



Gutachten Nr. 10351

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB des

Wohnungseigentums Nr. 118

im Gebäudeteil Eberbacher Straße 29 im 2. Obergeschoss postalisch rechts nebst Keller und Sondernutzungsrecht an dem ungedeckten PKW-Stellplatz Nr. 9

auf dem Grundstück

Binger Straße 21, 22, 23, Eberbacher Straße 27, 29, 31, Wiesbadener Straße 45, 46, 47, 48, 49, Schlangenbader Straße 77, 78, 79

in

14197 Berlin-Wilmersdorf (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf)

-Wohnungsgrundbuch von Berlin-Wilmersdorf - Blatt 23368-



Blick aus der Schlangenbader Straße n. S-O



ETW-Nr. 118 im Geb. Eberbacher Str. 29



Grundriss ETW-Nr. 118 im 2. Obergeschoss



Flurkarte (Eberbacher Straße 29 u.a.)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Charlottenburg
70 K 73/23

Verkehrswert:

374.000,00 €

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

Bewertungsstichtag:

16.11.2023

Textfassung

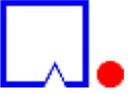


Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtauftrag	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten	7
3. Lagedeterminanten	12
4. Gebäudedaten (technisch)	15
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	25
6. Objektbeurteilung	31
C. Bewertung	33
1. Bewertungsgrundlagen	33
2. Bodenwert.....	34
3. Ertragswert.....	35
4. Verkehrs-/Marktwert	38
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	41

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



KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Das Wohnungseigentum Nr. 118 mit einem Miteigentumsanteil von 76,89/10.000 befindet sich als 2½-Zimmerwohnung mit Küche nebst Speisekammer, Flur/Diele nebst Abstellnische, natürlich belichtetem und belüftetem Wannen-Badezimmer sowie Balkon bzw. Loggia im 2. Obergeschoss über dem als Hochparterre hochliegenden Erdgeschoss postalisch rechts im Treppenaufgang des Gebäudeteils Eberbacher Str. 29 des auf dem Grundstück aufstehenden 4½-geschossigen Mehrfamilienwohnhauskomplexes aus dem Jahre 1926 als geschlossene Blockrandbebauung mit vollständiger Unterkellerung u.a. mit Gebäudedurchfahrt im Niveau des Kel-



lergeschosses zum Hof des Anwesens mit 14 Gebäudeteilen und jeweils separaten Treppenhauaufgängen sowie flach geneigten Pultdächern ohne Ausbau mit ehemals vorhandenen Waschküchen und Trockenräumen etc. sowie insgesamt in dem Gebäudekomplex ursprünglich belegenen 128 Wohnungen, die im Jahre 1998 in Wohnungseigentume umgewandelt wurden. 4 Wohnungseigentume wurden zwischenzeitlich zu 2 Wohnungseigentumen verschmolzen, so dass derzeit 126 Wohnungseigentume vorhanden sind. Der Gebäudeteil Eberbacher Str. 29 mit dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 118 weist 8 Wohnungseigentume auf.

Das Wohnungseigentum Nr. 118 weist aufgrund seiner Fensterfronten zum Blockinnenbereich des Anwesens nach Süden und zur Eberbacher Straße nach Norden Querbelüftung auf. Das Wohnzimmer mit Loggia bzw. Balkon und das Schlafzimmer sind in der rückwärtigen Gebäudefront nach Süden orientiert. Die Küche, das Badezimmer und das ½ Kinderzimmer sind in der vorderen Front zur Straße nach Norden orientiert. Zu den Wohnungseigentumen gehört jeweils ein Keller vermtl. als Holzlattenabstellverschlag - zur ETW-Nr. 118 gehört insoweit der Keller Nr. 118.

Eine außerdem auf dem Grundstück belegene PKW-Stellplatzanlage mit 10 ungedeckten Stellplätzen ist als Gemeinschaftseigentum mit Sondernutzungsrechten zugunsten einzelner Wohnungseigentume belegt.

Dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 118 ist das dinglich gesicherte Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 9 als vorletztem Stellplatz vor der westlichen Kopfseite der Stellplatzeile zugeschrieben.

- **Grundstück:**

Das Grundstück Binger Straße 21, 22, 23, Eberbacher Straße 27, 29, 31, Wiesbadener Straße 45, 46, 47, 48, 49, Schlangenbader Straße 77, 78, 79 (Flurstück 21/21) in 14197 Berlin-Wilmersdorf (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf) weist eine Größe von 5.357 m² auf und befindet sich als geschlossener von 4 Straßen umschriebener Wohnblock im Stadtgebiet „City“ in einem lt. Straßenverzeichnis zum Mietspiegel dezentralen Stadtbereich, wobei diesseitig auch bei rd. 700 m Entfernung (Luftlinie) außerhalb des Stadtbahnring (sogen. „Hundekopf“) eine hohe Zentralität zugrunde gelegt wird.

Es handelt sich lt. Straßenverzeichnis zum Mietspiegel um eine gute Wohnlage an einer als Einbahnstraße ausgelegten untergeordneten Quartierstraße als Richtungsfahrtbahn der durch einen breiten mit Kinderspielplatz belegten Grünstreifen getrennten Richtungsfahrtbahnen der den hier betroffenen Gebäudeteil anbindenden Straße mit guter technischer und sozialer Infrastruktur sowie Versorgungslage.

- **Belastungen:**

In Abt. II des Wohnungsgrundbuchs ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmeheizleitungsrecht) verzeichnet. Es bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis und nicht im Bodenbelastungskataster.

- **Ausstattung:**

Der Ausbauzustand dürfte insgesamt bereits zeitgerecht sein, aber ggf. teilweise hinsichtlich der Fliesenarbeiten und der Bodenbeläge bzw. der Raumdekorationen einem stark individuellen Geschmacksempfinden unterliegen.

Allerdings konnten diesbzgl. Feststellungen innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums nicht getroffen werden, nachdem dem Unterzeichneten der Zugang zum Wohnungseigentum anlässlich des Ortstermins verweigert wurde.

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex weist energetischer Nachteile u.a. aufgrund eines fehlenden Wärmedämmverbundsystems an den Fassaden und der nur einfachverglasten Treppenhausfenster und der ggf. z.T. noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen



Holz-Kastenfenster und offenbar älteren Holz-Isolierglasfenster in dem hier betroffenen Wohnungseigentum selbst trotz Fernwärmeversorgung ggf. mit zentraler Warmwasserversorgung auf.

Tatsächlich handelt es sich bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles, was eine Dämmung der Fassaden ggf. nicht zulässt.

Nachteilig ist auch die fehlende barrierefreie Zugänglichkeit des Wohnungseigentums.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Die Wohnfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 118 beträgt nach vorliegenden Unterlagen aus der Grundakte ca. 63,00 m² - eine Ausweisung der Wohnungsgröße ist in der vorliegenden Teilungserklärung nicht vorgenommen worden.

Angaben zum Wohnungseigentum konnten weder seitens der Wohnungseigentümerin als Schuldnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren noch seitens des das Verfahren betreibenden Gläubigers als vormaligen Eigentümer des hier betroffenen Wohnungseigentums oder der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung bereits am 01.11.2023 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens beigebracht werden.

Nach diesseitiger Ermittlung anhand des bemaßten und maßstäblichen Teilungsplans ergibt sich die Wohnfläche mit ca. 64,03 m² unter Berücksichtigung der Balkon- bzw. Loggiafläche mit dem Faktor $\frac{1}{4}$ bei einer Grundfläche von ca. 3,24 m² gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin als ortsüblicher Flächenansatz für die Freisitzfläche gemäß Wohnflächenverordnung. Die insoweit ermittelte Wohnfläche wird in der vorliegenden Verkehrswertermittlung als schlüssig und nach vorliegendem Geschossplan der Bauvorlagen als plausibel zugrunde gelegt.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Das Wohnungseigentum wird durch die Wohnungseigentümerin eigengenutzt. Eine Vermietung oder Zwischenvermietung liegt nicht vor.

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

Angaben über die aktuelle Höhe des Wohngeldes konnten seitens der Verfahrensbeteiligten oder der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden.

- **Erhaltungszustand:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex weist einen insgesamt zufriedenstellenden Unterhaltungszustand ohne wesentliche erkennbare akute Instandhaltungsrückstände auf.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums sind Schönheitsreparaturen sowie vermtl. Bodenbelagsarbeiten und die Erneuerung von Wand- und Bodenfliesen sowie ggf. der Austausch der Sanitärobjekte und der Küchenausstattungen erforderlich.

Allerdings konnten diesbzgl. Feststellungen innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums nicht getroffen werden, nachdem dem Unterzeichneten der Zugang zum Wohnungseigentum anlässlich des Ortstermins verweigert wurde.

Für den diesbzgl. vermuteten Aufwand ist im Verkehrswert eine Minderung in Höhe von rd. 15.000,00 € berücksichtigt.

Verkehrswert am 16.11.2023 nach § 194 BauGB:
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

374.000,00 €



A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Charlottenburg, Abt. 70, Amtsgerichtsplatz 1 in 14057 Berlin
Beschluss vom 19.10.2023 mit Verfügung vom 23.10.2023 sowie Posteingang am 25.10.2023
- **Bewertungsobjekt:**
Wohnungseigentum Nr. 118 mit Keller und dem Sondernutzungsrecht an dem ungedeckten PKW-Stellplatz Nr. 9 auf dem Grundstück Binger Straße 21, 22, 23, Eberbacher Straße 27, 29, 31, Wiesbadener Straße 45, 46, 47, 48, 49, Schlangensbader Straße 77, 78, 79 (Flurstück 21/21) in 14197 Berlin-Wilmersdorf (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf)

(Das Wohnungseigentum Nr. 118 befindet sich im Gebäudeteil Eberbacher Straße 29 im 2. Obergeschoss postalisch rechts)
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 70 K 73/23
- **Wertermittlungsstichtag:**
16. November 2023 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
16. November 2023 (Zeitpunkt des für d. Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Donnerstag, der 16.11.2023
anwesend:
 - die Eigentümerin des Wohnungseigentums Nr. 118 gemäß Abt. I Nr. 4 als Schuldnerin in dem anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Eine Innenbesichtigung des auf dem Grundstück im Gebäudeteil Eberbacher Str. 29 belegenen Wohnungseigentums Nr. 118 wurde seitens der Schuldnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren als Eigentümerin des Wohnungseigentums anlässlich des Ortstermins verweigert.

Das Treppenhaus und ein kleiner Teil des Kellergeschosses des hier betroffenen Gebäudeteils sowie der Hof des Anwesens mit dem hierin belegenen ungedeckten PKW-Stellplatz Nr. 9 als dem Wohnungseigentum Nr. 118 zugeschriebenes dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht waren anlässlich des Ortstermins aber zugänglich.

Der wesentliche Teil des in dem Gebäudeteil Eberbacher Str. 29 belegenen Kellergeschosses u.a. mit dem hierin belegenen Keller Nr. 118 war anlässlich des Ortstermins allerdings 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 bzw. der anlässlich des Besichtigungstermins Anwesenden ergeben sich aus dem dem Gutachten beigefügten Anschreiben an das Zwangsversteigerungsgericht.

B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Wohnungsgrundbuch von:**
Berlin-Wilmersdorf, Blatt 23368
(Amtsgericht Charlottenburg)
- **Gemarkung:**
Wilmersdorf
- **Flur, Flurstücke:**
4, 21/21 (5.357 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
5.357 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche Binger Straße 21, 22, 23, Eberbacher Straße 27, 29, 31, Wiesbadener Straße 45, 46, 47, 48, 49, Schlangenbader Straße 77, 78, 79 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- **Miteigentumsanteil am Grundstück:**
76,89/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 118 bezeichneten Wohnung mit Keller

Das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 9 ist von Blatt 23287 auf Blatt 23368 übertragen. Gemäß Bewilligung vom 10.08.2007 (UR-Nr. 740/2007, Notar Ernst Vogel in Berlin) eingetragen am 14.04.2008

- **Eigentümer:**
anonymisiert (§ 38 ZVG)
- **Lasten und Beschränkungen:**
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernheizleitungsrecht) für die Berechtigte [anonymisiert (§ 38 ZVG)] als jeweiliger Versorgungsträger. Gemäß Bewilligung vom 15.08.1997 (UR-Nr. 263/97 des Notars Michael Arndt, Berlin) mit Eintragungsdatum vom 26.11.1997.

Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragungsdatum vom 28.07.2023

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



2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**

Der Grundstückszuschnitt ist nahezu rechteckig. Die nördliche Grundstücksgrenze zur Eberbacher Straße weist Länge von ca. 73 m, die östliche Grundstücksgrenze zur Binger Straße eine Länge von ca. 76 m, die südliche Grundstücksgrenze zur Wiesbadener Straße eine Länge von ca. 72 m und die westliche Grundstücksgrenze zur Schlangenbader Straße eine Länge von ca. 73 m auf - das hier betroffene Grundstück wird vollständig von den vorgenannten Straßen umschrieben (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 1,0 i.M. - die Straßenfrontlängen und der Zuschnitt sowie der bauliche Ausnutzungsgrad des von den Straßen vollständig umschriebenen Wohnblocks (Flurstück 21/21) sind bei hier vorliegender Bebauung als straßenseitig 4½-geschossige Blockrandbebauung (incl. Dachgeschoss) zufriedenstellend (siehe anliegende Flurkarte).

- **Bauwich:**

Der auf dem Grundstück aufstehende 4½-geschossige Wohngebäudeblock incl. des Dachgeschosses als Nicht-Vollgeschoss weist keinen Grenzabstand zu angrenzenden Nachbargrundstücken auf, sondern wird als geschlossene Blockrandbebauung vollständig durch die den Block anbindenden Straßen eingefasst (siehe anliegende Flurkarte).

Vor allen straßenseitigen Gebäudefronten auf dem hier betroffenen Grundstück befinden sich ca. 4,00 m tiefe Vorgärten mit Rasenbesatz und ca. 1,00 m hoher Hecken- sowie Hochbordeinfassung, wobei der Vorgartenstreifen vor der Gebäudefront zur Binger Straße abweichend von allen weiteren Vorgartenstreifen des Grundstücks nicht zu dem hier betroffenen Grundstück gehört, sondern bereits im öffentlichen Straßenraum liegt.

Offenbar wird aber die gärtnerische Pflege und sonstige Unterhaltung seitens der Eigentümer des hier betroffenen Grundstücks mitübernommen, auch wenn eine diesbzgl. Baulast oder Dienstbarkeit nicht besteht.

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks ist insgesamt plan. Allerdings weist der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex zu den vier das Grundstück umschreibenden Straßen orientierte Hauseingänge mit überwiegend 1 Differenzschwelle vor der Hauseingangstür auf. Lediglich der Gebäudezug zur Schlangenbader Straße weist vor den Hauseingängen Differenztreppen mit jeweils 3 Steigungen auf. Der Gebäudezug zur Eberbacher Straße weist vor den Hauseingangstüren keine Stufe auf, so dass hier jeweils ein ebenerdiger Hauseingang vorliegt.

Vor einzelnen Gebäudeteilen des Blocks befinden sich in den Vorgartenstreifen Kelleraußentreppe. Vor der Gebäudefront zur Eberbacher Straße sind Kelleraußentreppe nicht vorhanden - allerdings weist der zur Eberbacher Straße orientierte Gebäudezug hofseitig Kelleraußentreppe auf.

Im Gebäudeteil Wiesbadener Str. 49 befindet sich mit Zufahrt von der Schlangenbader Straße aus eine Gebäudedurchfahrt unterhalb des Erdgeschosses im Kellergeschoss, wobei die Sohle der Durchfahrt im Niveau der Kellersohle liegt - die Durchfahrt weist von der Straße aus im Vorgartenbereich eine vergleichsweise knappe und steile Rampe und hinter dem Gebäude eine entsprechend in den Hof des Anwesens aufgehende Rampe u.a. zu den dort belegenen 10 ungedeckten PKW-Stellplätzen und der Müllgefäßstellplatzfläche auf.



- **Untergrund:**

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

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

Die Gefahr von Schichtenwasser ist gering. Außerdem besteht keine Grundwassergefährdung - gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: 2020), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks zwischen 10,00 m und 15,00 m.

Das Kellergeschoss war anlässlich des Ortstermins lediglich im Bereich der Treppenhausdiele zugänglich. Feuchtigkeitseinwirkungen aufgrund von ggf. einwirkendem Schichtenwasser konnten in diesem Bereich nicht festgestellt werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein Schichten- oder Grundwassereinfluss für den auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex nicht vorliegt.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Charlottenburg-Wilmersdorf vom 27.10.2023 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.

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

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

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

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

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 ist das Quartier nördlicher der Wiesbadener Straße weiträumig um das hier betroffene Grundstück bis zum Heidenberger Platz als Wohnbaufläche W_2 mit einer zulässigen GFZ bis 1,5 vorgesehen. Südlich der Wiesbadener Straße ist das Gebiet mit einer Wohnbaufläche W_3 und einer zulässigen GFZ bis 0,8 vorgesehen. Westlich des hier betroffenen Wohnblocks ist entlang



der Schlangenbader Straße ein vergleichsweise kleineres Gebiet im Bereich der stadtbekanntesten Autobahnüberbauung „Schlangenbader Straße“ als Wohnbaufläche W_1 mit einer zulässigen GFZ über 1,5 ausgewiesen.

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

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

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

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

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 06.12.2023 um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles mit dem Siedlungsblock Binger Straße 21, 22, 23, Eberbacher Straße 25, 27, 29, 31, 33, Schlangenbader Straße 77, 78, 79, Wiesbadener Straße 45, 46, 47, 48, 49 (Obj.-Dok.-Nr. 090 11628) aus den Jahren 1926-1927 als Teil des denkmalgeschützten Ensembles „Wohnanlage Binger Straße“ aus den Jahren 1926 bis 1930 (Obj.-Dok.-Nr. 090 11386) bestehend aus den Gebäuden auf den Grundstücken:

Binger Straße 10, 11, 11A, 12, 12A, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 66, 67, 68, 69, 70, 70A, 71, 72, 75, 76, 77, 77A, Eberbacher Straße 17, 18, 19, 20, 21, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, Homburger Straße 45, 49, 49A, 50, 51, 52, 53, 54, Johannisberger Straße 12, 12A, 13, 13A, 14, 17, 17A, 18, 18A, 19, 20, 21, 22, Nauheimer Straße 41, 41A, 46, 46A, Schlangenbader Straße 77, 78, 79, 80, 81, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, Wiesbadener Straße 41, 42, 43, 43A, 44, 45, 46, 47, 48, 49 u.a. mit verschiedenen Einzeldenkmälern und ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Auf der westlichen Seite der Schlangenbader Straße befindet sich die stadtbekannteste Wohnanlage „Autobahnüberbauung Schlangenbader Straße“ als weiteres Baudenkmal aus den Jahren 1973 bis 1980 (Obj.-Dok.-Nr. 090 97848) mit Gebäudeteilen auf den Grundstücken:

Schlangenbader Straße 11, 12A, 12B, 12C, 12D, 12E, 13, 14, 15A, 15B, 15C, 15D, 15E, 16A, 16B, 16C, 16D, 16E, 17, 18, 19A, 19B, 19C, 19E, 20A, 20B, 20C, 20D, 20E, 21, 22 & 23A, 23B, 23C, 23D, 23E, 24A, 24B, 24C, 24D, 24E, 25, 26, 27, 28A, 28B, 28C, 28D, 28E, 29A, 29B, 29C, 29D, 29E, 30, 31, 32A, 32B, 32C, 32D, 32E, 34, 35, 36A, 36B, 36C, 36D, 36E, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, Dillenburger Straße 54, 56, 56A, 56B, 56C, Rudolf-Mosse-Straße 2, Wiesbadener Straße 50A, 50B, 50C, 50D, 50E, 59A, 59B, 59C, 59D, 59E.

Die Geschossfläche (GF) für das Grundstück beträgt ca. 10.700 m² nach diesseitiger Ermittlung anhand der amtlichen Flurkarte und der verfügbaren Teilungspläne gemäß § 20 BauNVO bzw.



§ 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (GVBl. S. 495) zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 17.06.2016 (GVBl. S. 361) - in Kraft getreten am 01.01.2017 - mit einer GFZ von 1,997 bzw. rd. 2,0 (ohne Berücksichtigung einer GF für das Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF des Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 für die über dem evtl. Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ) und einer bebauten Fläche von ca. 2.675,00 m² mit einer GRZ von 0,499 bzw. rd. 0,5 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 5.357 m².

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) ergibt sich unter Berücksichtigung auch der Nichtvollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier sind ein diesbzgl. Keller- und Dachgeschoss nicht vorhanden) mit ca. 10.700,00 m² + 0,00 m² x 0,75 + 0,00 m² x 0,30 = 10,700,00 m² für die Normalgeschosse ohne Ansatz einer anteiligen Keller- oder Dachgeschossfläche mit einer wGFZ entsprechend der GF von 1,997 bzw. rd. 2,0.

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



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

Allerdings entwässern die Regenfallrohre des auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden Wohngebäudeblocks mindestens teilweise frei in die Vorgartenflächen.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Eine Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Charlottenburg-Wilmersdorf für das hier betroffene Grundstück konnte seitens der Behörde auf diesseitige Anforderung per Fax am 25.10.2023 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Nach Sachlage wird das Grundstück aber durch die zum Anbau bestimmten Erschließungsanlagen „Eberbacher Straße, „Binger Straße“, „Wiesbadener Straße“ und „Schlangebader Straße“ erschlossen.

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

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

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

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

- **Baulasten:**

Gemäß vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Charlottenburg-Wilmersdorf (Fachbereich Bauaufsicht) vom 25.10.2023 besteht für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragung.

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

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



3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Binger Straße 21, 22, 23, Eberbacher Straße 27, 29, 31, Wiesbadener Straße 45, 46, 47, 48, 49, Schlangenbader Straße 77, 78, 79 (Flurstück 21/21) befindet sich zentral in der Metropole in süd-östlicher Randlage des Berliner Stadtbezirks Charlottenburg-Wilmersdorf und gleichfalls am süd-östlichen Rand des Ortsteils Wilmersdorf in rd. 700 m Entfernung zu dem östlich angrenzenden Ortsteil Friedenau im Stadtbezirk Tempelhof-Schöneberg bzw. in ca. 2.000 m Entfernung zu dem gleichfalls östlich bzw. auch süd-östlich angrenzenden Ortsteil Schöneberg und in ca. 600 m Entfernung zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Steglitz im Bezirk Steglitz-Zehlendorf sowie in ca. 550 m Entfernung zu dem süd-westlich angrenzenden Ortsteil Dahlem gleichfalls im Bezirk Steglitz-Zehlendorf.

Die Entfernung zu dem westlich angrenzenden Ortsteil Schmargendorf im Stadtbezirk Charlottenburg-Wilmersdorf beträgt ca. 400 m, zum nord-westlich angrenzenden Ortsteil Halensee ca. 1.700 m und zu dem nördlich angrenzenden Ortsteil Charlottenburg ca. 2.850 m, wobei diese Ortsteile durchweg im Stadtbezirk Charlottenburg-Wilmersdorf liegen.

Die Entfernung zur City im Bereich des Breitscheidplatzes (Zentrum am Zoo) beträgt rd. 3,9 km (nord-östlich) und die Entfernung zur City im Bereich des Alexanderplatzes rd. 8,6 km (östlich).

Das hier betroffenen Grundstücks respektive der hier betroffene Gebäudeteil Eberbacher Str. 29 befindet sich auf der südlichen Seite der Eberbacher Straße im Abschnitt zwischen Schlangenbader Straße in ca. 30 m Entfernung westlich und Binger Straße in ca. 25 m Entfernung östlich des Gebäudeteils Eberbacher Str. 29 mit breiter Mittelinsel mit großflächiger Spielplatzanlage zwischen den jeweiligen als Einbahnstraßen ausgelegten Richtungsfahrbahnen in ca. 350 m Entfernung westlich des Rüdesheimer Platzes und unmittelbar östlich der stadtbekanntem Auto- bahnüberbauung „Schlangenbader Straße“ im sog. Rheingauviertel.

Der Streckenabschnitt der Eberbacher Straße unmittelbar vor dem Gebäudeteil Nr. 29 ist als Einbahnstraße von der Schlangenbader Straße aus ausgelegt. Die gegenläufige Richtungsfahrbahn befindet sich von der Binger Straße aus hinter der ca. 22 m tiefen Grünanlage als Straßeninsel mit großflächiger Spielplatzanlage zwischen Schlangenbader und Binger Straße. Alle das hier betroffene Grundstück mit aufstehendem Wohnblock umschreibenden Straßen befinden sich als untergeordnete Quartierstraßen mit Ausnahme der Wiesbadener Straße innerhalb einer 30 km/h-Zone - bei der südlich den Wohnblock tangierenden Wiesbadener Straße handelt es sich um eine Durchgangstraße u.a. mit Linienbusverkehr zwischen Bundesallee und Mecklenburgstraße.

Lt. Berliner Mietspiegel 2021 handelt es sich bei den im hier betroffenen Abschnitt an die Wiesbadener Straße anbindenden Grundstücken um eine stark verkehrslärmbelastete Grundstückslage mit einem Gesamtlärmindex L_{DEN} von über 65 dB(A) in 24 Stunden und/oder einem Gesamtlärmindex L_N von über 55 dB(A) in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) an mindestens einem Teilstück der Fassade eines zur Adresse anliegender Grundstücke gehörenden Gebäudeteils. Allerdings wirken die diesbzgl. Lärmemissionen auf den hier betroffenen Gebäudeteil des hier betroffenen Grundstücks nur nachrangig und allenfalls bei entsprechenden Witterungslagen störend.

Erheblich höhere Lärmemissionen dürften mindestens in der warmen Jahreszeit bei schönem Wetter von der gegenüber dem Gebäudeteil belegenen Spielplatzanlage ausgehen.

Der Fahrdamm der unmittelbar vor dem hier betroffenen Gebäudeteil verlaufenden Eberbacher Straße mit lediglich nur einstreifigem Fahrdamm als Richtungsfahrbahn der Einbahnstraße weist einseitig unmittelbar vor der Vorgartenfront des aufgehenden Wohnblocks einen Stellplatzstreifen seitlich des Fahrdamms in Längsaufstellung für den ruhenden Verkehr auf.



Der Fahrdamm nebst dem seitlich abgesetzten Parkstreifen weist Asphaltbelag auf. Bürgersteige sind mit Bordschwellen abgesetzt und mit Betonwegeplattierung und Kleinsteinpflasterung befestigt. In der Straße sind historische Mastlaternen als Gaslaternen noch aus den 1920er Jahren vorhanden.

Im Straßenraum ist außerdem hochstämmiger Baumbestand und im Bereich der Spielplatzanlage weiterer Baumbestand und Buschwerk vorhanden.

Der östlich hinter der Binger Straße belegene weitere Mittelstreifen zwischen den als Einbahnstraßen ausgelegten Richtungsfahrbahnen der Eberbacher Straße ist als Grün- bzw. Parkanlage mit Promenadensandwegen und Sitzmobiliar gestaltet. Allerdings ist der östlich der Binger Straße belegene Streckenabschnitt der Eberbacher Straße zweimal wöchentlich (dienstags und freitags zwischen 6.00 h und 15.00 h) als Wochenmarkt für die Durchfahrt von allgemeinem Fahrzeugverkehr gesperrt und ein Parken allenfalls eingeschränkt möglich.

Aufgrund der hohen Wohndichte sind PKW-Stellplätze im Straßenraum nicht ausreichend vorhanden. Das Stellplatzaufkommen im Quartier wird durch den regelmäßigen Wochenmarkt zusätzlich verknappt. Eine Parkraumbewirtschaftungszone ist im hier betroffenen Gebiet bisher nicht ausgewiesen.

Die Bebauung im Quartier ist überwiegend geprägt durch typische 4-geschossige Vorkriegs-Wohnhausbebauung aus den 1920er Jahren in geschlossener Bauweise als Blockrandbebauung mit Ausweisung weitgehend als denkmalgeschütztes Ensemble (s.o.).

Südlich der den hier betroffenen Wohnblock einfassenden Wiesbadener Straße befindet sich ein völlig abweichend geprägtes Quartier mit weitgehend 1½- und 2½-geschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern überwiegend aus den 1920er und 1930er Jahren bzw. teilweise auch aus den 1960er Jahren.

Auf der westlichen Seite der Schlangenbader Straße geht eine wiederum von der sowohl den Block prägenden Bebauung als auch von der südlich der Wiesbadener Straße belegenen Bebauung völlig abweichende Bebauung als städtebauliche Dominante und opulenter Solitärkomplex mit stadtbekanntem 1- bis 16-geschossigem Terrassenbau als „Autobahnüberbauung Schlangenbader Straße“ auf.

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

Es besteht eine sehr gute Anbindung an wichtige Stadtmagistralen u.a. mit der den Wohnblock bereits selbst anbindenden Wiesbadener Straße und dem Südwestkorso in ca. 700 m fußläufiger Entfernung im Kreuzungsbereich mit der Laubacher Straße und der anbindenden Bundesallee in rd. 1.300 m Entfernung. Die Mecklenburgstraße mit Verlängerung als Breitestraße befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in rd. 600 m fußläufiger Entfernung und der Heidelberger Platz ist fußläufig über die Schlangenbader Straße in rd. 800 m Entfernung erreichbar.

Die nächste Anschlussstelle an die Stadtautobahn („Abzweig Steglitz“ der A100 - Stadtring) befindet sich in rd. 500 m Entfernung (Anschlussstelle Mecklenburgstraße“).

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

Die U-Bahnstation „Rüdesheimer Platz“ befindet sich in rd. 350 m fußläufiger Entfernung östlich des hier betroffenen Grundstücks und die U-Bahnstation „Breitenbachplatz“ ist über die Binger Straße in rd. 600 m fußläufiger Entfernung und die U- und S-Bahnstationen „Heidelberger Platz“ befinden sich in rd. 800 m fußläufiger Entfernung.



- **Soziale Infrastruktur:**

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

Für die langfristige Versorgung steht eine beachtliche Geschäftskonzentration u.a. im Bereich des Walter-Schreiber-Platzes und der Schloßstraße im Bereich des Ortsteils Steglitz ab ca. 1.600 m fußläufiger Entfernung bzw. in der City u.a. auf dem Kurfürstendamm bzw. in der Tauentzienstraße ab einer Entfernung von rd. 3 km (Luftlinie) als überregionale Einkaufszonen zur Verfügung.

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

Gemäß Straßenverzeichnis zum aktuelle Mietspiegel 2021 handelt es sich um eine gute Wohnlage in dezentraler Stadtlage - nach diesseitiger Auffassung ist die Zentralität der Lage noch durchaus hoch.

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:**

Unmittelbar vor dem hier betroffenen Gebäudeteil des auf dem Grundstück aufstehenden Wohnhauskomplexes befindet sich eine kleinere Grünanlage u.a. mit neu gestaltetem großflächigem Spielplatz und im unmittelbaren Nahbereich bzw. in ca. 350 m fußläufiger Entfernung befindet sich der „Rüdesheimer Platz“ als großflächige Grünanlage u.a. mit gleichfalls großer Spielplatzanlage.

In ca. 1.500 m fußläufiger Entfernung ist der Volkspark Wilmersdorf gleichfalls noch bequem erreichbar.

Ab rd. 4.600 m Entfernung ist der Stadtpark „Großer Tiefgarten“ erreichbar (Luftlinie).



4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1926

erfolgte die Errichtung des auf dem Grundstück aufstehenden 4½-geschossigen Mehrfamilienwohnhauskomplexes mit 128 Wohnungen als Blockrandbebauung an 4 den Block vollständig umschreibenden Straßen gemäß Bauschein Nr. 2201 vom 30.03.1926 nebst Nachträgen I vom 15.07.1926 bis VII vom 06.12.1926.

Die Rohbauabnahme erfolgte am 06.09.1926 und die Gebrauchsabnahme am 17.12.1926.

1950

erfolgte nach Kriegsschäden die Sanierung und Wiederherstellung des Außenmauerwerks an der Hoffassade und die Instandsetzung von 4 Geschossen und der Einbau eines Betonunterzugs im Kellergeschoss des Gebäudeteils Schlangenbader Str. 79 gemäß Bauschein Nr. 41/49 vom 21.03.1950.

1953

erfolgte der Wiederaufbau der 6 Gebäudeteile Wiesbadener Str. 45, 46, 47, 48, 49 und Schlangenbader Str. 77 gemäß Bauschein 664/53 vom 12.09.1953 nebst Nachträgen sowie Rohbauabnahme am 22.03.1954 und Gebrauchsabnahmen am 14.07.1954 bzw. 16.08.1954.

1959

erfolgte der teilweise Neuperputz und die Instandsetzung des Außenputzes an den Fassaden der Häuser des Komplexes gemäß Bauschein Nr. 194/59 vom 10.06.1959.

1960

erfolgte vermtl. der Einbau einer Öl-Zentralheizung und vermtl. die Umstellung auf zentrale Warmwasserversorgung sowie eine Verstärkung der elektrischen Steigestränge und partielle Modernisierungen.

1997

erfolgte nach Sachlage die Umstellung einer vermtl. vormals vorhandenen Öl-Zentralheizung auf Fernwärmeversorgung nebst zentraler Warmwasserversorgung sowie der Einbau einer Klingel- und Gegensprechanlage und vermtl. die Erneuerung der Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen.

1998

erfolgte die Aufteilung des Grundstücks in Wohnungseigentume auf der Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 31.07.1997 über die mit Nrn. 1 bis 128 bezeichneten Wohnungen sowie die dazu gehörenden nicht zu Wohnzwecken dienenden Kellerräume in dem bestehenden Gebäudekomplex Binger Straße 21, 22, 23, Eberbacher Straße 27, 29, 31, Wiesbadener Straße 45, 46, 47, 48, 49, Schlangenbader Straße 77, 78, 79 gemäß Teilungserklärung bzw. Bewilligungen vom 14.08.1997, 16.09.1997 und 05.02.1998 (UR-Nrn. 260, 341/97 und Eigenurkunde des Notars Michael Arndt in Berlin) mit Eintragungsdatum vom 20.05.1998.

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

Die Hofanlage u.a. mit Gestaltung und Befestigung der PKW-Stellplatzanlage dürfte im Zuge der Grundstücksteilung erneuert worden sein.



Vermutlich erfolgte in den 2000er und 2010er Jahren der Neuanstrich der Fassaden, die Erneuerung der Dachdeckung bzw. Schwarzdecke nebst Erneuerung der Spenglerarbeiten, der partielle Austausch der Holz-Kastenfenster gegen Holz-Isolierglasfenster in verschiedenen Wohnungen und die Erneuerung der Treppenhausdekorationen.

In dem hier betroffenen Wohnungseigentum dürften vermtl. in den 2010er Jahren erneut Modernisierungen bzgl. der Sanitär- und der Küchenausstattungen sowie ggf. in Teilbereichen der Boden- und Wandbekleidungen durchgeführt worden sein (diesbzgl. liegen allerdings örtliche Feststellungen des Unterzeichneten aufgrund fehlender Zugänglichkeit des betroffenen Wohnungseigentums anlässlich des Ortstermins nicht vor).

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um einen von 4 Straßen allseitig umschlossenen 4½-geschossigen Mehrfamilienwohnhauskomplex als Teil einer denkmalgeschätzten Gesamtanlage mit insgesamt 14 Treppenhauseingängen und ursprünglich 128 Wohnungen bzw. Wohnungseigentumen, von denen ausweislich des vorliegenden Grundbuchs 2 Wohnungseigentume nach Zusammenlegung angrenzender Wohnungseigentume entfallen sind. Insoweit liegen offenbar noch 126 Wohnungseigentume vor, von denen 1 Wohnung als medizinische Praxis umgewidmet worden ist.

Zu den Wohnungseigentumen gehört jeweils ein Abstellkeller in dem jeweils betroffenen Gebäudeteil. Zusätzlich bestehen Sondernutzungsrechte an den nicht ausgebauten Dachräumen zugunsten einzelner Wohnungen sowie Sondernutzungsrechten an 10 ungedeckten PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück.

Bei dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 118 handelt es sich um die im 2. Obergeschoss postalisch rechts belegene 2½ Zimmerwohnung nebst Keller Nr. 118 im Gebäudeteil Eberbacher Straße 29.

- **Organisation des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudeteil handelt es sich um ein bis auf Traufhöhe der weiteren Blockrandbebauung des Wohngebäudeblocks aufgehendes Vorderhaus ohne rückwärtige Gebäudeteile. Die angrenzenden und die weiteren Gebäudeteile des Wohnblocks gehören durchweg zu der auf dem Grundstück belegenen baulichen Anlage als zusammenhängender Wohnblock.

Vor dem hier betroffenen Gebäudeteil Eberbacher Str. 29 als Vorderhaus der Blockrandbebauung befindet sich ein ca. 4,00 m tiefer Vorgartenstreifen, durch den aus dem öffentlichen Straßenraum eine mit Kleinsteinpflasterung befestigte Hauszuwegung zu der ebenerdig zugänglichen Hauseingangstür des Gebäudeteils führt.

Unmittelbar hinter der Hauseingangstür befindet sich eine Podestfläche der offen aus dem Kellergeschoss mit 7 Steigungen aufgehenden Treppe und der weiteren Differenztreppe mit 5 Steigungen zu dem über der Hauseingangsebene liegenden Hochparterre.

Die weiteren Hauseingangsbereiche der auf dem Anwesen belegenen Gebäudeteile weisen überwiegend 1 Differenzschwelle vor der Hauseingangstür bzw. im Bereich des zur Schlangebader Straße orientierten Gebäudezugs durchweg Differenztreppen mit 3 Steigungen vor der Hauseingangstür auf.

Die Gebäudedurchfahrt in den Hof des Anwesens von der Schlangebader Straße aus durch das Kellergeschoss des Gebäudeteils Wiesbadener Str. 49 weist vor der straßenseitigen Gebäudefront im Vorgartenbereich und hinter der hofseitigen Gebäudefront jeweils eine Rampe mit Kleinsteinpflasterung bzw. hofseitig mit Betonverbundsteinpflasterung (sogen. Knochen) und Zementestrichsohle im Bereich des Kellergeschosses sowie im Rampenbereich seitliche Stützwände auch Ziegel-Verblendmauerwerk auf.



Die teilweise in den Vorgartenbereichen und überwiegend vor den hofseitigen Gebäudefronten vorhandenen Kelleraußentreppen weisen Rollschicht-Ziegelstufen und gleichfalls seitliche Stützwände auch Ziegel-Verblendmauerwerk auf.

Der hier betroffene Treppenhausaufgang im Gebäudeteil Eberbacher Str. 29 ist 2-spännig organisiert.

Trotz des ebenerdigen Hauseingangsbereichs sind die in dem Gebäudeteil belegenen Wohnungen durchweg nicht barrierefrei zugänglich - auch die im Erdgeschoss belegenen Wohnungen sind aufgrund der Hochparterre-Lage nicht barrierefrei zugänglich. Eine Aufzugsanlage ist weder im Treppenhausaufgang noch als sogen. Fassadenaufzug vorhanden, wobei eine Treppenhauseinbindung an die hofseitige Gebäudefront nicht vorliegt.

Die Grundrisszuschnitte der übereinanderliegenden Erd- und Normalgeschosswohnungen entsprechen sich.

Postalisch links und rechts befinden sich jeweils 2½-Zimmerwohnungen mit Küche nebst Speisekammer, Diele/Flur, nebst Abstellnische, natürlich belichtetem und belüftetem Badezimmer und Balkon bzw. Loggia. Die Wohnungen sind in der Treppenhausachse gespiegelt.

Abweichend befindet sich im Dachgeschoss des Gebäudezugs an der Eberbacher Straße postalisch rechts und links spannend jeweils ein Dachraumzugang mit anbindendem 2-hüftigem Zentralflur und an das Treppenhaus des Gebäudeteils Eberbacher Str. 29 anbindenden Waschküchen sowie hofseitigem Trockenboden.

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

Unter der in das Hochparterre aufgehenden Treppe befindet sich eine einfache Brettholztür zu einem Hausmeister-Materialraum /Sandkeller) und gegenüber dem Treppenaustritt in die Kellerdiele eine Sperrtür zu einem Kellerflur, an den an der Gebäuderückseite eine Kelleraußentreppe anbindet.

Aus dem Kellerflur zur Kelleraußentreppe gehen rechts und links spannend jeweils Kellerflure zu den dort anbindenden Abstellkellern der Wohnungen ab.

Im postalisch links spannenden Kellerteil dürfte sich nach diesseitiger Einschätzung an der straßenseitigen Gebäudefront ein Hauanschlussraum und die Wärmetauscherstation der Fernwärmeversorgung für den Gebäudeteil befinden. Evtl. befindet sich die Wärmetauscherstation abweichend im Kellergeschoss des links angrenzenden Gebäudeteils Eberbacher Str. 27 - diesbzgl. Feststellungen konnten aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Kellergeschosses anlässlich des Ortstermins nicht getroffen werden.

Insgesamt befinden sich auf dem Anwesen ehemals 128 Wohnungen bzw. nach Zusammenlegung von jeweils 2 Wohnungseigentumen nunmehr noch 126 Wohnungseigentume auf dem Grundstück. In dem hier betroffenen Gebäudeteil Eberbacher Str. 29 befinden sich insgesamt 8 Wohnungen.

Zusätzlich sind 10 ungedeckte PKW-Stellplätze im Hof des Anwesens vorhanden.

- **Lage/Organisation des Sondereigentums:**

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 118 befindet sich im 2. Obergeschoss postalisch rechts im Treppenaufgang des Gebäudeteils Eberbacher Str. 29 mit Ausrichtung sowohl zur straßenseitigen Front nach Norden als auch zur hofseitigen Gebäudefront nach Süden.

Nach vorliegendem Teilungsplan weist das Wohnungseigentum 2½ Zimmer, Küche nebst Speisekammer, Flur/Diele nebst Abstellnische, natürlich belichtetes und belüftetes Wannen-Badezimmer sowie einen Balkon bzw. eine Loggia (mit Sichtmauerwerks-Eckpfeiler und massiver Wandscheidung zur angrenzenden Nachbar-Loggia) auf.



Das Wohnzimmer mit davor belegenem Balkon bzw. Loggia und das angrenzende Schlafzimmer sind nach Süden zum Hof orientiert. Das ½ Zimmer als Kinderzimmer, die Küche und das Badezimmer des Wohnungseigentums sind nach Norden zur Straße orientiert. Im Flur bzw. der Diele befindet sich eine nur sehr kleine Abstellnische ggf. als Stromzählernische. Die im Teilungsplan ausgewiesene Speisekammer vor der straßenseitigen Außenwand in der Küche weist nach Sachlage kein Fenster oder eine Lüftungslamelle o.ä. in der Fassade auf.

Eine Querbelüftungsmöglichkeit der Wohnung ist aufgrund der zweiseitigen Ausrichtung vorhanden.

Die Räume weisen zufriedenstellende Lichtverhältnisse auf. Nachteilig ist allerdings die Orientierung der straßenseitigen Räume u.a. mit Kinderzimmer bzw. deren Fenster durchweg nach Norden. Positiv ist die Orientierung des Wohnzimmers mit Balkon bzw. Loggia und des Schlafzimmers zum ruhigen Blockinnenbereich nach Süden, wobei trotz der vergleichsweise niedrigen Geschosslage eine Verschattung allenfalls von Osten oder Westen bei flach stehender Sonne vorliegen dürfte.

An der straßenseitigen Front dürfte während der Vegetationsphase aufgrund der hochstämmigen Laubbäume im Straßenraum mit Kronen bis über das 2. Obergeschoss regelmäßig eine Verschattung vorliegen.

Zu dem Wohnungseigentum Nr. 118 gehört der mit Nr. 118 bezeichnete Abstellkeller vermtl. als Holzlattenverschlag im Kellergeschoss des Gebäudeteils Eberbacher Str. 29 in dem postalisch links spannenden Kellerbereich als straßenseitig letzter Kellerverschlag vor der Brandwand zu dem angrenzenden Gebäudeteil Eberbacher Str. 27 unmittelbar vor der straßenseitigen Außenwand.

Nach vorliegendem Wohnungsgrundbuch des Wohnungseigentums Nr. 118 ist abweichend von der Ausweisung in der Teilungserklärung dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 118 ein dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht an dem ungedeckten PKW-Stellplatz Nr. 9 im Hof des Anwesens zugeschrieben, das nach Teilungserklärung vormals an das Wohnungseigentum Nr. 37 im Gebäudeteil Wiesbadener Str. 45 gebunden war.

Bei dem PKW-Stellplatz Nr. 9 handelt es sich um den 2. Stellplatz der aus 10 Stellplätzen bestehende Stellplatzzeile vor deren westlicher Kopfseite gemäß Anlage 1 zur Urkunde Nr. 260/97 des Notars Arndt in Berlin (Teilungserklärung).

Sonstige dinglich oder schuldrechtlich vereinbarte Sondernutzungsrechte zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums sind nach Sachlage nicht vereinbart.

• **Art der Konstruktion:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Wohngebäudekomplex ist konventionell als Mauerwerksbau in den statisch erforderlichen Stärken und Güten bzw. traditioneller Ausführung entsprechender Altbauten mit sich nach oben verjüngenden Wandstärken ausgeführt.

Nach vorliegenden Planunterlagen ist die Konstruktion aus Mz-Mauerwerk in 25 cm und 38 cm Stärke oder 51 cm im Kellergeschoss aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

Die über dem Kellergeschoss aufgehenden Geschosse weisen als Außenwände vermtl. im Erdgeschoss entsprechend dem Kellergeschoss Mz-Mauerwerk in 51 cm Stärke und in den darüber liegenden Geschossen Mz-Mauerwerk durchgehend in 38 cm Stärke auf. Die Brandwände und Treppenhaus- und Wohnungstrennwände sowie die tragende Mittelwand in den Geschossen weisen 25 cm Stärke auf. Abweichend weist die Mittelwand im Keller- und Erdgeschoss ver-mtl. 51 cm Stärke auf. Im Dachgeschoss dürften die Außenwandumfassungen als hoch aufgehende Drempe lediglich 25 cm oder 30 cm Stärke aufweisen.



Nichttragende und aussteifende Wände als leichte Wandscheidungen sind nach Sachlage in 12 cm Stärke als Mz-Mauerwerkswände oder in 5 cm Stärke als Schlackenplatten- oder als Rohrputz-Ständerwände bzw. ggf. partiell in Umbaubereichen (ggf. Küchen und Bäder etc.) als Gipskartonständerwände o.ä. hergestellt.

Die Fassaden weisen oberhalb eines ca. 0,50 m hoch aufgehenden Verblendmauerwerksockels eine mineralische Kieselkratzputzfassade mit einem hell getönten Anstrich (hellbeige) und mit Glattputz abgesetzten Fensterfaschen in demselben Farbton auf.

Der Bereich der Hauseingangstür mit knapp auskragendem Vordach weist seitliche Gewände als Windschürzen gleichfalls aus Verblendmauerwerk bis unter das Vordach auf. Die darüber aufgehende Fassade im Bereich des Treppenhauses weist gleichfalls Verblendmauerwerk mit Oberflächenstruktur quasi als regelmäßig seitlich aus der Fensterebene vortretende Ziegelrippen auf. Die Nachbargebäude der Gebäudeteile Eberbacher Str. 27, 29 und 31 des zur Eberbacher Straße orientierten Gebäudezugs weisen auch im Bereich der dort vorhandenen straßenseitigen Loggien Sichtmauerwerkswände als seitliche Windschürzen und massive Brüstungen mit Kieselkratzputz auf. Die Eckgebäude des Gebäudezugs weisen außerdem Sichtmauerwerksapplikationen als Attika des Flachdachbereichs auf - die weiteren Gebäudeteile des Gebäudezugs weisen über die straßenseitige Front des Dachgeschosses eine vertikal aufgehende Echtschiefer-Schindelbekleidung auf.

Die hofseitige Fassade des hier betroffenen Gebäudezugs bzw. Gebäudeteils weist gleichfalls einen knappen Sichtmauerwerksockel sowie einen entsprechenden Sichtmauerwerkssaum als Drempelkrone des flach zum Blockinnenbereich geneigten Flachdaches auf. Die hofseitigen Loggien weisen massive Brüstungen aus Mauerwerk entsprechend den weiteren Fassaden mit mineralischen Kieselkratzputz nebst hell getöntem Anstrich auf. Abweichend sind lediglich die Mauerwerkspfeiler der Loggien aus Sichtmauerwerk aufgemauert.

Die Stützwände der Kelleraußentreppen und die Backen der Rampen für die Kellerdurchfahrt aus dem Straßenraum zum Hof des Anwesens weisen gleichfalls Sichtmauerwerk als Verblenderschale auf. Kelleraußentreppen weisen Rollschicht-Ziegelstufen auf.

Die Gebäudedurchfahrt im Bereich der Kellerebene weist mineralischen Kieselkratzputz entsprechend den Fassaden der über Terrain aufgehenden Gebäudeteile auf.

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

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

Die Geschossdecke über dem Kellergeschoss ist als Steineisendecke o.ä. nebst Lagerhölzern und Schlackenschüttung o.ä. sowie Holzdielen- oder Terrazzoboden in den technischen Räumen bzw. Solnhofener Platten im Hauseingangsbereich und im Hochparterre im Treppenhaus ausgeführt.

Über den Wohngeschossen sind nach Sachlage Holzbalken-Einschubdecken mit Koksaschen- bzw. Lehmschüttung auf Stakung und Holzdielung sowie unterseitiger Rohrputzdecke vorhanden. Badezimmer und Küchen weisen ggf. Terrazzoboden o.ä. bzw. darüber aufgebachten keramischen Fliesenboden etc. auf. Die Badezimmer weisen vermtl. noch einen Nassbodenaufbau auf.

Die Balkone bzw. Loggien sind vermtl. als Steineisendecken mit Stahl-U-Profilen in die Fassaden eingespannt bzw. an den Geschossdecken verwahrt und thermisch nicht über sogen. Isokörbe von dem Baukörper getrennt - die Balkone weisen nach Sachlage einen Nassbodenaufbau und unbedeckten Zementestrichboden sowie unterseitigen Glattputz auf.

Die Treppenläufe und Zwischengeschoss-Podestflächen sind als Steineisendecken bzw. -wangen ohne Tronsolen o.ä. hergestellt und mit Holz-Tritt- und Setzstufen sowie Holzstabgeländern



nebst Holzhandlauf ausgeführt. Die Podestflächen in den Obergeschossen weisen Holzdielung auf.

Abweichend sind die Treppen zum Hochparterre und die Keller-Innentreppen als Betontreppen mit schalungsglatten Blockstufen und Stahlgeländer ausgeführt.

Das Dach ist als flach geneigtes Pultdach zimmermannsmäßig abgebunden und weist Pfetten und Sparren sowie eine Holzschalung nebst Schwarzdecke ggf. auf trittfester Dämmung über dem Kaltdachboden auf. In der jeweiligen straßenseitigen Front des Daches liegt der Hochpunkt - zur Gebäuderückseite ist eine flache Neigung mit vorgehängter Rinne nebst Fallrohren vorhanden. In den straßenseitigen Fronten sind im Bereich der mit Schieferschindeln bekleideten Drempe Dachüberstände mit Holzschalung und Anstrich (anthrazit) und vorgehängten Zinkblechrinnen nebst entsprechenden Fallrohren vorhanden. Alle Spenglerarbeiten sind aus Zinkblech.

Über Dach aufgehende Schornsteinköpfe sind vermtl. überwiegend noch vorhanden.

- **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:

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

Die Treppenlaufwangen und Podestuntersichten sind farblich geschmacksneutral weiß abgesetzt. Über den Treppenwangen und den Podestflächen ein ca. 5 cm breiter Anstrichstreifen farblich entsprechend den Holz-Tritt- und Setzstufen grau abgesetzt.

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

Im Kellergeschoss weisen die Wände vermtl. weitgehend Rohmauerwerk ohne Anstrich bzw. im Bereich des Treppenhauses glatt gefilzten Kalkputz mit Anstrich entsprechend dem aufgehenden Treppenhaus auf.

Im Dachraum sind die Wandumfassungen im Bereich außerhalb des Treppenhauskopfes vermtl. im Bereich der Waschküchen und Trockenräume, des Zentralflurs und der Brandwände gleichfalls verputzt und gestrichen.

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

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

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist vermtl. im Badezimmer zargenhohe bereits neuzeitliche großformatige keramische Fliesung ggf. in allerdings individuellem Dekor auf.

Die Küche weist gleichfalls vermtl. über den Arbeitszeilen einen keramischen Fliesenspiegel in zeitgemäßen Formaten ggf. allerdings in individuellem Dekor auf. Die weiteren Räume weisen vermtl. Tapetenbekleidung auf Kalkputz bzw. ggf. auch partiell Strukturputz o.ä. bzw. sonstige Wandbekleidungen auf.



Böden:

Der Hauseingangsbereich und das Hochparterre-Podest weisen Solnhofener Platten und die Differenzterrasse zum Hochparterre Beton-Blockstufen nebst Kokos-Läufer in der Laufzone entsprechend dem weiteren aufgehenden Treppenhaus auf.

Der Kellertreppenabgang innerhalb des Treppenhauses weist eine schalungsglatte Betontreppe ohne Kokosläufer auf. Der Treppenaufgang zum Treppenhauskopf weist auf den Holz-Tritt- und Setzstufen lediglich einen Lackanstrich gleichfalls ohne Kokosläufer auf.

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

Die Gebäudedurchfahrt weist Zementestrichboden ohne Bekleidung und ohne staubbindenden Anstrich auf - die Rampen weisen straßenseitig Kleinsteinpflasterung und hofseitige Betonverbundsteinpflasterung auf.

Innerhalb der Wohnungen sind technische Räume ggf. mit Terrazzoböden versehen. Die Wohnräume und Flure weisen Holzdielenböden auf. Die Loggien weisen vermtl. unbekleideten Zementestrichböden oder gleichfalls Terrazzoböden auf.

Ggf. sind zwischenzeitlich in den Wohnungen je nach Nutzer bzw. Mieter oder Eigentümer individuelle Bodenbeläge auf die Holzdielenböden oder den ggf. in den technischen Räumen und den Loggien vermuteten Terrazzoböden als textiler Belag, Laminatboden oder in den Küchen und Badezimmern oder den Loggien als keramischer Fliesenboden aufgebracht worden.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums weisen die Küche und das Badezimmer vermtl. einen keramischen Fliesenboden ggf. in individuellem Dekor auf. Die Loggia dürfte einen unbekleideten Zementestrich- oder Terrazzoboden noch aus dem ursprünglichen Bestand aufweisen. Die Wohnräume und der Flur weisen vermtl. abgezogene mit Klarlack versehene Holzdielenböden auf.

Decken:

Die Raumdecken sind vermtl. auch in dem hier betroffenen Wohnungseigentum als Rohrputzdecken noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

Im Kellergeschoss ist die Decke außerhalb des Treppenhauses vermtl. als unverputzte Steineisendecke sichtbar geblieben. Im Bereich der Kellerräume des Treppenhauses ist eine glatt verputzte Kalkputzdecke entsprechend den Treppenlaufunterseiten und den Podestflächen vorhanden. Der Treppenhauskopf weist vermtl. eine Rohrputzdecke entsprechend den Wohngeschoßen auf. Im Dachraum sind vermtl. Unterdecken unter der Pultdach-Plateaufläche nicht vorhanden.

Fenster:

Nach diesseitigem Eindruck sind weitgehend Holz-Isolierglasfenster mit altbautypischer Sprossung entsprechend dem ursprünglichen historischen Bestand vorhanden. Allerdings sind an den hofseitigen Gebäudefronten teilweise noch Holz-Kastenfenster und entsprechende Fenstertüren zu den Loggien vorhanden.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist mindestens an der straßenseitigen Gebäudefront und vermtl. auch an der hofseitigen Gebäudefront Holz-Isolierglasfenster bzw. eine Fenstertür zur Loggia mit der historischen Vorlage nachempfunder kleiner teiliger Sprossung auf.

Die Treppenhausfenster sind als einfachverglaste Fenster nebst kleinteiliger Sprossung noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

Die über Terrain liegenden Kellerfenster sind weitgehend als thermisch nicht getrennte Stahlfenster mit Einfachverglasung noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten bzw. teilweise



bereits durch neue feuerverzinkte Stahl-Einfachfenster mit außenliegender Mäuseschutzvergitterung ersetzt worden.

Im Treppenhauskopf sind eine kleine Fensterluke und eine offenbar feststehende kleine Lichtkuppel vorhanden - in dem zu Wohnzwecken nicht ausgebauten Dachraum sind kleine Lufenfenster vermtl. mit Einfachverglasung vorhanden.

Die Fenster weisen Zinkblech-Sohlbankbekleidungen und Holzlateibretter auf. Rollladenanlagen sind lediglich in den im Hochparterre belegenen Wohnungen an den straßenseitigen Gebäudefronten mit Holz- oder Kunststoff-Rollläden vorhanden, hochliegende Badezimmerfenster weisen im Hochparterre an den straßenseitigen Fronten außenliegende Vergitterungen auf.

Türen:

Die Hauseingangstür in der straßenseitigen Front des hier betroffenen Gebäudeteils ist als Holzplattentür mit kleinteilig gesprostem Einfach-Glasausschnitt noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten. Einzelne Gebäudeteile insbesondere zur Wiesbadener Straße weisen thermisch nicht getrennte Metallrahmentüren mit großflächigen Einfach-Glasausschnitten vermtl. aus den 1970er Jahren auf.

Wohnungseingangstüren sind als einfache Plattentüren mit horizontalen Riefen sowie Briefeinfurfschlitz und Weitwinkelspion noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten und weisen Stahl- oder Holzzargen auf.

Raumtüren innerhalb der Wohnungen sind nach Sachlage gleichfalls noch aus dem ursprünglichen Bestand als einfache Holzplatten- oder Holzfüllungstüren in Holzzargen bzw. mit Holzfütern und -bekleidungen erhalten.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist nach Sachlage einen entsprechenden Ausbaustandard auf - die Wohnungseingangstür weist abweichend 2 Zylinderschlösser auf.

Im Treppenhaus weist der Zugang zum Hausmeister- bzw. „Sandkeller“ unterhalb der in das Hochparterre aufgehenden Differenzterrasse eine einfache Brettholztür und zum Kellerflur mit anbindender Kelleraußentreppe eine Stahlblechtür alter Prägung noch aus dem ursprünglichen Bestand auf.

Die Kelleraußentür dürfte entsprechend der Hauseingangstür als Holzplattentür mit kleinem Einfach-Glasausschnitt ausgeführt sein.

Im Treppenhauskopf befinden sich zu den Rohdachbodenbereichen bzw. den ehemaligen Waschküchen und Zentralflur mit anbindendem Trockenraum rechts und links spannd je eine einfache Holzfüllungstür an.

Die Abstellkeller sind vermtl. als Holzlattenverschläge oder ggf. Maschendrahtboxen o.ä. mit entsprechenden Türen ausgeführt.

Die Gebäudedurchfahrt im Kellergeschoss des Gebäudeteils Wiesbadener Str. 49 mit Zufahrt von der Schlangensbader Straße aus weist in der straßenseitigen Front eine einfache hölzerne Doppelflügeltoranlage noch aus dem ursprünglichen Bestand auf. Die hofseitige Front der Gebäude- bzw. Kellerdurchfahrt weist kein Tor auf und ist nach Sachlage dauerhaft offen.

Elektroinstallationen:

Elektrische Steigeleitungen sind ggf. bereits Anfang der 1960er Jahre oder in den späteren Jahren verstärkt worden - auch der Einbau der Klingel- und Gegensprechanlage im Treppenhaus des hier betroffenen Gebäudeteils weist Unterputz-Installationen auf.

Eine Zentralisierung der Stromzähler ist bisher nicht realisiert worden - in den Wohnungen sind vermtl. Wechselstromzähler mit zeitgerechten Sicherungstableaus nebst Sicherungsautomaten und FI-Schutzschalter vorhanden.



Das hier betroffene Wohnungseigentum weist nach diesseitiger Einschätzung unter Putz verlegte Elektroinstallationen mit einer allenfalls durchschnittlichen Anzahl an Stromkreisen auf. Die Elektroinstallationen sind nach diesseitiger Einschätzung seit Errichtung des Gebäudekomplexes bereits umfassend erneuert worden.

In dem hier betroffenen Wohnungseigentum sind vermtl. bereits Rauchwarnmelder installiert worden.

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

Der Treppenaufgang weist eine zentrale Klingelanlage mit Gegensprechanlage auf - die Türklingeln selbst weisen zeitgerechte bzw. neuzeitliche Klingeltaster auf.

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

Im Kellergeschoss sind Feuchtrauminstallationen als Mantelkabel vermtl. mit Schildkrötenlampen vorhanden.

Im Hof sind im Bereich der hofseitigen Gebäudeausgänge neuzeitliche wandverwahrte Außenleuchten sowie im Bereich der PKW-Stellplatzanlage eine niedrige Mastleuchte vermtl. aus den 1950er oder 1960er Jahren ggf. mit Steuerung über Dämmerungsschalter und/oder einen Bewegungsmelder vorhanden.

Heizung:

Die Wohnungen sind nach Sachlage an die Fernwärmeversorgung angeschlossen und weisen aus einem älteren Bestand einer vormals vorhandenen Öl-Zentralheizung erhaltene Vorwandinstallationen als Stahlrohr-Vor- und Rücklaufleitungen nebst Guss- und ggf. teilweise bereits Plattenheizkörpern nebst Thermostatregelventilen auf.

In dem hier betroffenen Wohnungseigentum sind vermtl. gleichfalls Gussglieder- und Plattenheizkörper nebst Vorwandinstallationen vorhanden.

Das Treppenhaus ist beheizbar und weist im Hauseingangsbereich einen älteren Gussheizkörper auf.

Das Keller- und Dachgeschoss sind nicht beheizbar.

Nach diesseitiger Einschätzung erfolgt die Warmwasserversorgung gleichfalls zentral über den Wärmetauscher im Kellergeschoss des hier betroffenen Gebäudeteils mit vermtl. angeschlossenem Warmwasserspeicher und Zirkulationsleitung - eine dezentrale Warmwasserversorgung über elektrische Durchlauferhitzer ist vermtl. nicht vorhanden.

In der Heizzentrale mit dem Wärmetauscher ist vermtl. ein separater Kaltwasseranschluss mit Sandmannhahn als Füllarmatur der Heizungsanlage nebst einfachem emailliertem Stahlblech-Ausgussbecken vorhanden.

Gartensprengventile sind an der hofseitigen und der straßenseitigen Gebäudefront mit jeweils separatem Sprengwasserzähler vorhanden.

Sanitärausstattung:

Die Badezimmer weisen vermtl. durchweg Einbauliegewannen, Waschtische und bodenstehende WC-Becken nebst tiefhängenden Spülkästen bzw. ggf. noch Durchspülern und in Schächten bzw. Wandschlitzen verzogene Ver- und Entsorgungsleitungen auf. Ein Teil der in dem Gebäu-



dekomplex belegenen Wohnungen dürfte bereits moderne Objektausstattungen aus den letzten 10 bis 20 Jahren aufweisen.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist eine vermtl. auf Poresta-Wannenträger eingebaute emaillierte Stahlliegewanne mit eingefliester Wannenschürze und Einhebel-Mischbatterie, einen Porzellan-Waschtisch mit Einhebel-Mischarmatur und ein bodenstehendes Porzellan-WC-Becken mit tiefhängendem Kunststoff-Spülkasten auf.

Die Objekte sind vermtl. durchweg geschmacksneutral (weiß) und die Armaturen sind durchweg verchromt.

Frisch- und Abwasserinstallationen sind vermtl. in Wandschlitzern unter Putz verzogen und insoweit nicht sichtbar.

Das Fallrohr der Abwasserleitung ist ggf. noch als Gussrohr aus dem ursprünglichen Bestand erhalten und die Frischwasserleitung als Stahlrohrleitung ist ggf. partiell nach Rohrbrüchen bereits mit Trennung über Rotgussarmaturen als Kupferrohrleitung erneuert worden. Im Kellergeschoss sind Abwasserleitungen vermtl. partiell bereits als Hart-PVC- oder SML-Rohr und Frischwasserleitungen ggf. auch als Edelstahlrohrleitungen erneuert worden.

Das hier betroffene Badezimmer weist vermtl. bereits Anschlussleitungen als Hart-PVC-Abwasserleitungen und Frischwasserleitung als Kupferrohrleitungen auf. Inwieweit eine Warmwasserzirkulationsleitung verfügbar ist, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Ein Waschmaschinenstellplatz mit einem Waschmaschinenanschluss und -direktlauf dürfte nach diesseitiger Einschätzung unmittelbar vor der Wanne neben der Zugangstür im Badezimmer vorhanden sein.

Küchenausstattungen:

Die Küche des hier betroffenen Wohnungseigentums weist vermtl. eine U-förmigen Einbauküchenausstattung aus den vergangenen rd. 10 bis 15 Jahren auf, wobei die im Teilungsplan vor der Außenwand zur Straße ausgewiesene Speisekammer vermtl. abgebrochen worden ist.

Die Küchenausstattung dürfte die üblichen Elektrogeräte und ausreichenden Schrankraum in Ober- und Unterschränken aufweisen.

Der hier betroffene Gebäudeteil weist einen Gasanschluss auf - insoweit ist unklar, ob die Herde in dem Gebäude ggf. mindestens teilweise mit Gas betrieben werden.

Eine elektrisch betriebene Zusatzlüftung in der straßenseitigen Fassade ist in der Küche nicht vorhanden.

Installationen sind vermtl. gleichfalls als Unterputzinstallationen entsprechend dem angrenzende Badezimmer vermtl. in einem gemeinsamen Installationsschacht bzw. Wandschlitz verzogen und insoweit nicht sichtbar.

- **Brutto-Rauminhalt:**

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

- **Brutto-Grundfläche:**

Die anteilige Brutto-Grundfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums beträgt für den Wohngebäudekomplex entsprechend der Miteigentumsquote von 76,89/10.000 insgesamt ca. 123,41 m² bei einer gesamten Brutto-Grundfläche des Wohngebäudekomplexes von ca. 16.050,00 m² nach diesseitiger Ermittlung anhand der Bauvorlagen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung bzw. der amtlichen Flurkarte und Auswertung der anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Fotos (DIN 277 - 1:2005 - 02).



- **Außenanlagen:**

Die mit Hochborden abgesetzten Vorgärten weisen Rasenbesatz und eine ca. 1,00 m hohe Heckenumsäumung auf - die durch die Vorgartenbereiche führenden Gebäudezuwegungen sind mit Kleinsteinpflasterung befestigt.

Die Gebäude- bzw. Kellerdurchfahrt weist im Bereich der straßenseitigen Rampe gleichfalls Kleinsteinpflasterung bzw. im Bereich der Kellersohle Zementverbundestrich und im hofseitigen Rampenbereich Beton-Verbundsteinpflasterung (sogen. Knochen) auf.

Der Blockinnenbereich weist im Bereich der Zuwegungen, der Zufahrt und der PKW-Stellplätze gleichfalls Beton-Verbundsteinpflasterung und die weiteren Zuwegungen überwiegend Ziegelpflasterung auf.

Die zentrale Freifläche des Blockinnenbereichs weist Rasenbesatz und entlang der Zuwegungen und vor den aufgehenden Fassaden der Gebäudezüge überwiegend immergrünen Buschbesatz und im westlichen Teil des Hofes 2 hochstämmige Laubbäume auf.

Im Bereich der PKW-Stellplatzzufahrt bzw. der Gebäudedurchfahrt befinden sich im Hof ein mit Rund- bzw. Halbholzumfassungen versehener Müllgefäßstellplatz und ein massiver Sichtmauerwerksschuppen als gedeckter Müllgefäß-Unterstand.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Das Grundstück mit aufstehendem Wohngebäudekomplex mit Fertigstellung im Jahre 1926 weist ursprünglich 128 Wohnungen in insgesamt 14 Gebäudeteilen mit separaten Treppenhauseingängen auf.

Nach Bildung von Wohnungseigentum waren zunächst 128 Wohnungseigentume vorhanden, deren Anzahl allerdings durch Zusammenlegung von 4 Wohnungen auf nur noch 126 Wohnungseigentume reduziert wurde.

Auf dem Grundstück befinden sich außerdem Dachräume ohne Ausbau, die als Sondernutzungsrechte einzelnen Wohnungseigentumen zugeschrieben sind.

Auf dem Grundstück befinden sich außerdem 10 ungedeckte PKW-Stellplätze, die gleichfalls einzelnen Wohnungseigentumen als Sondernutzungsrechte zugeschrieben sind.

Bei dem hier betroffenen Bewertungsobjekt handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr.118 als 2½-Zimmer-Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss postalisch rechts im Gebäudeteil Eberbacher Str. 29.

Zu dem Wohnungseigentum gehört gemäß Ausweisung in der Teilungserklärung und dem vorliegenden Wohnungsgrundbuch der Keller Nr. 118 vermtl. als Holzlattenverschlag im Kellergeschoss des Gebäudeteils.

Zusätzlich ist dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 118 das dinglich gesicherte Sondernutzungsrecht an dem ungedeckten PKW-Stellplatz Nr. 9 zugeschrieben.

- **Nutzfläche:**

Die Wohnfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 118 beträgt nach vorliegenden Unterlagen aus der Grundakte ca. 63,00 m² - eine Ausweisung der Wohnungsgröße ist in der vorliegenden Teilungserklärung nicht vorgenommen worden.

Angaben zum Wohnungseigentum konnten weder seitens der Wohnungseigentümerin als Schuldnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren noch seitens des das Verfahren betreibenden Gläubigers als vormaligen Eigentümer des hier betroffenen Wohnungsei-



gentums oder der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung bereits am 01.11.2023 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens beigebracht werden.

Nach diesseitiger Ermittlung anhand des bemaßten und maßstäblichen Teilungsplans ergibt sich die Wohnfläche mit ca. 64,03 m² unter Berücksichtigung der Balkon-bzw. Loggiafläche mit dem Faktor $\frac{1}{4}$ bei einer Grundfläche von ca. 3,24 m² gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin als ortsüblicher Flächenansatz für die Freisitzfläche gemäß Wohnflächenverordnung. Die insoweit ermittelte Wohnfläche wird in der vorliegenden Verkehrswertermittlung als schlüssig und nach vorliegendem Geschossplan der Bauvorlagen als plausibel zugrunde gelegt.

Zusätzlich besteht an dem vorletzten PKW-Stellplatz Nr. 9 vor der westlichen Kopfseite der aus 10 ungedeckten Stellplätzen bestehenden Stellplatzzeile ein Sondernutzungsrecht zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums, dessen Fläche allerdings in den Teilungsplänen nicht ausgewiesen ist.

- **Miet-Erträge:**

Das Wohnungseigentum wird durch die Wohnungseigentümerin eigengenutzt. Auf dem Klingeltabelleau sind der Name der Wohnungseigentümerin selbst sowie der Name des Voreigentümers des Wohnungseigentums als Betreiber des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens ausgewiesen.

Eine Vermietung oder Zwischenvermietung liegt nicht vor. Ein Mietertrag wird insoweit nicht erzielt.

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

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Berliner Mietspiegel 2021 ergeben sich die ortsüblichen Miethöhen als Nettokaltmieten für Wohnungen mit Baujahr bzw. Bezugsfertigstellung von 1919 bis 1949 (hier: 1926) in guter Wohnlage gemäß Straßenverzeichnis zum Mietspiegel mit Zentralheizung und Badezimmer in der Wohnung sowie Größen

- bis unter 40 m² in einer Spanne von 6,51 €/m² bis 9,58 €/m² bzw. i.M. mit 7,58 €/m²
- von 40 m² bis unter 60 m² in einer Spanne von 6,08 €/m² bis 9,24 €/m² bzw. i.M. mit 6,98 €/m²
- von 60 m² bis unter 90 m² in einer Spanne von 5,98 €/m² bis 9,25 €/m² bzw. i.M. mit 7,18 €/m²
- über 90 m² in einer Spanne von 5,75 €/m² bis 9,03 €/m² bzw. i.M. mit 6,76 €/m²

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

Gemäß Bezirksreport Charlottenburg-Wilmersdorf 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg ergibt sich die typische Mietpreisspanne (Marktmiete) für Geschossbauwohnungen der Baujahresklasse von 1900 bis 1949 in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Stichtag 01.10.2023 in einer Spanne von 10,00 €/m² Wfl. bis 13,50 €/m² Wfl. bzw. in guter bis sehr guter Wohnlage mit Stichtag 01.10.2023 in einer Spanne von 12,00 €/m² Wfl. bis 17,00 €/m² Wfl., wobei hierfür von Weitervermietung bezugsfreier Wohnungen mit Größen zwischen 60 m² und 120 m² bzw. i.M. 90 m² bei 2 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen gehoben), normalem Bauzustand (d.h. laufend instandgehalten und überwiegend modernisiert), Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Netto-



kalmietvereinbarung ohne Betriebs- und Heizkosten und ohne Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes ausgegangen wird - die Schwerpunktmiete (ohne Baujahresklassifizierung) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf bei 12,00 €/m² Wfl. und in guter bis sehr guter Wohnlage im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf bei 14,75 €/m² Wfl. bei zuletzt geringem Preisanstieg zwischen 10/2022 und 10/2023.

Gemäß Wohnmarktreport Berlin 2022 von Mai 2023 (19. Auflage) der Berlin Hyp AG (Berlin Hannoversche Hypothekenbank AG) in Zusammenarbeit mit der Fa. CBRE GmbH als Teil der CBRE Group Inc. (ehemals Maklerhaus CB Richard Ellis) beträgt der Mittelwert der Angebotsmieten für Wohnungen aller Marktsegmente im Postleitzahlbereich 14197 (Rüdesheimer Platz) 13,33 €/m² Wfl. (Spanne von 7,13 €/m² bis 29,88 €/m² bei Ansatz 70,00 m² Wfl.).

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

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

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

Der marktübliche Mietansatz für das Bewertungsobjekt als Normalgeschosswohnung mit einer anrechenbaren Größe von ca. 64,03 m² Wfl. bzw. 2½ Zimmern, Küche nebst Speisekammer, Diele/Flur nebst Garderoben- bzw. Abstellnische, Badezimmer und Freisitzfläche als Balkon bzw. Loggia sowie eines zum Wohnungseigentum gehörenden Kellers als Abstellverschlag o.ä. im Kellergeschoss und innerhalb des hier betroffenen Treppenhausaufgangs lediglich 8 Wohneinheiten bei allerdings ursprünglich 128 bzw. nach Zusammenlegung noch 126 Wohnungseigentumen in dem Wohnblock auf dem Grundstück und Lage des hier betroffenen Wohnungseigentums im 2. Obergeschoss mit Orientierung des Wohnzimmers mit Balkon bzw. Loggia und des Schlafzimmers nach Süden zur Gebäuderückseite bzw. den Hof des Anwesens und aller weiteren Räume des Wohnungseigentums nach Norden zur Straße in einer vergleichsweise ruhigen Wohnlage an einer untergeordneten Quartierstraße auch unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Marktlage und der seit dem 18.05.2013 geltenden „Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 BGB (Kappungsgrenzen-Verordnung)“ mit hierdurch begrenzter Möglichkeit der Mietpreiserhöhung mit Verlängerung zuletzt um weitere 2 Jahre von zuletzt bis 10.05.2023 auf nunmehr den 31.12.2025 (seit dem 01.01.2021) um lediglich 15 % innerhalb von 3 Jahren sowie der seit dem 01.06.2015 nach Rechtsverordnung in ganz Berlin in Kraft getretenen sogen. Mietpreisbremse etc. auch bei Neuvermietung von zuletzt leerstehendem oder eigengenutztem Wohnraum ohne Durchführung einer umfassenden bis in die Substanz reichenden Modernisierung mit Kosten von mindestens ca. 30 % für den Neubau von vergleichbaren Wohnungen mit maximal rd. 10 % über der Ortsüblichkeit bei hier zugrunde gelegter Eigennutzung bzw. freier Verfügbarkeit (s.o.) des hier betroffenen Wohnungseigentums und auch in Ansehung energetischer Nachteile des Objektes mit fehlendem Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden und der nur einfachverglasten Treppenhausfenster und der ggf. z.T. noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten Holz-Kastenfenster und offenbar älteren Holz-Isolierglasfenstern in dem hier betroffenen Wohnungseigentum selbst trotz Fernwärmeversorgung ggf. mit zentraler Warmwasserversorgung ist mit ortsüblich rd. 13,50 €/m² (Nettokaltmiete)



nach Durchführung erforderlicher Revitalisierungsmaßnahmen in dem Wohnungseigentum in Ansatz zu bringen.

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

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

Für die hier in Rede stehende Lage ist in Ansehung der geringen Verfügbarkeit von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum bei hier vorliegender stark verdichteter Wohnbebauung und insbesondere aufgrund eines im Grundstücksbereich regelmäßig stattfindenden Wochenmarktes eine Miethöhe für einen ungedeckten PKW-Stellplatz auf dem Wohngrundstück selbst von rd. 80,00 €/Monat angemessen.

- **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche

64,03 m² x 13,50 €/m² = 864,41 €/Monat

ungedeckter PKW-Stellplatz

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

- **Bewirtschaftungskosten:**

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

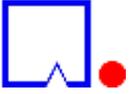
Ebenso konnten seitens der zuständigen WEG-Verwaltung aktuelle Angaben zur Wohngeldhöhe auf diesseitige schriftliche Anforderung vom 01.11.2023 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

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

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

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

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



Wohnungseigentum Nr. 118

Verwaltungskosten

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

Instandhaltungskosten

$$13,20 \text{ €/m}^2 \text{ x } 64,03 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} = 845,20 \text{ €/a}$$

Mietausfallwagnis

$$10.372,86 \text{ € x } 2 \% = \frac{207,46 \text{ €/a}}{1.457,66 \text{ €/a}}$$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten beträgt für das Wohnungseigentum Nr. 118 entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 14,1 % vom fiktiven Rohertrag bei 13,50 €/m² Wfl. und Ansatz von ca. 64,03 m² Wfl. entsprechend rd. 1,90 €/m² Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

• **Instandhaltungsrückstau:**

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

- Die Fassaden weisen teilweise Verfleckungen durch überstrichene Teilflächen ggf. aufgrund des Überstreichens von Graffiti-Schmierereien auf.
- Teilweise lösen sich die Anstriche der Sohlbankbleche.
- Die Anstriche der Fenster und der Hauseingangstüren sind teilweise verbraucht.
- Die Außenanstriche einzelner Fenster und insbesondere der Fenster des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 118 lösen sich schuppenartig und großflächig ab.
- Die Treppenhausdekorationen weisen Staubbildungen und leichte Gebrauchsspuren auf.

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

Eine aktuelle Beschlussammlung mit ggf. avisierten Instandsetzungen weiterer Mängel liegt dem Unterzeichneten nicht vor bzw. konnte auf diesseitige Anforderung seitens der zuständigen WEG-Verwaltung nicht beigebracht werden.

Hinsichtlich des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 118 konnten Mängel anlässlich des Besichtigungstermins aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit des Wohnungseigentums anlässlich des Ortstermins lediglich hinsichtlich der mangelhaften Außenanstriche der Fenster festgestellt werden.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass die im Zuge eines Neubezugs des Wohnungseigentums die Durchführung turnusmäßiger Schönheitsreparaturen sowie ggf. Bodenbelagsarbeiten und Fliesenarbeiten und die Erneuerung der Küchenausstattung sowie ggf. der Sanitärobjekte 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.



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

Für das betroffene Wohnungseigentum Nr.118 wird von einem sofort anfallenden Instandsetzungsvolumen ausgegangen, für das in Ansehung der aktuell stark steigenden Handwerkerkosten ein Abschlag im Verkehrswert in Höhe von rd. 15.000,00 € wertmindernd berücksichtigt wird.

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

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

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

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

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

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

Ein Energieausweis ist vermtl. nicht vorhanden bzw. konnte seitens der Wohnungseigentümerin oder der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

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

Eine Beschlussammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens der Wohnungseigentümerin sowie seitens der zuständigen WEG-Verwaltung des Grundstücks auf diesseitige Anforderung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens gleichfalls nicht zur Verfügung gestellt werden. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein evtl. Beschluss der Eigentümergemeinschaft des hier betroffenen Grundstücks über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in eine ggf. auskömmliche Erhaltungsrücklage o.ä. nicht getroffen worden ist.



- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Durch den Unterzeichneten wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer für Altbauten mit einem Baujahr bis 1918 und Zwischenkriegsbauten von 1919 bis 1948 bei vorliegendem Baualter von ca. 97 Jahren (Baujahr: 1926) und einer Gesamtnutzungsdauer gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) von 80 Jahren bei hier vorliegendem Standard mit Normalausstattung sowie „normalem“ Bauzustand mit 40 Jahren zugrunde gelegt.

In dem Ansatz sind die zuletzt vermtl. in den 1990er Jahren durchgeführten Mod.-/Inst.-Maßnahmen und die vermtl. partielle Modernisierung des hier betroffenen Wohnungseigentums in den 2000er und 2010er Jahren bereits berücksichtigt.

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer bei hier vorliegendem Baujahr 1926 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer ist bereits erschöpft.

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

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Das Wohnungseigentum wird durch die Wohnungseigentümerin eigengenutzt. Auf dem Klingeltableau sind der Name der Wohnungseigentümerin selbst sowie der Name des Voreigentümers des Wohnungseigentums als Betreiber des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens ausgewiesen. Eine Vermietung oder Zwischenvermietung liegt nicht vor.

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

- **Verwaltung:**

WEG-Verwaltung ist die Fa. DICK Immobilienmanagement e.K. (Christian Dick), EUREF-Campus 13 in 10829 Berlin - Telefon: 030 / 443 51 92 - 0

Die WEG-Verwaltung firmiert nunmehr unter dem Namen „Atriensis Immobilienverwaltung GmbH“ mit derselben Adresse (GF: Christian Dick).

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich um einen 4½-geschossigen Mehrfamilien-Wohnhausblock aus dem Jahre 1926 mit 14 Gebäudeteilen und 14 separaten Treppenaufgängen als Blockrandbebauung mit Umschreibung der vier Grundstücksfronten durch die das Grundstück anbindenden Straßen.

Die Gebäude weisen jeweils vollständige Unterkellerung und flach geneigte Pultdächer jeweils zum Blockinnenbereich als Rohdachböden mit ehemaligen Waschküchen und Trockenböden auf. Der Gebäudekomplex wies ursprünglich 128 Wohnungen auf, die im Jahre 1998 in Wohnungseigentum umgewandelt wurden, wobei aktuell nach Zusammenlegung von 4 Wohnungseigentumen nunmehr noch 126 Wohnungseigentume vorhanden sind. Gewerbeeinheiten sind auf dem Grundstück nicht vorhanden, wobei allerdings zwei zusammengelegte Wohnungseigentume zwischenzeitlich als medizinische Praxis umgenutzt worden sind.

Die Dachbodenflächen sind mit Sondernutzungsrechten zugunsten einzelner Wohnungen belegt. Die im Hof belegenen 10 ungedeckten PKW-Stellplätze sind gleichfalls mit Sondernutzungsrechten zugunsten einzelner Wohnungen belegt.

In dem hier betroffenen Gebäudeteil Eberbacher Str. 29 mit hierin belegenen Wohnungseigentum Nr. 118 im 2.OG postalisch rechts befinden sich insgesamt 8 Wohnungseigentume.



Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 118 weist eine Größe von ca. 64,03 m² Wfl. auf. Es umfasst 2½-Zimmer, Küche nebst Speisekammer, Flur/Diele nebst Garderoben- bzw. Abstellnische, Badezimmer und Balkon bzw. Loggia.

Das Wohnungseigentum weist Querbelüftung bei zweiseitiger Ausrichtung der Fensterfronten auf - die Fensterfront mit Wohnzimmer nebst Balkon/Loggia und dem Schlafzimmer ist zum Blockinnenbereich nach Süden und alle weiteren Räume sind nach Norden zur Straße orientiert. Der Ausbauzustand dürfte insgesamt bereits zeitgerecht sein, aber ggf. teilweise hinsichtlich der Fliesenarbeiten und der Bodenbeläge bzw. der Raumdekorationen einem stark individuellen Geschmacksempfinden unterliegen - das Wohnungseigentum war allerdings anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich nachdem der Zugang verweigert wurde.

Kellerabstellverschlüsse gehören jeweils zu den Wohnungseigentümern und sind vermtl. als Holzlattenverschlüsse ausgeführt.

Dem hier betroffenen Wohnungseigentum ist das dinglich gesicherte Sondernutzungsrecht an dem ungedeckten PKW-Stellplatz Nr. 9 als dem vorletzten Stellplatz vor der westlichen Kopfseite der aus 10 Stellplätzen bestehenden Stellplatzzeile zugeschrieben.

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

Nachteilig sind die fehlende barrierefreie Zugänglichkeit des Wohnungseigentums und der energetische Zustand des Gebäudes.

- **Unterhaltung:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex weist einen insgesamt zufriedenstellenden Unterhaltungszustand ohne wesentliche erkennbare akute Instandhaltungsrückstände auf. Allerdings weisen die Fassaden partiell Fleckbildungen offenbar aufgrund überstrichener vormaliger Graffiti-Schmierereien und verbrauchte Anstriche an den Hauseingangstüren mit partiellen Beschädigungen auch der Türstöcke u.a. am Hauseingang des hier betroffenen Gebäudeteils sowie teilweise verbrauchte Anstriche der Fenster auf.

Die Fenster des hier betroffenen Wohnungseigentums weisen einen sich extrem stark schollenartig abblätternden Anstrich auf.

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

Bei dem auf dem Anwesen aufstehenden Wohnblock handelt es sich um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles, so dass ein Energieausweis nicht vorzulegen ist. Eine Fassadenbekleidung mit einem Wärmedämmverbundsystem o.ä. zur Reduzierung des Wärmeverlustes in der kalten Jahreszeit ist aufgrund der Denkmaleigenschaft zunächst nicht in Betracht zu ziehen, so dass energetische Verbesserungen auf eine höherwertigere Qualität der Isolierglasfenster und den Einbau einer Photovoltaikanlage zur Stromgewinnung und einer Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserversorgung bei hier vorliegender Verfügbarkeit einer Fernwärmeheizung beschränkt bleiben.

Ggf. ist mittelfristig ein Austausch der Heizquelle und eine Umstellung auf Geo- oder Aerothermie in Verbindung mit der Photovoltaikanlage sowie der Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserversorgung in Betracht zu ziehen.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums sind Schönheitsreparaturen sowie vermtl. Bodenbelagsarbeiten und die Erneuerung von Wand- und Bodenfliesen sowie ggf. der Austausch der Sanitärobjekte und der Küchenausstattungen erforderlich (s.o.).



- **Verwertbarkeit:**

Aufgrund der bestehenden Eigennutzung ist die freie Verfügbarkeit für einen Ersterer in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Eigennutzung kurzfristig realisierbar, so dass nachfolgend für einen Ersterer der ideelle Wert der Immobilie im Vordergrund stehen dürfte.

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

C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV 21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 16. November 2023 festgestellt.

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

- Geschossgrundrisse KG, EG, 1.OG bis 3.OG und DG i.M. 1:100 der Gebäudeteile Eberbacher Str. 27 und 29 der Aufteilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 31.07.1997
- 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 Nutzungsmög-



lichkeit 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.

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 Binger Straße 21, 22, 23, Eberbacher Straße 27, 29, 31, Wiesbadener Straße 45, 46, 47, 48, 49, Schlangenbader Straße 77, 78, 79 (Flurstück 21/21) stellt hiernach eine mittlere bis gute Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2021 handelt es sich um eine gute Wohnlage.

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

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

Eine Lageanpassung des Richtwertes aufgrund von sonstigen Lageeinflüssen bleibt im Rahmen des durch den Gutachterausschuss (GAA) zugrunde gelegten Bewertungsmodells für die



Auswertung von Grundstücken aus der Kaufpreissammlung als Vergleichsobjekte mit Wohn- und Geschäftshäusern im Rahmen der Ertragswertermittlung zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes analog unberücksichtigt.

Gemäß §§ 40 bis 43 ImmoWertV 21 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln.
Nach diesseitiger Auffassung ist bei einer Neubebauung des Grundstücks eine dem gegenwärtigen baulichen Bestand entsprechende Bebauung mit einer GFZ von mindestens rd. 2,0 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar.

Unter Berücksichtigung der insoweit realisierbaren Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 2,0 ist der marktangepasste Bodenrichtwert ohne GFZ-Anpassung zugrunde zu legen.

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

$$5.357,00 \text{ m}^2 \times 4.200,00 \text{ €/m}^2 = 22.499.400,00 \text{ €}$$

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

Der anteilige Bodenwert für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr.118 ergibt sich gemäß dem zugrunde gelegten Miteigentumsanteil (s.o.) mit:

$$22.499.400,00 \text{ €} \times 76,89/10.000 = 172.997,88 \text{ €}$$

rd. 173.000,00 €

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:
 $64,03 \text{ m}^2 \times 13,50 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 10.372,86 \text{ €}$

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

Die Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten betragen hiernach ca. 14,1 % des Jahresrohertrages (entsprechend ca. 1,90 €/m² Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:		10.372,86 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>1.462,57 €</u>
Reinertrag:		8.910,29 €



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

Durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin wurden Liegenschaftszinssätze für Wohnungs- und 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 40 Jahren bei normalem Bauzustand, der zugrunde gelegten moderaten Miethöhe bei Neuvermietung mit einem fiktiven Mietansatz (s.o.) auf ortsüblichem Mietniveau bzw. evtl. geldwerte Eigennutzungsmöglichkeit bei hier vorliegender Größe der Wohnung von ca. 64,03 m² Wfl. bei 2½ Zimmern, Küche nebst Speisekammer, Flur/Diele nebst Garderoben- bzw. Abstellnische, Badezimmer und Balkon bzw. Loggia im 2. Obergeschoss postalisch rechts im Treppenhaus des Gebäudeteils Eberbacher Str. 29 eines 4½-geschossigen Gebäudekomplexes mit hoch aufgehendem Kellergeschoss und Hochparterre und 14 Gebäudeaufgängen als kompletter von 4 Straßen umschriebener Wohnblock auf dem Grundstück als Blockrandbebauung aus dem Jahre 1926 mit vermtl. im Zuge der Aufteilung in Wohnungseigentume durchgeführten Mod.-/Inst.-Maßnahmen ohne Ausbau des Dachraums unter den flach geneigten Pultdächern und offenbar regelmäßig durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen auch in Ansehung der vermtl. partiell in den 2000er und 2010er Jahren innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums durchgeführten Modernisierungen mit vermtl. durchschnittlichem Standard sowie der Ausrichtung der Fenster des hier betroffenen Wohnungseigentums im Wohnzimmer mit davor belegener Freisitzfläche als Balkon/Loggia und des Schlafzimmers nach Süden zum Blockinnenbereich und aller weiteren Fenster der Wohnung nach Norden zur Straße mit hierdurch bestehender Querbelüftungsmöglichkeit bei allerdings fehlender barrierefreie Zugänglichkeit und energetischer Nachteile insbesondere hinsichtlich des beheizten Treppenhauses mit nur einfachverglasten Fenstern und insbesondere der Gebäudehülle ohne Wärmedämmverbundsystem o.ä. als Teil eines ausgewiesenen denkmalgeschützten Ensembles trotz energetisch zweckmäßig mindestens teilweise in dem Wohnungseigentum verbauter Holz-Isolierglasfenster und der Fernwärmeversorgung auch in Ansehung der der guten Wohnlage mit guter technischer und sozialer Infrastruktur sowie zufriedenstellender Nahversorgungslage sowie der gegenwärtigen Marktlage mit weiterhin bestehender Tendenz zur Sicherung von Kapital in festen Werten/Anlagen (assets) ein Liegenschaftszinssatz von ca. 1,5 % zugrunde zu legen.



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

Reinertrag:		8.910,29 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
172.997,88 € x 1,5 %	./.	<u>2.594,97 €</u>
		6.315,32 €

Bei Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren und dem Fertigstellungszeitpunkt des Gebäudekomplexes im Jahre 1926 ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer bereits erschöpft - unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bzgl. des gesamten Gebäudekomplexes vermtl. in den 1990er Jahren und in dem hier betroffenen Wohnungseigentum noch vermtl. in den 2000er und/oder in den 2010er Jahren sowie des gegenwärtigen Erhaltungszustands (ohne Innenbesichtigung des hier betroffenen Wohnungseigentums) kann die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Ansehung vermtl. nur vergleichsweise kleinerer Instandhaltungserfordernisse gemäß Sachwert- und Ertragswertmodell des Gutachterausschusses bei normalem Bauzustand noch mit rd. 40 Jahren in Ansatz gebracht werden.

Das tatsächliche Gebäudealter beträgt insoweit ca. 97 Jahre und das hier zugrunde gelegte fiktive Gebäudealter im Rahmen des Bewertungsmodells nach ImmoWertV 21 bzw. Bewertungsmodell des GAA rd. 40 Jahre - das fiktive Baujahr ist 1983.

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

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung für vergleichbare Objekte mit rd. 85,9 % Reinertragsanteil am Rohertrag (auf Basis der Nettokaltmiete) ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 1,5 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren mit 29,92.

6.315,32 € x 29,92	=	188.954,37 €
	rd.	189.000,00 €

Sondernutzungsrecht:

Barwert des von Blatt 23287 auf das Grundbuchblatt 23368 des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 118 gemäß Bewilligung vom 10.08.2007 (UR-Nr. 740/2007, Notar Ernst Vogel in Berlin) zugeschriebenen dinglich gesicherten Sondernutzungsrechts an dem ungedeckten PKW-Stellplatz Nr. 9 im Hof des Anwesens:

fiktiver Mietertrag für den ungedeckten PKW-Stellplatz Nr. 9 (s.o.):

1 PKW-Stpl.	x 80,00 €/PKW-Stpl. x 12 Monate	=	960,00 €
-------------	---------------------------------	---	----------

abzgl. Bewirtschaftungskosten (analog bisher geltender Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015 bzw. Anlage 3 zur Immo-WertV 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:

Verwaltungskosten (bereits in ETW enthalten)

1 x WE x 0,00 €/a = ohne Ansatz

Instandhaltungskosten

ungedeckter PKW-Stellpl. Nr. 9

1 PKW-Stpl. x 100,00 €/a x ½ = 50,00 €/a

Mietausfallwagnis

960,00 € x 2 % = 19,20 €/a
69,20 €/a

abzgl. 7,2 % vom fiktiven Rohertrag in Höhe von 960,00 €/a bzw. 5,77 €/Monat bzw. 0,09 €/m²Wfl./Monat bei Ansatz von 64,03 m² Wfl. der ETW-Nr. 118

./. 69,20 €
890,80 €

Kapitalisierung bei potentieller Nutzung „als sogen. einheitliches Nutzungsverhältnis“ bzw. Eigennutzung sowie 1,5 % Verzinsung mit Barwertfaktor 29,92
890,80 €/a x 29,92

rd. 26.652,74 €
27.000,00 €

Der Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 118 lässt sich wie folgt aufstellen:

anteiliger Gebäudeertragswert: 189.000,00 €
anteiliger Bodenwert: 173.000,00 €
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Wohnungseigentums: 362.000,00 €

zzgl. Barwert des dem Wohnungseigentum zugeschriebenen

dinglich gesicherten Sondernutzungsrechts an dem ungedeckten

PKW-Stellplatz Nr. 9 im Hof des Anwesens (s.o.) mit:

rd. 27.000,00 €

abzgl. Mindererträge:

rd. ./.

0,00 €

abzgl. Wertminderung wegen Mod./Inst.-Aufwand:

rd. ./.

15.000,00 €

Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 118:

374.000,00 €

4. Verkehrs-/Marktwert

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

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



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

Bei dem in Rede stehenden Objekt kann der unbeeinflusste Ertragswert (ohne Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale wie z.B. eines Instandhaltungsrückstaus o.ä.) nach diesseitiger Einschätzung bei gegenwärtiger Marktlage als Verkaufspreis realisiert werden. Der Wert in Höhe von 362.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 5.655,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 64,03 m² anrechenbarer Wohnfläche sowie dem 34,9-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 10.372,86 €/a.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise bei Erst- und Weiterverkäufen bezugsfreier umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre 1920 bis 1948 im Stadtgebiet „City“ im Jahre 2022 in einer Preisspanne von 3.920,00 €/m² Wfl. bis 7.544,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei 5.873,00 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 202 Transaktionen.

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

Gemäß Bezirksreport Charlottenburg-Wilmersdorf 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg mit Stand vom 01.10.2023 ergibt sich der Preis für Eigentumswohnungen mit Baujahresklasse von 1900 bis 1949 in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 4.200,00 €/m² bis 5.800,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. mit 5.000,00 €/m² Wfl. und für entsprechende Eigentumswohnungen in guter bis sehr guter Wohnlage in einer Spanne von 5.000,00 €/m² bis 7.300,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. mit 6.150,00 €/m² Wfl., wobei hierfür von dem Verkauf bezugsfreier Wohnungen ohne PKW-Stellplatz mit einer Größe zwischen 60 m² und 120 m² (i.M. 90 m²), 3 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenem Ausbaustandard, bei Neubauten und umfassende Modernisierung gehoben, und normalem Bauzustand mit Lage im 1. bis 3. Obergeschoss ausgegangen wird - der Kaufpreisschwerpunkt (ohne Baujahresklassifizierung und ohne Neubau/Erstbezug, Baujahresklassen bis 2020) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf bei 4.600,00 €/m² Wfl. und in guter bis sehr guter Wohnlage bei 5.800,00 €/m² 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 2021 bis Herbst 2022 weiter gestiegenen Preisentwicklung und hiernach leicht gefallenem bzw. nunmehr gleichbleibenden bzw. wieder leicht steigenden Immobilienpreise für vergleichbare Objekte insbesondere in besseren Lagen trotz Dämpfung der Preisentwicklung nach Einführung der sogen. Mietpreisbremse Mitte des Jahres 2015 mit hierdurch beschränkter Renditefähigkeit des Investments auch bei Neuvermietung nach Eigennutzung bzw. Bezugsfreiheit (bei hier freier Verfügbarkeit) ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das Wohnungseigentum u.a. auch in Ansehung der noch andauernden Finanz- bzw. Eurokrise mit hierdurch weiterhin sehr günstigem Zinsniveau auch bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten zu weiterhin vergleichsweise günstigen Zinsen trotz des zuletzt angehobenen Zinsniveaus (u.a. auch in Ansehung der seit März 2016 geltenden Wohnimmobilienkreditrichtlinie) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit tendenziell weiterhin vorliegender Kapitalflucht in feste Werte (assets) bzw. weiterhin vermeintlich fehlenden stabilen sonstigen rentierlichen Anlagemöglichkeiten angemessen.



Der resultierende Wert liegt ca. 44,3 % über dem unteren Rahmenwert bzw. 3,7 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise bezugsfreier Eigentumswohnungen bei Erst- und Weiterverkäufen umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahr 1920 bis 1948 im Stadtgebiet „City“ im Jahre 2022 gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2022/2023.

Der Wert liegt gleichfalls ca. 65,2 % über dem unter Rahmenwert bzw. ca. 7,4 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise im Jahr 2022 für Eigentumswohnungen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Wilmersdorf (ohne Grunewald und ohne Schmargendorf) gemäß Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses.

Der Wert liegt außerdem ca. 13,1 % über dem Mittelwert bzw. ca. 2,5 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise im Jahre 01.10.2022 bis 01.10.2023 für bezugsfreies Wohnungseigentum der Baujahresklasse 1900 bis 1949 in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 13,1 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 8,0 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise für entsprechendes Wohnungseigentum in guter bis sehr guter Wohnlage sowie ca. 22,9 % über dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswohnungen in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 2,5 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswohnungen in guter bis sehr guter Wohnlage im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf gemäß Veröffentlichung des IVD (Bezirksreport Charlottenburg-Wilmersdorf 2023/2024).

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der objektspezifischen Merkmale (hier: Werterhöhung aufgrund der Verfügbarkeit eines dinglich gesicherten Sondernutzungsrechts an einem ungedeckten PKW-Stellplatz auf dem Grundstück in Höhe von rd. 27.000,00 € sowie Wertminderung wegen vermtl. erforderlicher Mod./Inst.-Maßnahmen in Höhe von rd. 15.000,00 €) um den diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen $362.000,00 € + 27.000,00 € - 15.000,00 € = 374.000,00 €$.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr.118 nebst Keller (Nr. 118) in dem Gebäudeteil Eberbacher Str. 29 sowie dem dinglich gesicherten Sondernutzungsrecht an dem ungedeckten PKW-Stellplatz Nr. 9 im Hof auf dem Grundstück Binger Straße 21, 22, 23, Eberbacher Straße 27, 29, 31, Wiesbadener Straße 45, 46, 47, 48, 49, Schlangebader Straße 77, 78, 79 (Flurstück 21/21) in 14197 Berlin-Wilmersdorf (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf) zum Bewertungsstichtag 16. November 2023 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

374.000,00 €

=====

(i.W. dreihundertvierundsiebzigtausend Euro)

Nachrichtlich:

Die in Abt. II des Wohnungsgrundbuches unter lfd. Nr. 1 ausgewiesene beschränkte persönliche Dienstbarkeit als Fernheizleitungsrecht für den diesbzgl. Versorgungsträger (anonymisiert, § 38 ZVG) stellt nach diesseitiger Auffassung keinen selbständigen Wert dar, da die durch das Recht zugunsten des betreffenden Versorgungsträgers gesicherte Anlage u.a. auch den auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex mitversorgt und bauliche Er-



weiterungen auf dem hier betroffenen Grundstück mit durch das Recht bewirkten Einschränkungen u.a. für das hier betroffene Wohnungseigentum nicht zu erwarten sind.

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

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

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Tiefenrümpfer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Charlottenburg-Wilmersdorf vom 27.10.2023 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.

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

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

WEG-Verwaltung ist die Fa. DICK Immobilienmanagement e.K. (Christian Dick), EUREF-Campus 13 in 10829 Berlin - Telefon: 030 / 443 51 92 - 0

Die WEG-Verwaltung firmiert nunmehr unter dem Namen „Atriensis Immobilienverwaltung GmbH“ mit derselben Adresse (GF: Christian Dick).

Der Nachweis der Verwalterbestellung konnte seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige schriftliche Anforderung bereits am 01.11.2023 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

In der Grundakte konnte allerdings u.a. Seite 7 des Protokolls der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft des hier betroffenen Grundstücks vom 31.05.2022 mit Ausweisung des Beschlusses zur Verwalterbestellung der DICK Immobilienmanagement e.K. vom 01.09.2022 bis 31.12.2024 vorgefunden werden, die dem Anschreiben des Unterzeichneten an das Vollstreckungsgericht beiliegt.

Angaben zur Höhe des Wohngeldes konnten weder seitens der Wohnungseigentümerin als Schuldnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren oder seitens des Gläubigers als vorherigem Eigentümer des hier betroffenen Wohnungseigentums noch seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung beigebracht werden.

Wohngeldrückstände für das hier betroffene Wohnungseigentum dürften nach diesseitiger Einschätzung nicht bestehen.

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



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

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

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

Zu c)

Das Wohnungseigentum wird durch die Wohnungseigentümerin eigengenutzt. Auf dem Klingeltableau sind der Name der Wohnungseigentümerin selbst sowie der Name des Voreigentümers des Wohnungseigentums als Betreiber des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens 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. Es handelt sich um ein Wohngebäude aus dem Jahre 1926.

Spätere Mod./-Inst.-Maßnahmen im Zuge der Aufteilung des Anwesens in Wohnungseigentum wurden nach Sachlage ohne öffentliche Fördermittel durchgeführt, so dass die in dem Gebäudekomplex belegenen Wohnflächen preisfrei nach BGB zu vermieten sind.

Zu e)

Ein Gewerbebetrieb wird in dem hier betroffenen Wohnungseigentum nicht betrieben - das Wohnungseigentum wird durch die Wohnungseigentümerin zu Wohnzwecken eigengenutzt.

Zu f)

Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt werden, sind vermtl. nicht vorhanden. Eine seinerzeit von dem Voreigentümer miterworbene Einbauküchenausstattung dürfte bereits mehr als 10 Jahre alt und bereits abgeschriebenen sein, so dass ein realisierbarer Restwert nicht mehr zuzuschreiben ist.

Allerdings war das Wohnungseigentum nicht zugänglich, nachdem dem Unterzeichneten der Zugang zum Wohnungseigentum anlässlich des Ortstermins verweigert wurde.

Zu g)

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

Tatsächlich handelt es sich allerdings bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles, wofür ein Energieausweis bei Vermietung, Verkauf etc. nicht erforderlich ist.



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 Anruf der Behörde vom 06.11.2023 beantwortet werden, dass dem Fachbereich Bauaufsicht des Stadtentwicklungsamtes keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen und auch keine laufenden Vorgänge vorliegen.

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

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

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

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

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

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 06.12.2023 um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles mit dem Siedlungsblock Binger Straße 21, 22, 23, Eberbacher Straße 25, 27, 29, 31, 33, Schlangenbader Straße 77, 78, 79, Wiesbadener Straße 45, 46, 47, 48, 49 (Obj.-Dok.-Nr. 090 11628) aus den Jahren 1026-1927 als Teil des denkmalgeschützten Ensembles „Wohnanlage Binger Straße“ aus den Jahren 1926 bis 1930 (Obj.-Dok.-Nr. 090 11386) bestehend aus den Gebäuden auf den Grundstücken:

Binger Straße 10, 11, 11A, 12, 12A, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 66, 67, 68, 69, 70, 70A, 71, 72, 75, 76, 77, 77A, Eberbacher Straße 17, 18, 19, 20, 21, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, Homburger Straße 45, 49, 49A, 50, 51, 52, 53, 54, Johannisberger Straße 12, 12A, 13, 13A, 14, 17, 17A, 18, 18A, 19, 20, 21, 22, Nauheimer Straße 41, 41A, 46, 46A, Schlangenbader Straße 77, 78, 79, 80, 81, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, Wiesbadener Straße 41, 42, 43, 43A, 44, 45, 46, 47, 48, 49 u.a. mit verschiedenen Einzeldenkmalen und ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.



Auf der westlichen Seite der Schlangenbader Straße befindet sich die stadtbekannte Wohnanlage „Autobahnüberbauung Schlangenbader Straße“ als weiteres Baudenkmal aus den Jahren 1973 bis 1980 (Obj.-Dok.-Nr. 090 97848) mit Gebäudeteilen auf den Grundstücken: Schlangenbader Straße 11, 12A, 12B, 12C, 12D, 12E, 13, 14, 15A, 15B, 15C, 15D, 15E, 16A, 16B, 16C, 16D, 16E, 17, 18, 19A, 19B, 19C, 19E, 20A, 20B, 20C, 20D, 20E, 21, 22& 23A, 23B, 23C, 23D, 23E, 24A, 24B, 24C, 24D, 24E, 25, 26, 27, 28A, 28B, 28C, 28D, 28E, 29A, 29B, 29C, 29D, 29E, 30, 31, 32A, 32B, 32C, 32D, 32E, 34, 35, 36A, 36B, 36C, 36D, 36E, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, Dillenburger Straße 54, 56, 56A, 56B, 56C, Rudolf-Mosse-Straße 2, Wiesbadener Straße 50A, 50B, 50C, 50D, 50E, 59A, 59B, 59C, 59D, 59E.

Eine Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Charlottenburg-Wilmersdorf für das hier betroffene Grundstück konnte seitens der Behörde auf diesseitige Anforderung per Fax am 25.10.2023 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Nach Sachlage wird das Grundstück aber durch die zum Anbau bestimmten Erschließungsanlagen „Eberbacher Straße, „Binger Straße“, „Wiesbadener Straße“ und „Schlangenbader Straße“ erschlossen.

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

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

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

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

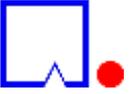
Gemäß vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Charlottenburg-Wilmersdorf (Fachbereich Bauaufsicht) vom 25.10.2023 besteht für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragung.

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

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

Zu i)

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex weist einen insgesamt zufriedenstellenden Unterhaltungszustand ohne wesentliche erkennbare akute Instandhaltungsrückstände auf.



Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums sind Schönheitsreparaturen sowie vermtl. Bodenbelagsarbeiten und die Erneuerung von Wand- und Bodenfliesen sowie ggf. der Austausch der Sanitärobjekte und der Küchenausstattungen erforderlich. Allerdings konnten diesbzgl. Feststellungen innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums nicht getroffen werden, nachdem dem Unterzeichneten der Zugang zum Wohnungseigentum anlässlich des Ortstermins verweigert wurde.

Zu j)

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

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

Berlin-Charlottenburg, den 07. Februar 2024

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -

