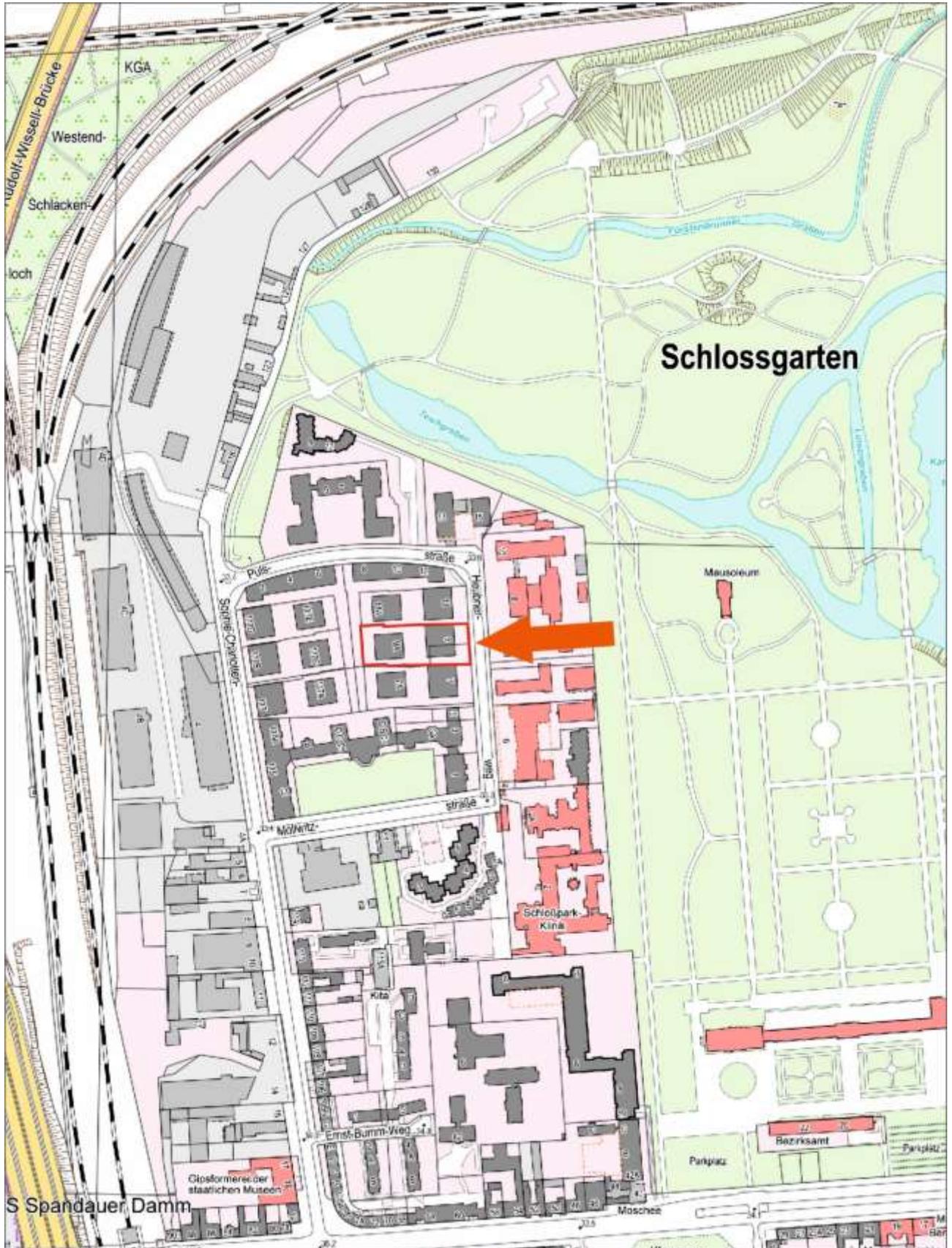


Dieser Auszug ist maschinell erstellt. Er steht einem beglaubigten Auszug gleich (§ 17 Abs. 5 Gesetz über das Vermessungswesen in Berlin (VermGBln) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Januar 1996 (GVBl. S. 56), das zuletzt durch Gesetz vom 29. Februar 2024 (GVBl. S. 47) geändert worden ist). Das Vervielfältigen für den eigenen Gebrauch ist zulässig; für andere Zwecke ist eine Erlaubnis der zuständigen Behörde erforderlich (§ 7 Abs. 1, § 27 Abs. 1 VermGBln). Vervielfältigungen müssen deutlich als solche gekennzeichnet sein.

Flurkarte © Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf



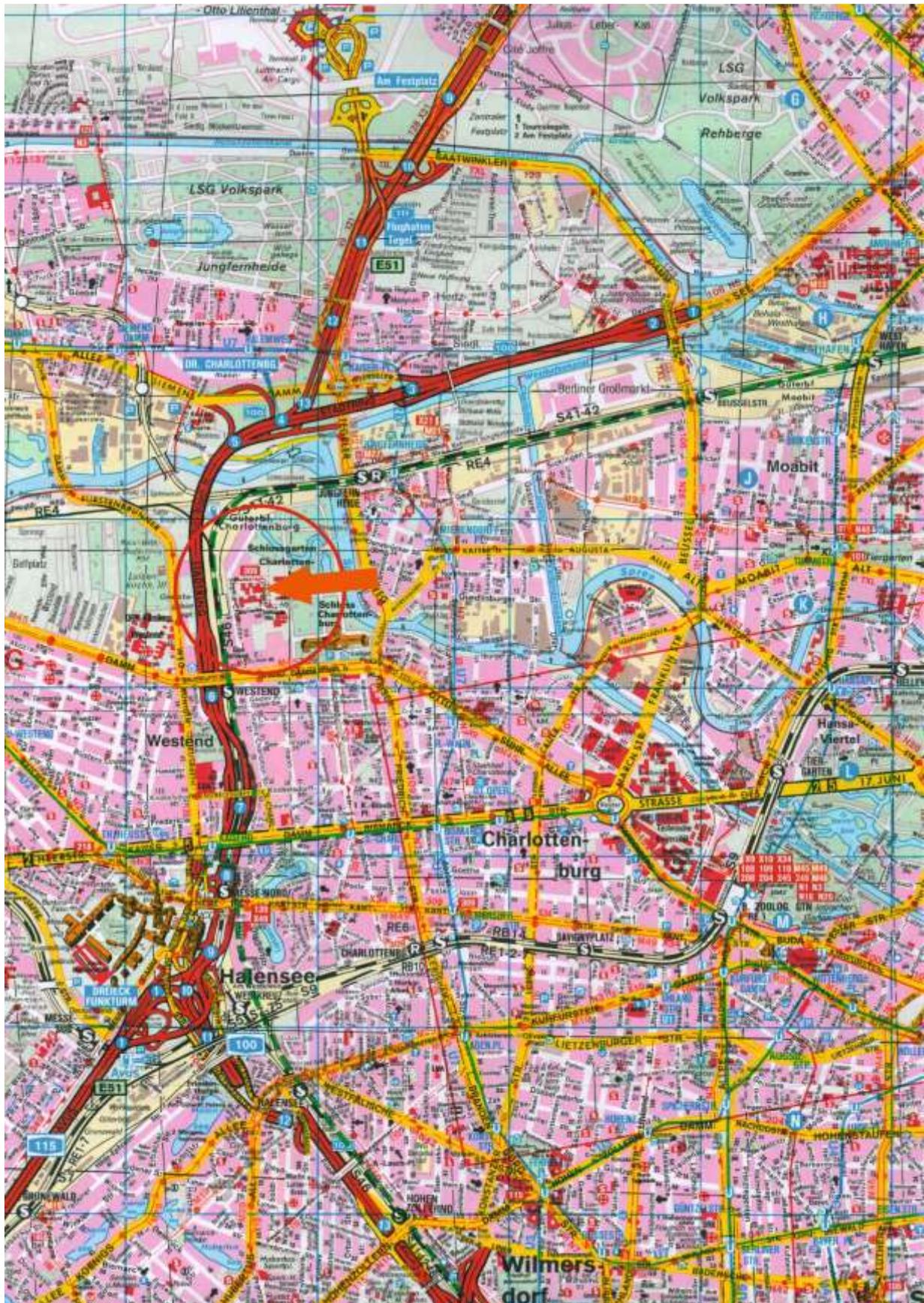
Lageplan vergrößert (fis broker)



Lageplan (fis broker)



ETW-Nr. 10.S.2.5 - Heubnerweg 9, 9A in 14059 Berlin-Charlottenburg (Charlottenburg-Wilmersdorf)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern