



## Gutachten Nr. 10492

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB des

### Wohnungseigentums Nr. 22

ETW-Nr. 22 im 4.OG im Treppenhausaufgang des linken Seitenflügels postalisch rechts als 2-Zimmerwohnung

auf dem Grundstück

### Kurfürstendamm 132A

in

### 10711 Berlin-Halensee (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf)

-Wohnungsgrundbuch von Berlin-Wilmersdorf - Blatt 36866-



Blick in den Kurfürstendamm nach Osten



Kurfürstendamm 132A (straßenseitige Front)



Vorderhaus-Ein- und Gebäudedurchgang



Flurkarte (Kurfürstendamm 132A)

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

**Amtsgericht Charlottenburg**  
**70 K 74/25**

**Verkehrswert:**

**244.000,00 €**

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

**Bewertungsstichtag:**

**13.08.2025**

#### Textfassung



## Inhaltsverzeichnis\*

=====

<b>Kurzzusammenfassung</b> .....	<b>2</b>
A. Gutachtenauftrag .....	4
B. Grunddaten.....	5
1. Grundbuchangaben.....	5
2. Grundstücksdaten .....	5
3. Lagedeterminanten .....	10
4. Gebäudedaten (technisch) .....	13
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	29
6. Objektbeurteilung .....	36
C. Bewertung .....	38
1. Bewertungsgrundlagen .....	38
2. Bodenwert.....	39
3. Ertragswert.....	40
4. Verkehrs-/Marktwert.....	45
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen .....	47

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



## KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. 22 mit 199/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Kurfürstendamm 132A (Flurstück 1289/32) und ca. 55,00 m<sup>2</sup> anrechenbarer Wohnfläche (lt. Angabe der Zwangsverwaltung und diesseitiger Ermittlung anhand des Teilungsplans sowie Ausweisung im Kaufvertrag mit der aktuellen Eigentümerin) als 2-Zimmerwohnung mit Küche, Flur und Dusch-Badezimmer im 4. Obergeschoss postalisch rechts im linken Seitenflügel in einem voll unterkellerten 5½-geschossigen Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus-Komplex aus Vorderhaus sowie rechtem und linkem Seitenflügel mit vollständig zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss als Blockrand- und Blockinnenbebauung aus dem Jahre 1896 mit umfangreicher Modernisierung und Instandsetzung sowie Dachraumausbau in den 1980er Jahren mit erneuter Fertigstellung des Dachraumausbaus im Jahre 1990 nach einem Brand des Dachstuhls im Jahre 1989 und der zuletzt in den beiden vergangenen Jahren durchgeführten Erneuerung der Frisch- und Abwasserstränge und der Sanierung der straßenseitigen und der hofseitigen Fassaden mit Aufteilung des Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentume im Jahre 2015 mit insgesamt 24 Sondereigentumen respektive 17 Wohnungseigentumen, 6 Teileigentumen als Gewerbeflächen (u.a. als Läden bzw. Restauration) bzw. einem sogen. Trockenboden im Dachraum vor der freien Kopfseite des linken Seitenflügels (Nr. 23), der vermtl. mit der angrenzenden Wohnung verbunden und zu Wohnzwecken ausgebaut worden ist, und einem externen Toilettenraum (Nr. 26) sowie einer separaten Einzelgarage (Nr. 24) - Kellerverschläge für die Wohnungseigentume werden durch die WEG-Verwaltung zugewiesen.

- **Grundstück:**

Das Grundstück Kurfürstendamm 132A (Flurstück 1289/32) weist 929 m<sup>2</sup> Größe auf - das Grundstück befindet sich in 10711 Berlin-Halensee (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf) als Reihengrundstück an einer Hauptdurchgangsstraße in einem zentralen Stadtbereich innerhalb des Stadtbahnringes mit sehr guter technischer und sozialer Infrastruktur sowie guter Versorgungslage - lt. Straßenverzeichnis zum aktuellen Mietspiegel handelt es sich um eine gute Wohnlage.

- **Belastungen:**

Es bestehen keine Belastung gemäß Abt. II des Grundbuchs. Ein Baulasteintrag liegt gleichfalls nicht vor. Ein Eintrag im Bodenbelastungskataster ist nicht verzeichnet.

- **Ausstattung:**

Der Gebäudekomplex weist eine Zentralheizungsanlage mit Wärmetauscherstation und Fernwärmeversorgung nebst Konvektoren sowie dezentrale Warmwasserversorgung über Elektroboiler und Elektro-Durchlauferhitzer auf. Die Treppenhausaufgänge sind nicht beheizt. Es sind Echtholzparkett- und Holzdielenböden sowie keramische Fliesenböden in den Wohnungen vorhanden. Die Wohnungen weisen entsprechend der ETW-Nr. 22 unterschiedliche Fenster als Holz-Kasten- und Holz-Isolierglasfenster vermtl. noch aus den 1980er Jahren auf. Türen sind weitgehend aus dem ursprünglichen Bestand erhalten. Grundrisse sind partiell insbesondere im Bereich von Sanitärräumen verändert worden. Frisch- und Abwasserleitungsstränge sind erst



aktuell im Jahre 2025 erneuert worden - Anschlussleitungen der Ver- und Entsorgungsleitungen sind vermtl. überwiegend im Zuge der Mod./Inst.- und Dachausbaumaßnahmen in den 1980er Jahren erneuert worden.

Eine Aufzugsanlage ist lediglich am Vorderhaus als hofseitiger Fassadenaufzug mit Zu-/Ausgängen lediglich auf den Zwischengeschosspodesten vorhanden - die Wohnungen sind insoweit nicht barrierefrei zugänglich.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist ein Dusch-Badezimmer und eine mieterseitige Einbauküche auf.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Die Wohnfläche der ETW-Nr. 22 umfasst ca. 55,00 m<sup>2</sup> gemäß diesseitiger Ermittlung anhand des unbemaßten aber maßstäblichen Aufteilungsplans, Angabe der Zwangsverwaltung und der Ausweisung im Kaufvertrag mit der gegenwärtigen Eigentümerin des Wohnungseigentums - in der Teilungserklärung ist eine Wohnungsgröße nicht ausgewiesen.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Das betroffene Wohnungseigentum ist unbefristet vermietet und ungekündigt. Das Mietverhältnis besteht nach mieterseitiger Angabe seit dem 01.11.1974.

Nach Angabe der anlässlich des Ortstermins angetroffenen Mieterin des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 22 beträgt die Höhe der Bruttowarmmiete 523,10 €/Monat entsprechend 9,51 €/m<sup>2</sup> - unter Berücksichtigung ortsüblicher „warmer“ Betriebskosten in Höhe von ca. 3,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. ergibt sich die Nettokaltmiete mit 6,51 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz von 55,00 m<sup>2</sup> Wfl.

Angaben über die Höhe der Nettokaltmiete konnten seitens der zuständigen Zwangsverwaltung nicht zur Verfügung gestellt werden.

Aufgrund der nach Sachlage bisher deutlich unterpreisigen Miethöhe sind sukzessive Mietpreisanpassungen im Rahmen der Kappungsgrenze bis zum Erreichen der Ortsüblichkeit geboten, die in der vorliegenden Verkehrswertermittlung als Minderertragsphasen berücksichtigt werden.

Diesseitig wird für die Verkehrswertermittlung im Rahmen des hier anhängigen Versteigerungsverfahrens in Ansehung des bestehenden Mietverhältnisses von einem nachhaltigen Fortbestand des Mietverhältnisses bei anzupassender Miethöhe ausgegangen.

Die Höhe des Wohngeldes beträgt aktuell nach Mitteilung der zuständigen Zwangsverwaltung 378,38 €/Monat (warm) incl. Erhaltungsrücklage von 19,90 €/m<sup>2</sup> Wfl. und incl. 160,38 € anteiliger Kreditrate (die Vertragslaufzeit des Darlehens endet nach Sachlage mit vollständiger Tilgung am 10.04.2034) entsprechend 6,88 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz von 55,00 m<sup>2</sup> Wfl.

- **Erhaltungszustand:**

Insgesamt handelt es sich um eine zufriedenstellend gepflegte Grundstücksanlage mit aufstehendem Gebäudekomplex; der Ausbau des hier betroffenen Wohnungseigentums ist in Ansehung der vor rd. 40 Jahren durchgeführten Mod./Inst.-Maßnahmen und hiernach u.a. im Rahmen der Aufteilung des Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentum im Jahre 2015 partiell zusätzlich durchgeführten Instandsetzungsmaßnahmen bzw. laufend durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen mit zuletzt durchgeführter Strang- und Fassadensanierung zufriedenstellend.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums liegen kleinere Mängel vor, für deren Beseitigung ein Abschlag als Instandsetzungsaufwand in Höhe von rd. 2.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt ist.

**Verkehrswert am 13.08.2025 nach § 194 BauGB:**  
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

**244.000,00 €**



## A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**  
Amtsgericht Charlottenburg, Abt. 70, Amtsgerichtsplatz 1 in 14057 Berlin  
Beschluss vom 01.08.2025 mit Verfügung vom 04.08.2025 und Posteingang am 06.08.2025
- **Bewertungsobjekt:**  
Wohnungseigentum Nr. 22 auf dem Grundstück Kurfürstendamm 132A (Flurstück 1289/32) in 10711 Berlin-Halensee (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf)  
  
[das betreffende Wohnungseigentum Nr. 22 befindet sich im linken Seitenflügel des aus Vorderhaus, rechtem und linken Seitenflügel bestehenden Gebäudekomplexes im 4.OG postalisch rechts - ein Kellerverschlag o.ä. gehört nicht zum Wohnungseigentum, sondern wird als Gemeinschaftseigentum durch die zuständige WEG-Verwaltung zugewiesen]
- **Bewertungsgrund:**  
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 70 K 74/25
- **Wertermittlungsstichtag:**  
13. August 2025 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**  
13. August 2025 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**  
Mittwoch, der 13.08.2025  
anwesend:
  - die Mieterin des Wohnungseigentums Nr. 22 (anonymisiert, § 38 ZVG)
  - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Das Wohnungseigentum Nr. 22 konnte anlässlich des Ortstermins durch die Mieterin zugänglich gemacht werden.

Die allgemeinen Gebäudebereiche und die Freiflächen des Grundstücks waren anlässlich des Ortstermins gleichfalls zugänglich - zu einem früheren Besichtigungstermin konnten u.a. auch Teile des Kellergeschosses in Augenschein genommen werden, so dass durch den Unterzeichneten ausreichende Feststellungen über den Ausbau- und Erhaltungszustand des Anwesens, des Gebäudekomplexes und des hier betroffenen Wohnungseigentums getroffen werden konnten.

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 36866  
(Amtsgericht Charlottenburg)
- **Gemarkung:**  
Wilmersdorf
- **Flur, Flurstücke:**  
1, 1289/32 (929 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**  
929 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**  
Gebäude- und Freifläche Kurfürstendamm 132A gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster
- **Miteigentumsanteil am Grundstück:**  
199/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 22  
[Ein Sondernutzungsrecht zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums besteht nicht]
- **Eigentümer:**  
anonymisiert (§ 38 ZVG)
- **Lasten und Beschränkungen:**  
Hinsichtlich des Vermögens der Eigentümerin des Wohnungseigentums besteht die Eintragung:  
Verfügungen sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam gemäß §§  
21 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alt., 23 Abs. 3, 32 Abs. 1 und 2 InsO - Eintragungsdatum vom 20.05.2025.

Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragungsdatum vom 26.06.2025

[Ein Zwangsverwaltungsvermerk ist vermtl. zwischenzeitlich gleichfalls eingetragen worden]

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

### 2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**  
Der Zuschnitt des Grundstücks Kurfürstendamm 132A (Flurstück 1289/32) ist unregelmäßig.

Die Straßenfrontlänge beträgt ca. 24,70 m und die Tiefe des Grundstücks entlang der süd-westlichen Grundstücksgrenze rechtwinklig zum Straßenraum des Kurfürstendamms ca. 32,77 m.



Die hierzu zunächst parallel verlaufende nord-östliche Grundstücksgrenze weist rechtwinklig zum Straßenraum eine Länge von ca. 30,18 m und hiernach einen nach Süd-Westen abknickenden Grenzverlauf über ca. 15,85 m Länge bis auf die rückwärtige Grundstücksgrenze auf. Die hierzu rechtwinklig verlaufende süd-westliche bzw. rückwärtige Grundstücksgrenze weist eine Länge von ca. 19,20 m auf (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 1,34 - Die Straßenfrontlänge und der Zuschnitt des Reihengrundstücks sowie der bauliche Ausnutzungsgrad mit hier vorliegender Bebauung als Blockrand- bzw. Blockinnenbebauung sind gut.

- **Bauwuch:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex mit Vorderhaus sowie rechtem und linkem Seitengflügel als Blockrand- und Blockinnenbebauung weist keine Grenzabstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken auf - die freien Giebelseiten der Seitenflügel bzw. die 1- und 2-geschossigen Vorbauten des rechten Seitenflügels sind gleichfalls als Grenzbebauung bis auf die rückwärtige Grundstücksgrenze errichtet.

Auf den drei angrenzenden Nachbargrundstücken innerhalb des hier betroffenen Blocks mit Altbaubestand befinden sich gleichfalls zu dem hier betroffenen Grundstück weitgehend Grenzbebauungen als Vorderhäuser sowie rückwärtig hoch aufgehende Seitenflügel und auch 1-geschossige Nebengebäude. Von dem rückwärtig angrenzenden Nachbargrundstück reicht lediglich ein 1-geschossiger Seitentrakt bis auf die rückwärtige Grenze des hier betroffenen Grundstücks bzw. an den linken Seitenflügel heran.

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks ist insgesamt plan.

- **Untergrund:**

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

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

Für das Grundstück besteht keine Gefahr von Schichtenwassereinfluss und 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 m und 15 m.

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



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

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

Bei dem Gebiet mit den hier betroffenen Grundstücken handelt es sich nach Sachlage um voll erschlossenes Bauland nach Baunutzungsplan ehemals als Kerngebiet bzw. nach § 4a BauNVO 1990 nunmehr als „besonderes Wohngebiet (WB)“ mit geschlossener Bebauung bzw. Bebaubarkeit ohne Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche. Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche nach § 34 BauGB - gemäß § 7 Nr. 16 BO 58 Berlin ist die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des Baunutzungsplans in der Fassung 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 der hier bestehenden förmlich festgestellten (f.f.) Baufluchtlinie als übergeleiteter einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB gilt. Es liegt außerdem im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-B163 vom 03.09.1996 (GVBl. S. 461), der ebenfalls als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB gilt.

Darüber hinaus liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-A vom 09.07.1971 (GVBl. S. 1232), durch den die förmlich festgestellte Baufluchtlinie auf die Regelung des § 23 BauNVO 1968 übergeleitet wird.

Die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans IX-124 vom 12.10.1978 (GVBl. S. 2111) stellt die für das Baugrundstück maßgebliche Straßenbegrenzungslinie dar.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (Abl. S. 31), zuletzt geändert am 07.02.2025 (Abl. S. 441) und der aktuellen Arbeitskarte zum Flächennutzungsplan sind die Grundstücke beidseitig des Kurfürstendamms bzw. auf der nördlichen Seite des Kurfürstendamms bis zur S-Bahntrasse als gemischte Baufläche M<sub>2</sub> mit Einzelhandelskonzentration entlang des Kurfürstendamms und die auf der südlichen Seite des Kurfürstendamms dahinter belegenen Flächen weiträumig als Wohnbauflächen W<sub>1</sub> mit einer GFZ über 1,5 vorgesehen.

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

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

Das hier betroffene Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1-3 BauGB. Das betroffene Grundstück (Flurstück 1289/32) ist keiner Gestaltungssatzung unterworfen. Ein städtebaulicher Vertrag besteht für das hier betroffene Grundstück nach diesseitigem Kenntnissstand gleichfalls nicht.

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

Die Regelungen nach der am 03.08.2021 durch den Berliner Senat beschlossenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB, die am 06.08.2021 in Kraft getreten ist (GVBl. v. 05.08.2021, S. 932) und zuletzt mit Verordnung vom 18.02.2025 bis zum 12.03.2030 verlängert wur-



de, haben in den Gebieten, für die bereits eine Soziale Erhaltungsverordnung („Milieuschutz“) existiert, Vorrang vor den bestehenden Regelungen soweit bestehende Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen betroffen sind.

In Berlin gilt die Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Verordnung - ZwVbVO) vom 04.03.2014.

In Berlin gilt außerdem die Verordnung zur Bestimmung des Landes Berlin als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 201a des Baugesetzbuches/Angespannter-Wohnungsmarkt-Verordnung - AwohnV) vom 16.11.2021 (GVBl. S. 1283).

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 20.03.2025 weder um ein Baudenkmal, noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

Allerdings befindet sich auf dem unmittelbar östlich angrenzenden Nachbargrundstück Johann-Sigismund-Straße 2, 3 (Flurstück 1091/31) aufstehenden Gebäude ein Baudenkmal (Denkmalliste Obj. Dok. Nr. 090114 67): Mietwohnhaus von 1904-1905 von Tausch & Berghäuser. Ein weiteres Baudenkmal befindet sich auf dem süd-westlich angrenzenden Nachbargrundstück Westfälische Str. 45 (Denkmalliste Obj. Dok. Nr. 09011532): Mietwohnhaus von 1895 von Wilhelm Prescher.

Auf dem Grundstück Kurfürstendamm 106 befindet sich in ca. 70 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück ein weiteres Baudenkmal allerdings hier als Gewerbegebäude (Porsche-Haus) von 1904 von Siegfried Ascher mit Umbau im Jahre 1956 von Hans Simon mit hierdurch ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Die Geschossfläche (GF) für das Grundstück (Flurstück 1289/32) beträgt ca. 3.804,34 m<sup>2</sup> in Anlehnung an die vorliegende Nutzungsberechnung des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Rudolf Darenberg vom 14.05.1987 zum Dachausbauprojekt gemäß Baugenehmigung Nr. 1098/87 vom 02.09.1987 gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (GVBl. S. 495) zuletzt geändert durch das sechste Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 29.12.2023 (GVBl. S. 35) - in Kraft getreten am 30.12. 2023- mit einer GFZ von 4,095 bzw. rd. 4,1 (ohne Berücksichtigung einer GF für den Dachgeschoss-Ausbau mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF des Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 für die über dem Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur ImmoWertV 21 bzw. ImmoWertA bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 679,06 m<sup>2</sup> mit einer GRZ von 0,731 bzw. rd. 0,7 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 929 m<sup>2</sup> für das Grundstück (Flurstück 1289/32).

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß bisher geltender Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) beträgt abweichend von der ImmoWertV 21 unter Berücksichtigung auch der Nichtvollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss bzw. Spitzboden mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier ist ein diesbzgl. nutzbarer Dachraum vorhanden; ein entsprechend nutzbares Kellergeschoss ist nicht vorhanden):

$3.229,43 \text{ m}^2 + (633,05 \text{ m}^2 \times 0,75) + (0,00 \text{ m}^2 \times 0,30) = 3.704,22 \text{ m}^2$  für die Normalgeschosse und das Dachgeschoss ohne Ansatz einer Kellerfläche mit einer wGFZ von 3,987 bzw. rd. 4,0 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,731 bzw. rd. 0,47 bei Ansatz von 929 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.



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. 5 BauO Bln 2005 i.d.F. vom 30.12.2023 (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, Schuppen, Garagen o.ä. sowie Zuwegungen etc. nicht berücksichtigt.

- **Erschließungszustand:**

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

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2022 (Umweltatlas) weist der Straßenraum des Kurfürstendamms vor dem hier betroffenen Grundstück eine Mischwasserkanalisation mit Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserkanalisation innerhalb eines Abwasserrohrsystems auf.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Charlottenburg-Wilmersdorf wird das hier betroffene Grundstück durch die zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Kurfürstendamm“ als öffentliche zum Anbau bestimmte Verkehrsanlage (Straße) erschlossen.

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

Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage sind für die hier betroffenen Grundstücke 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.

Die Mitteilung der zuständigen Behörde erfolgte aufgrund einer Entscheidung nach aktueller Sach- und Rechtslage und stellt gemäß der vorliegenden Bescheinigung keine Verzichtserklärung u.a. im Falle einer veränderten Beurteilung der Rechtslage dar.



Nach vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Charlottenburg-Wilmersdorf benötigt das Land Berlin „gegenwärtig“ nach dem am 12.10.1978 festgesetzten Bebauungsplan IX-124 kein Straßenland.

- **Baulasten:**

Gemäß vorliegender Negativ-Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Charlottenburg-Wilmersdorf (Fachbereich Bauaufsicht) bestehen für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragungen.

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

### 3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Kurfürstendamm 132A (Flurstück 1289/32) befindet sich zentral in der Metropole innerhalb des Berliner S-Bahnringes (sogen. „Hundekopf“) zentral im Ortsteil Halensee im Berliner Stadtbezirk Charlottenburg-Wilmersdorf in nur ca. 500 m Entfernung zum nördlich bzw. nord-östlich angrenzenden Ortsteil Charlottenburg, in ca. 900 m Entfernung zum nord-westlich angrenzenden Ortsteil Westend sowie in ca. 400 m Entfernung zum westlich angrenzenden Ortsteil Grunewald und gleichfalls zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Schmaragdendorf sowie in ca. 550 m Entfernung zu dem östlich angrenzenden Ortsteil Wilmersdorf jeweils als Ortsteile des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf - der Ortsteil Halensee liegt somit zentral im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf.

Die Entfernung zur City im Bereich des Breitscheidplatzes (Zentrum am Zoo) beträgt in östliche Richtung rd. 2,9 km und die Entfernung zur City im Bereich des Alexanderplatzes beträgt gleichfalls in östliche Richtung rd. 8,3 km

Das hier betroffene Reihengrundstück Kurfürstendamm 132A (Flurstück 1289/32) befindet sich auf der südlichen Seite des Kurfürstendamms im Abschnitt zwischen Westfälische Straße in ca. 90 m Entfernung westlich und der Johann-Sigismund-Straße in ca. 70 m Entfernung östlich des hier betroffenen Grundstücks nahezu genau gegenüber der in den Kurfürstendamm auf der nördlichen Straßenseite einmündenden Katharinenstraße.

Der hier betroffene Streckenabschnitt des Kurfürstendamms weist erheblichen Durchgangsverkehr u.a. als Linienbusverkehr sowie auch Zielverkehr aufgrund der hohen Ladengeschäfts- und Büroflächendichte am Kurfürstendamm und in den angrenzenden Quartieren auf. Insbesondere in dem nördlich gegenüber dem hier betroffenen Grundstück belegenen Quartier befindet sich eine größere Anzahl an Dienstleistungsunternehmen mit Werkstattbetrieben, Verkaufsniederlassungen und die Kassenärztliche Vereinigung sowie eine Zahnklinik etc.

Die Lage des hier betroffenen Grundstücks ist insoweit deutlich lärmbelastet. Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2021 handelt es sich bei den an den Kurfürstendamm im hier betroffenen Abschnitt anbindenden Grundstücken u.a. mit dem hier betroffenen Grundstück 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 gehörenden Gebäudeteils.

Der aktuelle Mietspiegel 2024 weist leider Angaben zur Lärmbelastung der Grundstückslagen nicht mehr aus.



Nennenswerte Störungen aufgrund ggf. im näheren Umfeld belegener Gewerbebetriebe o.ä. liegen nach diesseitigem Eindruck anlässlich des Besichtigungstermins nicht vor, wobei allerdings auf dem hier betroffenen Grundstück selbst Gastronomie-Betriebe u.a. mit Küchen für kalte und warme Speisen sowie ein Schankgarten ansässig sind, von denen ggf. mindestens in der warmen Jahreszeit Immissionsbelastungen ausgehen dürften.

Die im Nahbereich in ca. 230 m Entfernung im Bereich der Halenseebrücke belegene Ringbahntrasse mit starkem S-Bahn-Verkehr dürfte allenfalls bei entsprechenden Witterungslagen störend wirken.

Mindestens temporär sind Belastungen durch Fluglärm aus bereits größerer Höhe im Nahbereich aufgrund der neuen Abflugrouten des Flughafens BER zu verzeichnen, dessen An- und Abflugstrecken nach Sachlage neuerdings über den Bereich „Westkreuz“ führen.

Gemäß Veröffentlichung der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH über Radarführungsstrecken, Endanflüge und Abflugstrecken mit Stand der Flugsicherungsangaben vom 03.06.2012 liegen Überflüge im Nahbereich bei Flugbewegungen Richtung 07 (Ostbetrieb) und bei Flugbewegungen Richtung 25 (Westbetrieb) vor.

Der Kurfürstendamm weist jeweils einstreifige Richtungsfahrbahnen nebst seitlicher Busspur und Be- und Entladestreifen auf, die temporär als Stellplatzstreifen zu nutzen sind. Zwischen den Richtungsfahrbahnen ist ein mit flacher Hochbordeinfassung abgesetzter befestigter Mittelstreifen mit Parktaschen für den ruhenden Verkehr vorhanden.

Der jeweilige Fahrdamm weist Asphaltbelag auf, Bürgersteige sind mit Bordschwellen abgesetzt und mit Betonwegeplattierung und Kleinsteinpflasterung befestigt. Beidseitig im Straßenraum sind im Bereich der Bürgersteige und im Bereich des befestigten Parkstreifens zwischen den Richtungsfahrbahnen hochstämmige Straßenbäume vorhanden. Auf den Bürgersteigen befinden sich außerdem historische Mastlaternen als Straßenraumbeleuchtung.

Das Stellplatzaufkommen im Straßenraum ist bei hier vorliegender Blockrandbebauung und teilweise überdurchschnittlich hoch aufgehenden Gebäuden mit zu einem großen Teil gewerblicher Nutzung durch ortsfremde Mitarbeiter trotz der teilweise auf den anliegenden Grundstücken vorhandenen PKW-Stellplätze knapp bzw. regelmäßig nicht ausreichend - eine Parkraumbewirtschaftungszone ist für das Gebiet beidseitig des Kurfürstendamms allerdings nicht ausgewiesen

Das Quartier bzw. bauliche Umfeld des hier betroffenen Grundstücks weist eine hohe Wohn-dichte aufgrund der Blockrandbebauung mit 5- bis 6-geschossgem Altbaubestand aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) u.a. mit Blockinnenbebauung als Seitenflügel und Quergebäude sowie zu einem erheblichen Anteil auch 6- bis 7-geschossige und z.T. 8-geschossige Neubauten als Wohn- und Geschäftshäuser aus den 1960er bis 1980er Jahren und vereinzelt erst aus den 2000er Jahren auf. im Einmündungsbereich der Westfälischen Straße in den Kurfürstendamm befinden sich in ca. 80 m Entfernung (Luftlinie) bis zu 11-geschossig hoch aufgehende Gebäudekomplexe.

Es besteht eine gute Anbindung an wichtige Stadtmagistralen u.a. mit Kurfürstendamm selbst und der im Nahbereich einmündenden Westfälischen Straße. In ca. 600 m Entfernung befindet sich der Rathenauplatz mit anbindender Halenseestraße, Hubertusallee und Königsallee. Über die Schwarzbacher Straße in ca. 370 m Entfernung ist die Autobahnanschlussstelle „Kurfürstendamm“ der A100 (Stadtautobahn) in ca. 760 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück in Richtung Süden und über die Hallenseestraße in ca. 600 m Entfernung ist die Anschlussstelle „Kurfürstendamm“ der A100 (Stadtautobahn) in ca. 850 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück in Richtung Norden zügig erreichbar. (vor und hinter dem Rathenau-Tunnel mit Auffahrten „Kurfürstendamm“).



Der Adenauer Platz mit der den Kurfürstendamm kreuzenden Brandenburgische Straße und der Lewishamstraße befindet sich in ca. 1.000 m Entfernung.

Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel stehen u.a. auf dem Kurfürstendamm und der anbindenden Westfälische Straße mit verschiedenen Buslinien zur Verfügung. Die S-Bahnstation „Halensee“ befindet sich in ca. 200 m fußläufiger Entfernung, die U-Bahnstation „Adenauerplatz“ in ca. 1.000 m und die S-/R-Bahnstation „Charlottenburg“ in rd. 1.500 m fußläufiger Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück.

- **Soziale Infrastruktur:**

Für die tägliche bzw. kurzfristige Versorgung stehen im Gehwegbereich bereits im Quartier auf dem Kurfürstendamm selbst bzw. den anliegenden Quartierstraßen in fußläufiger Entfernung verschiedene Angebote u.a. verschiedene Lebensmittelsupermärkte und -discounter zur Verfügung.

Für die mittel- und langfristige Versorgung stehen gleichfalls in fußläufiger Entfernung bzw. insbesondere ab Höhe des Adenauerplatzes mit zunehmendem Geschäftsaufkommen in Richtung des Breitscheidplatzes bzw. der Tauentzienstraße als überregionale Einkaufszone weitere Angebote zur Verfügung. Ebenso ist die Wilmersdorfer Straße als überregionale Einkaufszone (Fußgängerzone) mit allerdings einfacherem Angebot auch für kurz- bis langfristige Güter ab einer Entfernung von rd. 1,5 km gut erreichbar.

Im Nahbereich bzw. im Gebiet befinden sich verschiedene Kindergärten u.a. auch Grund- und weiterführende Schulen sowie medizinische Versorgung mit gutem Angebot.

Aufgrund der Citylage stehen insbesondere auch Theater, Kinos, Cafés sowie weitere Angebote im Kultur- und Freizeitbereich z.T. im weiteren Umfeld zur Verfügung - im Quartier befinden sich insbesondere am Kurfürstendamm selbst etliche Restaurants- und sonstige Lokalitäten.

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

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf liegt in der Sozial- und Einkommensstruktur auf Platz 3 von 12 Berliner Verwaltungsbezirken, die Kaufkraft je Haushalt lag bei 3.468 €/Monat (Berlin: 3.181 €/Monat) und die Arbeitslosenquote lag nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit Stand vom 31.12.2020 bei 8,5 % (Berlin: 9,4 %); die Leerstandsquote im Jahre 2020 lag bei 1,3 % (Berlin: 1,6 %) und der Wanderungssaldo betrug + 3.116 Personen (Berlin: + 34.449 Personen).

[Quelle: IBB-Wohnungsmarktbericht - Tabellenband 2020, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Stand 31.12.2020), Stat. Jahrbuch Berlin 2020 (Stand 31.12.2019, BBU Jahrespressekonferenz Berlin - Jahresstatistik (Stand 2019), Wohnungsmarktreport Berlin 2020 BerlinHyp & CBRE (Stand 2020), Bundesagentur für Arbeit - Arbeitsmarkt (Stand 09/2021) sowie IVD Berlin-Brandenburg und eigene Ermittlungen]

- **Naherholungsgebiete/Parks:**

Der Hochmeisterplatz mit Grünanlage und großer Abenteuerspielplatzanlage befindet sich in ca. 600 m fußläufiger Entfernung.

Der „Halensee“ mit umgebender Grünanlage befindet sich in ca. 800 m und der „Lietzenseepark“ mit Lietzensee in ca. 1.200 m fußläufiger Entfernung. Der Preußenpark mit Thaipark ist in ca. 1.700 m fußläufiger Entfernung gleichfalls noch gut zu erreichen.



Der „Grunewald“ ist im Bereich des „Hundekehleesee“ ist ab ca. 3 km Entfernung erreichbar und der Stadtpark „Großer Tiergarten“ befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 3,5 km Entfernung (Luftlinie).

#### 4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1896

erfolgte die Errichtung des auf dem Grundstück aufstehenden Wohn- und Geschäftshauskomplexes mit Vorderhaus und Seitenflügeln und im Erdgeschoss des Vorderhauses belegenen Ladeneinheiten gemäß Bauschein Nr. B I 280 vom 20.05.1895 nebst Nachträgen vom 22.10.1895 und vom 18.02.1896 - die Rohbauabnahme erfolgte am 19.03.1896 und die Gebrauchsabnahme erfolgte am 16.09.1896.

1899

wurde mit Datum vom 10.05.1899 der Bauschein Nr. 180 nachträglich für den bereits durchgeführten Bau einer Sommerlaube erteilt.

Etwa zeitgleich erfolgten bauliche Veränderungen im Kellergeschoss des linken Seitenflügels gemäß Bauschein Nr. 331 vom 07.10.1899.

1901

erfolgte der Einbau einer Verbindungstreppe zwischen Kellergeschoss und einem Ladenlokal im Vorderhaus gemäß nachträglich erteilten Bauschein Nr. 284 vom 13.05.1901.

1910

erfolgte der 2-geschossige Anbau an der freien Kopfseite des rechten Seitenflügels gemäß Bauschein Nr. 119 vom 03.06.1910 mit Rohbauabnahme am 23.06.1910.

Etwa zeitgleich erfolgte die nachträgliche baupolizeiliche Genehmigung zum Anschluss der Entwässerung des Grundstücks an die kommunale Kanalisation am 13.07.1910 mit Gebrauchsabnahme bereits am 12.07.1910.

1914

erfolgten bauliche Veränderungen im Erdgeschoss gemäß Baugenehmigung Nr. 107 vom 26.05.1914.

1919

erfolgte ggf. die Errichtung einer vor der Kopfseite des 2-geschossigen Anbaus belegenen Garage, die durch Kriegseinwirkung im Jahre 1945 zerstört worden sein soll.

1935

erfolgten partiell Wohnungsteilungen mit separaten Wohnungsteilen im Vorderhaus und den Seitenflügeln.

1951

erfolgte die Erneuerung einer ehemals vorhandenen Holzbalkendecke im Kellergeschoss unter einer Ladeneinheit als massive Stahlbeton-Rippendecke gemäß Bauschein Nr. 677/49 vom 01.02.1950.

1952

erfolgte die Errichtung einer Garage vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze bzw. der freien Giebelseite des rechten Seitenflügels gemäß Bauschein Nr. 177/52 vom 14.05.1952.



1954 bis 1966

erfolgten wiederholt Veränderungen an der Schaufensterfront in der straßenseitigen Fassade des Vorderhauses - gemäß Baugenehmigung Nr. 437 vom 24.03.1966 erfolgte das Aufstellen zweier Schauvitрины und die Pflasterung der Vorgartenfläche.

1975

erfolgte die bauliche Veränderung mit Umnutzung eines Ladens mit Wohnung als Gaststätte gemäß Bauschein Nr. 72/75 vom 18.12.1974 mit Schlussabnahme am 20.03.1975.

1980

erfolgte der Umbau einer bestehenden Gaststätte mit Einbau einer vorhandenen Kochküche zur Vollküche und Umbau der Toilettenanlagen gemäß Baugenehmigung Nr. 365/80 vom 03.03.1980 mit Schlussabnahme am 07.05.1980.

Zeitgleich erfolgt die Erneuerung einer Holzbalkendecke über dem Keller im rechten Seitenflügel als Stahlbetondecke gemäß Nachtragsgenehmigung Nr. 488/80 vom 28.03.1980 zur Baugenehmigung Nr. 3/80 vom 03.12.1979 zum Einbau von 3 Öl-Heizkesseln in Kaskadenschaltung nebst Einbau eines kellergeschweißten Stahltanks mit 27.000 L Fassungsvermögen im Kellergeschoss des rechten Seitenflügels mit Schlussabnahme am 03.10.1980.

1984

erfolgte die Bescheinigung der Abgeschlossenheit der auf dem Grundstück belegenen Nutzungseinheiten mit Datum vom 09.02.1984 über die mit Nrn. 1 bis 22 bezeichneten Wohnungen sowie die mit Nrn. 23, 24 (Laden und Gaststätte) und Nrn. 25, 26 (Abstellraum und Garage) bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume in dem bestehenden Gebäude auf dem Grundstück Kurfürstendamm 132A.

Eine Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentume erfolgte nachfolgend allerdings nicht auf der Grundlage dieser Abgeschlossenheitsbescheinigung.

1985

erfolgte die Bescheinigung der Abgeschlossenheit o. Nr. der auf dem Grundstück belegenen Nutzungseinheiten im Dachgeschoss mit Datum vom 10.06.1985 über die mit Nrn. 27 bis 29 bezeichneten Wohnungen in dem bestehenden durch Ausbau im Dachraum erweiterten Gebäude auf dem Grundstück Kurfürstendamm 132A.

Eine Aufteilung in Wohnungseigentume erfolgte nachfolgend allerdings nicht auf der Grundlage dieser Abgeschlossenheitsbescheinigung.

1986

erfolgte die Zusammenlegung der in den 1930er Jahren geteilten Wohnungen im 1.OG im linken Seitenflügel entsprechend dem ursprünglichen Bestand (Vorderhaus und Seitenflügel) mit Einbau eines Badezimmers.

1987

erfolgte die Zusammenlegung der in den 1930er Jahren im rechten Seitenflügel und Vorderhaus geteilten Wohnungen entsprechend dem ursprünglichen Bestand (Vorderhaus und Seitenflügel) - von einer Baugenehmigung wurde aufgrund der Geringfügigkeit der Maßnahme abgesehen.

Seiten des Wohnungsamtes wurde mit Schreiben vom 10.11.1987 gleichfalls eine befristete Genehmigung für die Zweckentfremdung der im Vorderhaus und im linken Seitenflügel belegenen Ladenwohnung (Nr. 2) als Laden für eine spezifische Nutzerin erteilt.

Seiten des Wohnungsamtes wurde mit Schreiben vom 25.11.1987 gleichfalls eine befristete Genehmigung für die Zusammenlegung der im EG links im Vorderhaus und Seitenflügel belegenen Wohnungen für die Dauer des bestehenden Nutzungsverhältnisses erteilt.



1988

erfolgten die Modernisierung und Instandsetzung des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplexes u.a. mit Erneuerung bzw. Neueinbau von Badezimmern sowie die Neugestaltung der straßenseitigen Fassade, der Freiflächen und der Ausbau des Dachraums zu Wohnzwecken mit 3 Wohnungen sowie der Anbau eines hofseitigen Fassadenaufzugs am Vorderhaus auf der Grundlage der Baugenehmigung Nr. 1098/87 vom 02.09.1987 mit Schlussabnahme für den Dachraumbau am 13.04.1988 und Gesamtschlussabnahme am 26.09.1988.

1989

erfolgte die Genehmigung zur zweckfremden Nutzung der gesamten Wohnung im EG links als Ladenwohnung nunmehr vollständig als Laden im Vorderhaus und linken Seitenflügel gemäß Änderungsbescheid des Wohnungsamtes vom 24.01.1989.

1990

erfolgte gemäß Baugenehmigung Nr. 535/90 vom 18.04.1990 nebst Nachtragsgenehmigung Nr. 1020/90 vom 22.08.1990 die Wiederherstellung des Dachausbaus nach einem erheblichen Brand am 15.05.1989 im Dachraum über dem rechten Seitenflügel und dem Vorderhaus mit Verrauchung und Schädigung des gesamten Daches, so dass der Dachstuhl abgebrochen und komplett neu errichtet wurde, wobei sich der Grundrisszuschnitt der Wohnungen u.a. insoweit verändert hat, dass sich nunmehr 4 Wohnungen im Dachausbau befinden. Baubeginn war am 18.05.1990.

Teilweise wurden Schornsteinköpfe abgebrochen und sichergestellt, dass die im 3. und 4.OG vorhandenen Kachelöfen nicht mehr an den Rauchgaszügen angeschlossen sind.

Die Schlussabnahme erfolgte am 10.07.1990 (Schlussabnahmeschein Nr. 1248/90 vom 18.10.1990.

1993

erfolgte die Zusammenlegung der in den 1930er Jahren in 2 Wohnungen geteilten Wohnung im 3.OG im rechten Seitenflügel entsprechend dem ursprünglichen Bestand (Vorderhaus und Seitenflügel).

1994

erfolgte die Errichtung einer rd. 4,00 m hohen Edelstahl-Skulptur „VERSUS“ mit Stahlbetonfundament in dem entsprechend dem Straßenraum befestigten Vorgartenbereich des Grundstücks gemäß Baugenehmigung Nr. 899/93 vom 13.07.1993 - auf eine Schlussabnahme wurde gemäß Mitteilung vom 25.08.1994 seitens des Bauaufsichtsamtes verzichtet.

1996

erfolgte die Zusammenlegung der in den 1930er Jahren in 2 Wohnungen geteilten Wohnungen im 3.OG im Vorderhaus sowie im rechten und linken Seitenflügel entsprechend dem ursprünglichen Bestand (Vorderhaus und Seitenflügel) gemäß Baugenehmigung Nr. 121/96 vom 26.01.1996.

2007

erfolgte die Nutzungsänderung eines Abstellraums in ein Büro im rechten Seitenflügel im 1.OG links gemäß vereinfachter Baugenehmigung mit Bescheid Nr. 64 vom 24.01.2007.

Es erfolgte gleichfalls die Nutzungsänderung einer Wohnung in ein Büro (Hausverwaltung) im Vorderhaus im 2.OG rechts gemäß vereinfachter Baugenehmigung mit Bescheid Nr. 258 vom 03.04.2007 sowie eine Nutzungsänderung im Vorderhaus im 2.OG links von einer Wohnung in ein Büro (Hausverwaltung) gemäß vereinfachter Baugenehmigung mit Bescheid Nr. 237 vom 13.09.2007 bzw. Bescheid Nr. 675 vom 14.09.2007.



Es erfolgte gleichfalls die Nutzungsänderung einer Wohnung in ein Büro (Finanzdienstleister) im Vorderhaus im 1.OG rechts gemäß vereinfachter Baugenehmigung mit Bescheid Nr. 236 vom 13.09.2007 bzw. Bescheid Nr. 673 vom 14.09.2007 sowie eine Nutzungsänderung im Vorderhaus im 3.OG rechts von einer Wohnung in ein Büro (Steuerberater) gemäß vereinfachter Baugenehmigung mit Bescheid Nr. 272 vom 04.04.2007.

Zusätzlich erfolgte in Ergänzung der Auflagen eines Brandschutzgutachtens der Einbau von selbstschließenden Obertürschließern an den Eingangstüren im Vorderhaus und den Nebeneingängen im Seitenflügel der gewerblich genutzten Einheiten im Vorderhaus im 1.OG links (Zahnarztpraxis mit ca. 200 m<sup>2</sup>), im Vorderhaus im 2.OG rechts (Immobilienbüro mit ca. 200 m<sup>2</sup>), im Vorderhaus im 3.OG rechts (Steuerberatungsbüro mit ca. 200 m<sup>2</sup>), im Vorderhaus im 4.OG links (Sachverständigenbüro mit ca. 200 m<sup>2</sup>) und im rechten Seitenflügel im 1.OG links (Handelsvertreterbüro mit ca. 22 m<sup>2</sup>) gemäß Mitteilung an das BAA vom 30.03.2007.

Zusätzlich erfolgten im Zuge der Nutzungsänderung von der bestehenden Wohnnutzung in eine Büronutzung (SV-Büro) Grundrissveränderungen und der Einbau einer geschlechtsspezifischen Toiletteneinheit im 4.OG links im Vorderhaus gemäß Baugenehmigung Nr. 277 vom 04.04.2007.

2012

erfolgte vermtl. die Umstellung der bis dahin vorhandenen Öl-Zentralheizung auf Fernwärmerversorgung nebst Ausbau der in Kaskadenschaltung ausgelegten 3 Öl-Heizkessel und des kellergeschweißten Stahl tanks im Kellergeschoss des rechten Seitenflügels - diesbzgl. Unterlagen sind in der Bauakte nicht aufzufinden.

2014

erfolgte der Antrag auf Genehmigungsfreistellung zur Umnutzung der gewerblich genutzten Einheiten im Vorderhaus im 2.OG links als Büro und im Vorderhaus im 4.OG rechts als Büro nunmehr wieder als Wohnungen gemäß Anzeige vom 11.07.2014.

2015

erfolgte die Aufteilung des Anwesens mit dem Flurstück 1289/32 in Wohnungs- und Teileigentum auf der Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2014/2344 vom 30.09.2014 über die mit Nrn. 3 bis 14 und 18 bis 22 bezeichneten Wohnungen sowie die mit Nrn. 1, 2, 15, 16, 23 und 26 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume, die mit Nr. 1 bezeichneten Kellerräume sowie die mit Nr. 24 bezeichnete Garage in dem bestehen Gebäude auf dem Grundstück Kurfürstendamm 132A gemäß Bewilligung bzw. Teilungserklärung vom 26.05.2015 (UR-Nr. 439/2015, Notar Alf Poetzsch-Heffter in Berlin) mit Eintragungsdatum in das Grundbuch am 19.11.2015.

2016

erfolgte das Begehren des Straßen- und Grünflächenamtes mit Schriftsatz vom 10.05.2016 rückwirkend ab dem Jahre 2013 aufgrund der Verjährung früherer Jahre eine Sondernutzungsgebühr in Höhe von jährlich rd. 3.300,00 € für die Nutzung von öffentlichem Straßenland aufgrund der beiden straßenseitigen im Jahre 1896 auf dem Grundstück mit seinerzeit noch zum Grundstück gehörendem Vorgarten errichteten unterkellerten Ständerker zu erheben mit dem Angebot einer Einmalzahlung in Höhe von rd. 66.000,00 €. Tatsächlich wurden noch in den 1960er Jahren Schauvitriolen im Vorgartenbereich errichtet und der Vorgartenbereich bauseits gepflastert und im Jahre 1988 neugestaltet.

Zu welchem Zeitpunkt die Vorgartenfläche als öffentlicher Straßenraum von dem hier betroffenen Grundstück abgetrennt worden ist, ergibt sich aus der Bauakte nicht. Allerdings dürften die Erker und sonstigen baulichen Anlage in dem Vorgartenbereich dem Bestandsschutz unterlie-



gen - diesbzgl. Erkenntnisses oder ggf. erfolgte Zahlungen auf der Grundlage einer behaupteten Sondernutzung öffentlichen Straßenlandes liegen dem Unterzeichneten nicht vor.

2019

erfolgte die Mitteilung des BAA nach § 62 Abs. 3 Satz 3 BauO Bln vom 07.08.2019 bzgl. der Genehmigungsfreiheit zur Aufteilung eines vorhandenen Gastronomiebetriebs in 2 Nutzungseinheiten ohne Änderung der Nutzungsart mit Gültigkeit von 3 Jahren zur Realisierung des Vorhabens. Eine Untersagung nach § 15 BauGB wurde nicht ausgesprochen - die Nutzungsaufnahme erfolgte nach Sachlage im Juni 2020.

2023

erfolgte die Sanierung der straßenseitigen sowie der hofseitigen Fassaden des Anwesens

2025

erfolgte im Frühjahr des Jahres bis zum Sommer die Durchführung von Strangsanierungen bzgl. der Frischwasser- und der Abwasserleitungen in dem Gebäudekomplex.

Für die Maßnahmen bzgl. der Fassaden- und der Frisch- und Abwasser-Strangsanierung wurde seitens der Eigentümergemeinschaft des Grundstücks ein Darlehen in Höhe von 661.950,00 € mit Auszahlung am 01.05.2024 aufgenommen - die Vertragslaufzeit des Darlehens endet nach Sachlage mit vollständiger Tilgung am 10.04.2034 und mit bis dahin entstehenden Kosten von 853.501,37 € sowie diesbzgl. monatlich für das jeweilige Sondereigentum zu leistender anteiliger Zins- und Tilgungsrate.

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem hier betroffenen Grundstück Kurfürstendamm 132A (Flurstück 1289/32) aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich um ein vollständig unterkellertes 5½-geschossiges Altbau-Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahre 1896 mit Vorderhaus und 2 Seitenflügeln als Blockrandbebauung mit insgesamt 24 Sondereigentumen nach Aufteilung des Anwesens im Jahre 2015.

Im Erdgeschoss befinden sich ein ambulanter Seniorenpflegebetrieb und ein Restaurationsbetrieb - in den Obergeschossen befinden sich nach vorliegenden Teilungsplänen durchweg Wohnungseigentume offenbar teilweise aber mit mindestens teilgewerblicher Nutzung. Zusätzlich sind einzelne sogen. Abstellräume mit gewerblicher Nutzung, eine Einzelgarage und ein Rohdachbodenraum als Teileigentume ausgewiesen, wobei das Dach zwischenzeitlich auch im Bereich der Kopfseite des linken Seitenflügels zu Wohnzwecken ausgebaut ist.

Bei dem hier betroffenen Bewertungsobjekt handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. 22 im 4 Obergeschoss postalisch rechts im Treppenhaus des linken Seitenflügels als 2-Zimmerwohnung.

- **Organisation des Gebäudes:**

Der 5- bzw. 6-geschossige Gebäudekomplex (incl. Dachraum als Vollgeschoss) umfasst das Vorderhaus mit jeweils rechts und links anbindendem Seitenflügel sowie vollständiger Unterkellerung des ursprünglichen Gebäudestamms - das Dachgeschoss des Gebäudekomplexes ist offenbar zwischenzeitlich vollständig zu Wohnzwecken ausgebaut worden. Das Vorderhaus ist hofseitig mit einem geschosshohen Dremmel ausgelegt, so dass das Dachgeschoss als Vollgeschoss einzustufen ist. An der freien Kopfseite des linken Seitenflügels ist ein im Teilungsplan ausgewiesener Rohdach- bzw. Trockenboden als Sondereigentum Nr. 23 mit mehreren liegenden Fenstern ausgewiesen, der nach bauaufsichtlichem Bescheid zu Wohnzwecken nicht nutzbar ist, wobei allerdings postalisch rechts im Treppenhauskopf offenbar bereits vor mehr als 10 Jahren vor Aufteilung des Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentum abweichend von dem vorliegenden Teilungsplan eine Dachterrasse in den rückwärtigen Teil des Seitenflügels in die



hofseitige Dachschräge des Pultdaches offensichtlich ohne bauaufsichtliche Genehmigung eingeschnitten worden ist - der sogen. Trockenboden ist zwischenzeitlich zu Wohnzwecken ausgebaut und im Treppenhauskopf mit dem angrenzenden Wohnungseigentum verbunden worden.

Ein vor der rückwärtigen Kopfseite des rechten Seitenflügels erst nachträglich im Jahre 1910 errichteter 2-geschossiger Anbau weist keine Unterkellerung und ein flach geneigtes Pultdach ohne Dachboden o.ä. auf. Unmittelbar hinter dem Anbau befindet sich als weiterer Anbau eine bis auf die rückwärtige Grundstücksgrenze reichende Einzelgarage als Grenzbebauung mit Flachdach.

Vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze befindet sich zentral zwischen den Gebäudeschenkeln ein mit Stabmattenscheidungen umbauter Carport mit Schlupftür offenbar als Fahrradstellplatz. Die seitlich daneben belegenen Freiflächen sind zugunsten der ETW-Nr. 7 als Sondernutzungsrechte „SN-G2“ und „SN-G3“ ausgewiesen und entsprechend der weiteren Hoffläche angelegt, aber nach Eigentümerbeschluss auch als PKW-Stellplatzfläche nicht nutzbar.

Der Gebäudekomplex verfügt über 3 Treppenaufgänge (Vorderhaus und beide Seitenflügel) - die Treppenaufgänge sind weitgehend 2-spännig organisiert. Abweichend ist der rechte Seitenflügel ledig im 1. Obergeschoss 2-spännig organisiert - im Erdgeschoss ist die postalisch links belegene Nutzungseinheit unmittelbar aus dem Hof zugänglich.

Die zum Vorderhaus orientierten Eingangstüren der Nutzungseinheiten im Seitenflügeltreppenaufgang stellen durchweg Nebeneingänge bzw. Fluchtwegausgänge der im Vorderhaus belegenen Wohnungen und Gewerbeeinheiten dar.

Im Dachgeschoss des Vorderhauses befinden sich abweichend von den Normalgeschossen insgesamt 4 Wohnungen, von denen sich 2 Wohnungen bis zu den Seitenflügeltreppenaufgängen strecken und 2 Wohnungen ausschließlich zur Straßenfront orientiert sind.

Im Erdgeschoss des Vorderhauses befinden sich mit Streckung bis zu den beiden Seitenflügeltreppenaufgängen je eine Gewerbeeinheit als Restaurationsbetrieb und Patienten-Pflegeservice, wobei die Einheiten nicht aus dem Vorderhaustreppenhaus, sondern aus der Gebäudedurchfahrt zum Hof des Anwesens zugänglich sind. Abweichend von der Ausweisung im vorliegenden Teilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung ist die postalisch rechts anbindende Gastronomie-Einheit gleichfalls aus der Gebäudedurchfahrt sogar über 2 Türen zugänglich. Vermutlich wurde die Einheit gemäß Teilungsabsicht (s.o.) im Jahre 2020 durch denselben Betreiber mit 2 gleichartigen Gastronomiebetrieben belegt.

Die beiden in dem 2-geschossigen Anbau vor dem rechten Seitenflügel belegenen Einheiten sind nach Teilungsplan jeweils als Abstellraum mit innenliegendem Toilettenraum und Vorraum bzw. Flur (1.OG mit Zugang aus dem Treppenhaus) ausgewiesen und ggf. zu gewerblichen Zwecken genutzt.

Die vor der freien Giebelseite des linken Seitenflügels postalisch rechts im Erdgeschoss bis zum 4. Obergeschoss belegenen 5 Wohnungen sind jeweils als 2 Zimmerwohnungen mit Küche, Flur und Toilettenraum nebst Belüftungsschacht oberhalb der angrenzenden Speisekammer der Küche bzw. tatsächlich vorhandenem Badezimmer als sogen. Schlauchraum bzw. erweiterter Schlauchraum ausgelegt - eine Freisitzfläche ist in keiner dieser Wohnungen vorhanden.

Die postalisch rechts spannenden Vorderhauswohnungen in den Normalgeschossen weisen nach vorliegenden Teilungsplänen 6 Zimmer, Küche nebst Speisekammer und z.T. eine zusätzliche Küchenarbeitszeile in einem Wohnraum, Abstellkammer, Diele, Flur, Badezimmer, Toilettenraum bzw. z.T. ein 2. Badezimmer und Veranda (ohne Freisitzfläche) auf.

Die postalisch links spannenden Vorderhauswohnungen in den Normalgeschossen weisen nach vorliegenden Teilungsplänen 6 Zimmer, 2 Küchen nebst Speisekammern, Diele, 3 Flure, 2 Badezimmer und Veranda (ohne Freisitzfläche) auf.



Die im Dachgeschoss postalisch rechts vorne belegene Wohnung im Vorderhaus mit Streckung bis zum Seitenflügeltreppenhaus weist 4 Zimmer, Küche, 2 Flure u.a. mit Differenzterrasse zu dem tiefer liegenden Seitenflügeltrakt, Badezimmer, Gäste-Toilette und Dachterrasse im Zwickel zwischen Vorderhaus und linkem Seitenflügel auf.

Die postalisch rechts hinten belegene Dachgeschosswohnung im Vorderhaus ist ausschließlich zur Straße orientiert und weist 2 Zimmer, innenliegende Küche, Flur, Abstellkammer und innenliegendes Badezimmer (ohne Freisitzfläche) auf.

Die postalisch Mitte belegene Dachgeschosswohnung im Vorderhaus ist gleichfalls ausschließlich zur Straße orientiert und weist 2 Zimmer, innenliegende Küche, Flur, Abstellnische und innenliegendes Badezimmer (ohne Freisitzfläche) auf.

Die im Dachgeschoss postalisch links belegene Wohnung im Vorderhaus mit Streckung bis zum Seitenflügeltreppenhaus weist 4 Zimmer, Küche, 2 Flure u.a. mit Differenzterrasse zu dem tiefer liegenden Seitenflügeltrakt, 2 innenliegende Badezimmer und Dachterrasse im Bereich des rechten Seitenflügels auf.

Die im Erdgeschoss des Vorderhauses belegenen beiden Gewerbeeinheiten mit Streckung jeweils bis zu dem jeweils anbindenden Seitenflügeltreppenaufgang weisen lt. vorliegendem Teilungsplan bzgl. der postalisch linken Nutzungseinheit 7 Büro- und Personalräume, Küche nebst Speisekammer, 2 Flure, Duschbadezimmer, Toilettenraum und Abstellraum unterhalb der Hauseingangstreppe sowie Zugang auch unmittelbar aus dem Straßenraum und bzgl. der postalisch rechts spannenden Nutzungseinheit 2 Gasträume nebst Windfang-Ein- und Windfang-Ausgang, 2 Flure nebst Vorraum zur Küche, die Küche für kalte und warme Speisen, 1 Büro-raum, 1 Personal-Duschbadezimmer und geschlechtsspezifisch getrennte Toilettenräume mit Vorräumen auf - unmittelbar an das Seitenflügeltreppenhaus bindet hier ein externer Toilettenraum als Teileigentum Nr. 26 mit Zugang ausschließlich aus dem Seitenflügeltreppenhaus an.

Im Kellergeschoss befinden sich sämtliche Abstellverschlüsse der Wohnungen und Gewerbeeinheiten weitgehend als Holzplattenverschlüsse bzw. massiv umbaute Kellerräume mit Holzplattenverschlussstüren als Gemeinschaftseigentum sowie massiv umbaute Kellerräume als Heizzentrale für die Fernwärmetauscherstation, Lagerraum im Bereich des früheren Öltanks, massiv umbaute Kellerräume (3 Räume) des Teileigentums Nr. 1 als Gastronomie-Einheit im Vorderhaus postalisch rechts mit Bodenluke im Gastraum und Treppenstiege in dem vor der Brandwand zum rechten Nachbargrundstück belegenen straßenseitigen Raum sowie massiv umbaute Räume insbesondere vor der straßenseitigen Gebäudefront u.a. als Hausanschlussräume.

Neutrale Kellertreppenabgänge befinden sich ausschließlich in den Seitenflügeltreppenaufgängen und sind dort zu dem jeweils aufgehenden Treppenhaus eingehaust und mit Sperrtüren versehen.

Eine Aufzugsunterfahrt o.ä. ist im Teilungsplan des Kellergeschosses nicht ausgewiesen.

An der hofseitigen Front des Vorderhauses befindet sich ein sogen. Fassadenaufzug mit Stationen lediglich auf den Zwischengeschosspodesten mit Zugang allerdings auch unmittelbar aus dem Hof - die Benutzung erfolgt ohne Schlüsselbetrieb respektive durch die Eigentümer oder Nutzer und Besucher der Sondereigentümer im Vorderhaus. Ein barrierefreier Zugang zu den in den Obergeschossen belegenen Wohnungen bzw. Nutzungseinheiten ist allerdings nicht vorhanden.

Im jeweiligen Treppenhauskopf befindet sich eine Lichtkuppel als RWA-Anlage und zur Nutzung als Dachausstieg - ein Schornsteinfegerausstieg ist derzeit nicht erforderlich nachdem das Anwesen vermtl. im Jahre 2012 auf Fernwärmeversorgung umgestellt worden ist.



Die Kellerabstellverschlage befinden sich mit Ausnahme der zu der im Erdgeschoss des Vorderhauses postalisch rechts spannenden Gewerbeeinheit (Bestandteil des Sondereigentums) im Gemeinschaftseigentum und werden den jeweiligen Sondereigentumen durch die zuständige WEG-Verwaltung zugewiesen.

Insgesamt befinden sich auf dem Anwesen 24 Sondereigentume - hiervon entfallen 17 Sondereigentume auf Wohnungseigentume, 6 Sondereigentume als Teileigentume auf Gewerbeflächen bzw. einen Trockenboden im Dachraum vor der freien Kopfseite des linken Seitenflügels (Nr. 23) und einen externen Toilettenraum (Nr. 26, s.o.) sowie eine separate Einzelgarage (Nr. 24, s.o.).

- **Lage/Organisation des Sondereigentums:**

Bei dem hier betroffenen Bewertungsobjekt handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. 22 im 4. Obergeschoss postalisch rechts im Treppenhaus des linken Seitenflügels als 2-Zimmerwohnung mit Küche, Flur und Dusch-Badezimmer.

Im Teilungsplan ist abweichend von den tatsächlichen Verhältnissen ein Toilettenraum als Schlauchraum mit Fensterschacht oberhalb der im Plan noch an die Küche anbindenden Speisekammer ausgewiesen (siehe anliegenden Teilungsplan).

Die Wohnung weist keine Freisitzfläche auf. Alle Räume der Wohnung sind nach Nord-Westen zum Hof des Anwesens orientiert, wobei aufgrund der hoch aufgehenden Nachbarbebauung bzw. der Bebauung auf dem hier betroffenen Grundstück selbst trotz der hohen Geschosslage partielle Verschattung vorliegt. Eine Querbelüftungsmöglichkeit besteht nicht. Ein barrierefreier Zugang des Wohnungseigentums besteht gleichfalls nicht - eine Aufzugsanlage ist in/an dem Gebäudeteil nicht vorhanden.

Dem hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 22 ist ein schuldrechtlich oder dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht nicht zugeschrieben.

Zu dem Wohnungseigentum Nr. 22 gehört kein Kellerraum als Abstellverschlag o.a. - Kellerabstellverschlage als Holzlatteverschlage bzw. massiv umbaute Kellerräume mit Holzlatteverschlagsturen werden gemäß Teilungserklärung durch die zuständige WEG-Verwaltung zu gewiesen.

- **Art der Konstruktion:**

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

Leichte Wandscheidungen sind als Holzständer-Anwurfwande bzw. Schlackenplattenwande o.a. sowie partiell als Gipskartonstanderwande in neueren Umbaubereichen (ggf. teilweise in den umgebauten Sanitärbereichen) sowie im Bereich des Dachraumausbaus ausgeführt.

Die straenseitige Gebäudefront weist oberhalb eines bis über das Erdgeschoss reichenden mineralischen Bossenputzes eine stilisierte Grunderzeitfassade mit Stuck-Adaptierungen als Fenstergewände und -verdachungen, Bossenputz- und Glattputz-Lisenen sowie mehrstufig profilierte Sohlbanke und Friesbander vermtl. als auf die mineralische Glattputzflache der Gebäudefront aufgesetzte Polystyrol-Hartschaumplatten nebst hell getöntem Anstrich auf.

Die hofseitigen Fassaden des Gebauedemplexes weisen nach örtlichem Eindruck eine Sockelzone mit mineralischem Bossenputz im Bereich des Erdgeschosses oberhalb eines ca. 30 cm hoch aufgehenden glatt abgeriebenen Zementputzsockels und darüber aufgehend einen hell getönten Kunstharzreibputz mit Glattputzflachen als adaptierte Fenstergewände und -verda-



chungen auf einem Wärmedämmverbundsystem auf. Die freie Giebelseite des rechten Seitenflügels weist gleichfall ein Wärmedämmverbundsystem auf. Inwieweit die über der nur 1-geschossigen Nachbarbebauung auf dem nord-westlichen bzw. dem süd-östlichen Nachbargrundstück aufgehenden Fronten bzw. Brandwände des linken Seitenflügels mit einem sogen. Vollwärmeschutz bekleidet worden sind, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Die Kellersohle ist nach Sachlage mit Unterbeton und Zementestrichboden ohne Beschichtung oder staubbindendem Anstrich o.ä. ausgeführt.

Über dem Kellergeschoss ist partiell eine Holzbalkendecke mit unterseitigem Rohrputz insbesondere im Bereich des Vorderhauses und des linken Seitenflügels vorhanden bzw. im Bereich der früheren Ladenlokale auch eine Stahlbetondecke anstelle der vormals vorhandenen Holzbalken-Einschubdecke eingebaut worden. Auch im Bereich des rechten Seitenflügels weisen der Bereich der Heizzentrale mit vormals vorhandenen Heizkesseln und der vormals vorhandene Öltanklagerraum eine schalungsraue Stahlbetondecke anstelle der vormals vorhandenen Holzbalkeneinschubdecke auf. Die Bereiche der Treppenhausaufgänge weisen eine Preußische Kappendecke mit Ziegelmauerwerk zwischen Stahlträgern auf - der Bereich der Gebäudedurchfahrt ist gleichfalls mit einer Preußischen Kappendecke ausgestattet.

In den über dem Kellergeschoss aufgehenden Geschossen sind Holzbalken-Einschubdecken mit Lehmstaken oder Koksaschenschüttung sowie Holzdielung bzw. Echtholzparkettböden auf Holzbalken und unterseitigen Rohrputzdecken mit mindestens im Vorderhaus weitgehend noch erhaltenen Stuckdekorationen bzw. in einzelnen modernisierten bzw. erweiterten Badezimmern ggf. auch Stahlhohlbetondielenböden zwischen Stahlträger nebst Nassbodenaufbau aus einer früheren Instandsetzungsphase und Gipskarton-Unterdecken vorhanden.

Im Dachraum vor der freien Kopfseite des linken Seitenflügels ist ggf. noch ein einfacher Holzriemenboden oder ggf. ein Spanplattenboden auf der Holzbalkendecke vorhanden.

Balkone sind lediglich im Bereich des Zwickels zwischen Vorderhaus und rechtem Seitenflügel im 2. und 3. Obergeschoss jeweils mit in die angrenzenden Gebäudefronten des Vorderhauses und des Seitenflügels einbindenden Stahlträgern offenbar ohne thermische Trennung aufgesattelt und mit Holzdielung auf einer feuerverzinkten Stahlriegelkonstruktion nebst entsprechender Stahlgitterbrüstung ausgeführt. In den Teilungsplänen sind diese Balkone allerdings nicht ausgewiesen - in der Bauakte konnten Bauvorlagen zur Ausführung dieser Balkone gleichfalls nicht vorgefunden werden. Offenbar sind die Balkone erst nach 2015 respektive nach Aufteilung des Grundstücks in Sondereigentume vermtl. im Jahre 2020 eingebaut worden (diesbzgl. Maßnahmen sind in der Beschlussammlung nicht erwähnt).

Die Treppenläufe in den Seitenflügelangängen sind vermtl. mit sogen. Manke- oder Winkelfalzstein-Gewölbewangen mit aufgesattelten Holz-Tritt- und Setzstufen nebst Holzstab- bzw. Holztraljengeländer mit Holzhandlauf noch aus dem ursprünglichen Bestand ausgeführt - Podestflächen sind als Kappendecken mit Holzdielung ausgeführt und entsprechend den Treppenläufen mit glatt gefilztem Kalkputz versehen.

Die Treppenläufe weisen auf den Trittstufen entsprechend den Podestflächen Kokosläufer in der Laufzone auf.

Im Vorderhaustreppenaufgang sind gleichfalls gegenläufige Treppenläufe mit Zwischengeschosspodesten vorhanden, die hier allerdings als reichlich profilierte Holzwangentreppen mit eingestemmen Holz-Tritt- und Setzstufen nebst unterseitigem Rohrputz und aufwendigen Holztraljengeländern mit Holzhandlauf ausgeführt sind - Kokosläufer sind auch hier auf den Trittstufen und dem Holzdielen- oder Parkettboden der Podestflächen in der Laufzone vorhanden.

Die außenliegende Hauseingangstreppe des Vorderhauses weist 5 Steigungen als monolithische Granit-Blockstufen vermtl. auf gemauerten Unterbau als Preußische Kappe auf. Die innenliegende Differenztreppe im Hauseingangsbereich zum 1. Obergeschoss mit 15 Steigungen weist als massiv auf Preußischer Kappe aufgemauerte Treppenwange Tritt- und Setzstufen mit



Carrara- Marmorbekleidung nebst Kokos-Teppichläuferbekleidung und wandverwahrten Messinghandläufen auf.

Die Kellertreppen weisen Rollschichtziegel-Tritt- und Setzstufen nebst Zementestrichbekleidung vermtl. auf Betonwangen mit unterseitig verlorener Schalung aus Wellblech auf. Die innenliegende Differenzterrasse der rechten Gewerbeeinheit im Vorderhaus ist vermtl. unter einer Bodenluke als einfache Holzstiege ausgeführt.

Der hofseitige Fassadenaufzug des Vorderhauses ist als Stahl-/Glaskonstruktion ausgeführt und weist eine Unterfahrt mit massiver Stahlbetonfundamentplatte auf.

Das Berliner Mansarddach über dem Vorderhaus weist einen zimmermannsmäßig abgebundenen Dachstuhl mit harter Deckung vermtl. aus Tonziegeln an der straßenseitigen Dachschrägen bzw. Biberschwanzdeckung und Schwarzdecke auf der zum nahezu geschosshoch aufgehenden Drempel an der Hofseite unter nur flachem Winkel geneigten Pultdachfläche auf Holzschalung nebst mineralischer Dämmung und Alukaschierung der Sparrengefache entsprechend der Dachschrägen nebst unterseitiger GKF-Beplankung auf. Die beiden Ständerker in der straßenseitigen Front weisen in die Ziegeldeckung der Dachschrägen einbindende Pyramidendächer gleichfalls mit zimmermannsmäßigem Abbund und Stehfalzblechbekleidungen an der Traufe und der Ortgangeinfassung sowie an den Dachschrägen bzw. der jeweiligen quadratischen Turmhaube mit Spitze vermtl. aus Kupferblechen auf.

Es sind vorgehängte Kupferblechrinnen und entsprechende Fallrohre sowie Schneefanggitter vorhanden.

Die Seitenflügel weisen halbe Mansarddächer mit gleichfalls an den Dachschrägen harter Deckung mit Tonziegeln und auf den flach geneigten Plateauflächen Schwarzdecke auf Holzschalung respektive einen Regelquerschnitt entsprechend den Dachausbaubereichen des Vorderhauses auf. Der vor der freien Seitenflügelkopfseite des linken Seitenflügels belegene Dachraumbereich als sogen. Trockenraum mit Dachterrassen-Einschnitt weist vermtl. gleichfalls unterseitige GKF-Beplankung und einen gedämmten Regelquerschnitt der Dachschalen und eine entsprechend gedämmte Front mit zimmermannsmäßigem Abbund als Sandwichkonstruktion und entsprechende Backen vermtl. mit Kunstharzreibeputzaufrag entsprechend den weiteren Dachterrasseneinschnitten nebst Nassbodenaufbau und Zementestrich nebst keramischen Fliesenboden o.ä. auf.

Der 2-geschossige Anbau vor der freien Giebelseite des rechten Seitenflügels weist ein flach geneigtes Pultdach gleichfalls mit zimmermannsmäßigem Abbund und Schwarzdecke auf Holzschalung nebst gedämmten Dachdeckenquerschnitt auf.

Die Garage weist nach örtlichem Eindruck ein massives Flachdach mit Gefälleestrich und gleichfalls vorgehängter Rinne nebst anbindendem Regenfallrohr allerdings entsprechend den Spenglerarbeiten an den hofseitigen Gebäudefronten offenbar durchgehend aus Zinkblech auf.

Schornsteinköpfe sind im Bereich der Plateauflächen der Mansarddächer nach Sachlage noch teilweise vorhanden und vermtl. mit Zementputz glatt abgerieben bzw. anthrazit-farben gestrichen.

Im Hof des Anwesens befindet sich auf der Kleinsteinpflasterung vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze ein hölzerner Carport mit Vollholzstielen auf sogen. Stahlschuhen mit Pfetten und Sparren nebst Flachdach mit flach zur Rückseite geneigter Faserzement-Wellplattendeckung nebst Holzschalungseinfassung als Trauf- bzw. Ortgangblende sowie an der Holzkonstruktion festverwahrter Stabmatten-Einhausung als Umfassungsflächen nebst Schlupfpforte. Der mit einem Sondernutzungsrecht zugunsten einer Nutzungseinheit auf dem Grundstück belegte Carport wird insofern derzeit nach Sachlage nicht als PKW-Stellplatz genutzt.



- **Art des Ausbaus:**

Unter anderem aufgrund der Zugänglichkeit des hier betroffenen Wohnungseigentums anlässlich des Ortstermins konnte der Ausbaustandard durch den Unterzeichneten wie folgt ermittelt werden:

**Wände:**

Massive und leichte Wandscheidungen sind verputzt bzw. gespachtelt und gestrichen oder tapeziert.

Der Hauseingangsbereich des Vorderhauses weist in der Gebäudedurchfahrt bzw. dem -durchgang zum Hof des Anwesens gleichfalls einen raumhohen hell getönten Kunstharzputz über einem ca. 0,50 m hoch abgesetzten dunklen Putzanstrich auf.

Der Vorderhaus-Eingangsbereich weist bis auf das Niveau des Austritts der Treppe zum 1. Obergeschoss an den Wandumfassungen dunkelbeige-braun bis schwarz geäderten Marmorstick und mit schwarz eingefasstem und leicht weiß geädertem Marmorstick als Sockelfries über dem Treppenlauf und als oberen Abschluss im Niveau des Treppenaustritts auf. Die Oberwandflächen über der Hauseingangstreppe weisen gespachtelten Glattputz und Stuckdekorationen als reichlich strukturierte Friese bzw. Kassettenfelder mit Rundbogenabschluss unter der Raumdecke und umlaufende Vouten mit reichlichem Stuckbesatz u.a. mit figurativen Darstellungen oder einzelne Köpfen auf. Ab dem 1. Obergeschoss weisen die im Treppenhaus aufgehenden Wandumfassungen bis auf Handlaufhöhe umlaufend bis in das Dachgeschoss ein reichlich dekoriertes Echtholz-Kassettenpaneel noch aus dem ursprünglichen Bestand nebst mehrfach profiliertem Friesabschluss gleichfalls aus Holz zu der darüber aufgehenden glatt gefilzten Kalkputz-Oberwandfläche nebst hell getöntem Latexanstrich (weiß) auf.

Die Treppenlaufunterseiten und die Unterseiten der Podestflächen im Treppenhaus weisen glatt gefilzten Kalkputz mit Anstrich (weiß) auf.

Die Hauseingangsbereiche und aufgehenden Treppenhausbereiche der Seitenflügel sind deutlich einfacher und weisen glatt gefilzten Kalkputz nebst hellgelb getönten Kunstharzreibeputz bzw. ein halbhoch farblich hellgrau abgesetztes Putzpaneel auf.

Die Treppenwangen weisen zum Treppenauge hin entsprechend der Treppenlauf- und Podestunterseiten glattgefилzten Kalkputz nebst Anstrich (weiß) abweichend von den Wandumfassungen auf.

Die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss weisen nach je nach Betrieb individuell unterschiedlich gestaltete Wandumfassungen auf, wobei die bauseitige Grundausrüstung vermtl. durchgehend verputzte Wände mit glatt gefilztem Kalkputz bzw. partiell gespachtelte Gipskartonbeplankung im Bereich von Ständerwänden aufweist.

Die Kellerbereiche weisen weitgehend unverputztes Mz-Mauerwerk mit Schlämmputz bzw. Rohmauerwerk mit ehemals vorhandenem aber in Teilbereichen bereits weitgehend abgelöstem Anstrich auf. Wesentliche Kellerbereiche weisen auch Mz-Rohmauerwerk ohne Schlämmputz oder Anstrich auf.

Der sogen. Trockenbodenbereich weist vermtl. entsprechend der zu Wohnzwecken ausgebauten Dachraumbereichen eine GKF-Beplankung an den Dachschrägen und den Plateauflächen auf. Der hoch aufgehende Drempel an der hofseitigen Front des Vorderhauses dürfte mineralisch verputzt worden sein.

Zwischen Küche und Badezimmer ist hier abweichend von weiteren Wohnungen in dem hier betroffenen Strang vor der Seitenflügelkopfseite keine Auskofferung in die Küche zum Einbau einer Wanne mit Errichtung einer Gipskartonständerwand als Installationswand vorhanden, sondern die ursprüngliche Rohrputz- oder Schlackenplattenwand erhalten und gespachtelt bzw. im Bereich des Badezimmers entsprechend den weiteren Wandumfassungen mit knapp raum-



hoher großformatiger keramischer Fliesung (geschmacksneutral: weiß, grau geädert) versehen - in der zur Außenwand orientierten Raumecke ist ein Installationsschacht abgespannt und gleichfalls mit Fliesenbekleidung versehen.

Die angrenzende Küche weist über den Arbeitszeilen einen keramischen Fliesenspiegel (geschmacksneutral: weiß) und im Übrigen Raufasertapetenbekleidung mit Anstrich (weiß) entsprechend den Wandumfassungen der Wohnräume und des Flurs der Wohnung auf.

Böden:

Der Hauseingangsbereich des Vorderhauses und der Treppenhausbereich im 1. Obergeschoss weisen keramische Fliesung noch aus dem ursprünglichen Bestand des Gebäudes auf. Die Treppenläufe weisen auf den Holz-Tritt- und Setzstufen Kokosläufer nahezu vollflächig in der Laufzone und auf den Podestflächen auf Holzdielung auf.

Innerhalb der Nutzungseinheiten des Vorderhauses dürften die Obergeschosswohnungen straßenseitig weitgehend Stabparkettböden und im anbindenden Seitenflügel bzw. den rückwärtigen Räumen weitgehend Holzdielenböden aufweisen - in den technischen Räumen sind nach diesseitiger Einschätzung durchgehend keramische Fliesenböden ggf. z.T. mit Nassbodenaufbau (Badezimmer) vorhanden. Im Dachraumbaus sind vermtl. schwimmend verlegte Spanplattenböden mit keramischer Fliesung und Echtholz- oder Laminatböden bzw. ggf. auch textilem Belag vorhanden - Freisitzflächen weisen hier nach Sachlage keramische Beläge auf.

Die Balkone der postalisch links im Vorderhaus im 2. und 3.OG belegenen Wohnungen weisen nach Sachlage Bangkirai-Holzdielenböden o.ä. auf.

Die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss weisen nach Sachlage keramische Bodenbeläge und Holzdielenböden auf.

Die Gebäudedurchfahrt bzw. der -durchgang zum Hof des Anwesens weist rektangulär verlegte neuzeitliche schwarz-weiß karierte keramische Fliesung mit schwarz und weiß umlaufendem Fries sowie schwarzer Sockelflieseneinfassung auf.

Die Hauseingangsbereiche der Seitenflügeltreppenhäuser weisen gleichfalls schwarz-weiß karierte Keramikfliesung allerdings mit diagonaler Anordnung, aber mit entsprechender Frieseinfassung vermtl. noch aus dem ursprünglichen Bestand auf.

Die Treppenläufe weisen auf den Holz-Tritt- und Setzstufen gleichfalls Kokos-Teppichläufer in der Laufzone bzw. nahezu vollflächig auf der Holzdielung der Podestflächen auf.

Die Kellerbereiche weisen durchweg unbekleideten Zementestrichboden ohne staubbindenden Anstrich o.ä. auf. Der ehemals vorhandene Armitolanstrich des ehemaligen Tanklagerkellers ist nach Sachlage entfernt worden.

Der sogen. Trockenbodenbereich weist vermtl. entsprechend den zu Wohnzwecken ausgebauten Dachraumbereichen einen schwimmend verlegten Spanplattenboden ggf. mit Bodenbelag bzw. im Bereich der Dachterrasse vermtl. einen keramischen Fliesenboden auf Nassbodenaufbau auf - der Bereich des betreffenden Teileigentums ist für sich bauaufsichtlich zu Wohnzwecken nicht zugelassen.

Im Badezimmer des hier betroffenen Wohnungseigentums ist keramische Fliesung in Spaltplattenformat (geschmacksneutral: weiß) vermtl. auf Spanplatten-Unterboden und in der Küche ist ein Alu-Riffelblechboden (mieterseits) vermtl. auf Holzdielung vorhanden.

Die weiteren Räume und der Flur der Wohnung weisen abgezogene Holzdielung mit DD- oder Wasser-Klarlack auf.



#### Decken:

Der Hauseingangsbereich des Vorderhaustreppenhauses weist reichlich profilierte Stuckvouten (s.o.) und eine entsprechende Rosette mit Deckenstromauslass der Pendelleuchte als historischer Kronleuchter auf.

Der weitere Treppenhausaufgang weist keine Stuckdekorationen o.ä., sondern lediglich glatt verputzte Treppenlauf- und Podestunterseiten mit Anstrich (weiß) auf. Im Treppenhauskopf dürfte die Pultdachfläche mit einer Gipskarton-Unterdecke versehen sein.

Die Gebäudedurchfahrt bzw. der -durchgang zum Hof des Anwesens weisen nach Sachlage gleichfalls eine Gipskarton-Unterdecke mit Anstrich (weiß) auf - Stuckdekorationen sind hier nicht vorhanden.

Die Hauseingangsbereiche und die aufgehenden Treppenhäuser der Seitenflügel weisen keine Stuckdekorationen, sondern lediglich glatt verputzte Treppen- und Podestunterseiten mit Anstrich (weiß) auf.

In den Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss weisen die Raumdecken Akustik-Unterdecken auf.

In den Vorderhauswohnungen sind weitgehend Rohrputzdecken noch mit Stuckbesatz aus dem ursprünglichen Bestand bzw. in Umbaubereichen auch Gipskarton-Unterdecken vorhanden. In den Seitenflügelwohnungen sind gleichfalls Rohrputzdecken nur vereinzelt noch mit Stuckdekorationen vorhanden.

In dem hier betroffenen Wohnungseigentum weisen die Wohnräume Stuckvouten auf - die Wohnräume und die technischen Räume sowie der Flur weisen hier keine Stuckdekorationen als Rosetten, Friese oder Medaillons o.ä. auf - im Flur ist eine Werzalit-Unterdecke mit Folierung in Marmordekor o.ä. vorhanden.

Im Kellergeschoss sind schalungsraue Betondecken in Teilbereichen, Preußische Kappendecken und Rohrputzdecken vorhanden.

#### Fenster:

Nach diesseitigem Eindruck weist der Gebäudekomplex weitgehend Holz-Isolierglasfenster und Fenstertüren zu den Balkonen bzw. Dachterrassen und zu einem Teil noch Holz-Kastenfenster auf. Die Schaufensterfronten der im EG belegenen Gewerbeeinheiten weisen eine vermtl. thermisch nicht getrennte Metall-Fensteranlage mit Dickverglasung (links) und eine Holz-Isolierglas-Fensteranlage mit jeweils integriertem Türeingang auf.

In den Treppenhausaufgängen sind Holz-Isolierglasfenster und in den Treppenhausköpfen thermisch getrennte Lichtkuppeln mit Acryl-Verglasung o.ä. bzw. nach Wegnahme des Treppenpodestes im linken Seitenflügel zugunsten des anbindenden Wohnungseigentums ein liegendes Kunststoff-Isolierglasfenster im Treppenhauskopf auf - die Dachflächen weisen teilweise stehende Fenster im Bereich von Terrasseneinschnitten oder Gauben sowie auch liegende Fenster vermtl. noch als Holz-Isolierglasfenster auf.

Die Fenster weisen Holz- oder Werzalit-Lateibänke und Zinkblech-Sohlbankbekleidungen auf.

Im Kellergeschoss sind Holz-Einfachfenster in gemauerten Lichtschächten vorhanden, wobei die Lichtschächte mit Glasbausteinen und gusseisernen Lüftersteinen abgedeckt sind.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist in den beiden Zimmern jeweils ein Holzkastenfenster mit Werzalit- oder Holz-Lateibänken und in der Küche und dem Badezimmer ein Holz-Isolierglasfenster (im Badezimmer als sogen. Schlitzfenster mit Ornamentverglasung) auf.

#### Türen:

Der straßenseitige Hauseingang des Vorderhaustreppenhauses weist eine hohe schmiedeeiserne Doppelflügeltür mit reichlichem Gründerzeitdekor im Bereich der Einfachglasausschnitte



und auch im Bereich der  $\frac{1}{3}$ -hoch geschlossenen Türflügel auf. Zusätzlich ist ein feststehendes halbkreisförmiges Oberlicht mit entsprechender Ausführung und Einfachglasausschnitt vorhanden.

Die Gebäudedurchfahrt bzw. -durchwegung zum Hof des Anwesens weist straßenseitig ein Doppelflügeltor als Holz-Mehrfüllungstor noch aus dem ursprünglichen Bestand mit reichlichem Dekor und Ornament-Einfachglasausschnitten auf. Ein entsprechendes Tor befindet sich an dem hofseitigen Ausgang.

Die Treppenhauszugänge der Seitenflügel weisen einfachere Holz-Mehrfüllungstüren als Doppelflügeltüren mit nur kleinen Einfachglasausschnitten auf.

Wohnungseingangstüren sind im Vorderhaus als Doppelflügel-Mehrfüllungstüren gleichfalls aus Holz mit entsprechenden Türfuttern und -bekleidungen ausgeführt. In den Seitenflügelaufgängen sind einfachere und nur einflügelige Wohnungseingangstüren gleichfalls in Holzfuttern und Bekleidungen noch aus dem ursprünglichen Gebäudebestand erhalten und gestrichen. Die in den Dachausbaubereichen belegenen Wohnungen weisen neuzeitliche RD-Holzplattentüren mit Folierung (weiß) und entsprechende Holzzargen auf.

Raumtüren sind in den Normgeschossen und vermtl. auch im Erdgeschoss noch als Holz-Mehrfüllungstüren in Holzfuttern und -bekleidungen erhalten und nur vereinzelt ggf. in Umbaubereichen gegen neuzeitliche Holzplattentüren ausgetauscht worden.

Die im Dachraumausbau belegenen Wohnungen weisen nach Sachlage neuzeitliche Holzplattentüren in Holz- oder Stahlzargen auf.

In dem hier betroffenen Wohnungseigentum sind durchweg noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltene Holz-Mehrfüllungstüren in Holzfuttern und -bekleidungen vorhanden - die Badezimmertür ist als  $\frac{3}{4}$ -hohe Mehrfüllungstür ausgeführt.

Die Kellerbereiche weisen partiell neuzeitliche Stahlblechtüren in T30-Qualität und bzgl. der Abstellkeller lediglich Holzlattenverschlagstüren auf.

Die Einzelgarage vor der Kopfseite des rechten Seitentraktes weist nach örtlichem Eindruck ein Stahlblech-Schwingtor auf.

#### Elektroinstallationen:

Die Elektroinstallationen des Gebäudekomplexes weisen verstärkte Hausanschlüsse und in den Treppenhausaufgängen im Zuge der zuletzt vor rd. 40 Jahren fertiggestellten Mod./Inst.-Maßnahmen vermtl. neu installierte Steigestränge auf.

Die Leitungen sind unter Putz verlegt und insgesamt zeitgerecht - die Zähler sind im Kellergeschoss zentralisiert und als Drehstromzähler ausgeführt. Innerhalb der Wohneinheiten sind lediglich die Sicherungstableaus mit Sicherungsautomaten und FI-Schutzschalter vorhanden.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt in den Wohnungen über elektrische Durchlauferhitzer in den Badezimmern bzw. Elektroboiler in den Küchen.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums sind nach Sachlage ausreichende Brennstellen sowie Lichtschalter und Steckdosen entsprechend einem durchschnittlichen Standard verbaut worden. Die Küche weist einen elektr. Herdanschluss auf. Eine motorische Zusatzlüftung ist nicht vorhanden - ein Anschluss an einen Wrasenabzug ist gleichfalls nicht vorhanden. Tatsächlich ist mieterseits lediglich ein elektrisch betriebener Wrasenfilter als Aktivkohlefilter installiert.

Die Küchenausstattung wurde dem Vernehmen nach durchweg durch die Mieterin des Wohnungseigentums eingestellt. Bauseitige Küchenausstattungen waren dem Vernehmen nach nicht vorhanden.



Ein Telefon- und Breitbandkabelanschluss bzw. ein DSL-Anschluss sind nach Sachlage verfügbar.

An der straßenseitigen Hauseingangsfront sind in den Türleibungen Klingel- und Gegensprechanlagen für das Vorderhaus und die Seitenflügel vorhanden - an den Seitenflügelaufgängen sind zusätzlich Klingeleinheiten vorhanden. An der jeweiligen Wohnungseingangstür ist eine weitere Klingelanlage vermtl. mit Rufunterscheidung installiert.

Es sind elektronische Heizkostenverteiler mit Funkfernübertragung vorhanden. Der Kaltwasserverbrauch wird konventionell über Wasseruhren abgelesen. Der Warmwasserverbrauch läuft über die Kaltwasseruhr und schlägt sich insbesondere über die Stromabrechnung nieder.

Die Wohnungen weisen Rauchwarnmelder auf.

Im Vorderhaustreppenhaus sind in allen Geschossen Pendelleuchten an der Raumdecke der Podestflächen bzw. im Hauseingangsbereich als historische Leuchten vorhanden. In den rückwärtigen Treppenaufgängen sind deckenverwahrte Standard-Leuchten gleichfalls mit Steuerung über Zeitschaltautomaten vorhanden.

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

Innerhalb der den Wohnungseigentumen zugewiesenen Kellerabstellverschlüsse sind keine Stromanschlüsse vorhanden.

Im ehemaligen sogen. Trockenboden vor der freien Giebelseite des linken Seitenflügels ist ggf. zwischenzeitlich ein wohnraumgleicher Ausbau u.a. mit entsprechenden Elektroinstallationen vorhanden.

Außenbeleuchtung ist an der straßenseitigen Gebäudefront als Leuchttransparente über den Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss bzw. als indirekte Beleuchtung der Werbeträge durch Strahler sowie über eine wandverwahrte Kugelleuchte an der Hauseingangsfront zwischen den Hauseingängen u.a. zur Beleuchtung auch der Hausnummer nebst Steuerung über Fozelle vorhanden.

Im Hof des Anwesens sind über den Zugangstüren in die Gebäude wandverwahrte Kugelleuchten vorhanden, die vermtl. über Fozelle und Bewegungsmelder gesteuert werden.

Heizungsanlage:

Der hier betroffene Gebäudekomplex wird über Fernwärme mit Heizenergie bzw. Wärme versorgt - im Kellergeschoss des rechten Seitenflügels ist eine Wärmetauscherstation vorhanden. Die Warmwasserversorgung erfolgt allerdings dezentral über elektrische Warmwasserbereiter in den Wohnungen selbst (s.o.).

Das hier betroffene Wohnungseigentum ist nach Sachlage an die Fernwärmeversorgung respektive die Zentralheizungsanlage auf dem hier betroffenen Grundstück angeschlossen und weist zeitgerechte Plattenheizkörper und ältere Stahlrippenheizkörper nebst Vorwandinstallationen als Vor- und Rücklaufleitungen sowie Thermostatregelventilen und elektronischen Heizkostenverteilern mit Funkfernabfrage des Verbrauchs auf.

In den weiteren zentralbeheizten Wohnungen und sonstigen Nutzungseinheiten sind nach Sachlage auch neuzeitliche Stahlglieder-, Platten- und Stahlrippen- oder Gussheizkörper aus älterem Bestand und ggf. in den Badezimmern auch sogen. Handtuchwärmer vorhanden.

Die Treppenaufgänge und das Kellergeschoss sind nicht beheizbar. Die Heizleitungen sind im Kellergeschoss wärmegeklämt.



**Sanitärausstattungen:**

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist eine noch zeitgerechte Sanitäreinheit vermtl. mit Standard aus den 1980er Jahren u.a. als bodenstehendes Porzellan-WC-Becken nebst Druckspüler, einen Porzellan-Waschtisch nebst verchromter Einhebel-Mischarmatur und eine emailierte Stahl-Duschtasse nebst verchromter Einhebel-Mischarmatur mit Schlauchbrause und Duschstange und -vorhang sowie einen Bodeneinlauf nach Erfordernis gemäß der früheren Berliner Bauordnung auf. Alle Objekte sind geschmacksneutral: weiß.

Frischwasserleitungen sind zuletzt als innenverzinkte Kupferrohr-, Edelstahl- oder Mehrschicht-Verbundrohre aus Kunststoff oder Aluminium im Zuge der Strangsanierung erneuert worden. Abwasserleitungen sind gleichfalls im Zuge der zuletzt realisierten Strangsanierungen erneuert worden und als SML- (Grauguss-), PVC- bzw. HT-Rohre und im Kellergeschoss vermtl. als SML- oder KG-Rohre ausgeführt. Anschlussleitungen sind in den Sanitäreinheiten allerdings entsprechend dem hier betroffenen Badezimmer nach Sachlage nicht erneuert worden.

Die Steigestränge sind hinter GK-Abspannungen nicht sicht-barverzogen. Kaltwasserzähler sind vorhanden (s.o.). Im Kellergeschoss sind teilweise vermtl. alte Gussrohre bereits durch neue Rohre ausgetauscht worden und sichtbar geblieben - die Grundleitung ist ggf. noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

**Küchenausstattung:**

Das betroffene Wohnungseigentum weist nach mieterseitiger Angabe keine bauseitige Küchenausstattung auf - die vorhandene Kücheneinbauausstattung wurde durchweg mieterseits eingestellt und gehört insoweit nicht zum Bewertungsgegenstand.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind entsprechend der zuletzt durchgeführten Strangsanierung (s.o.) erneuert worden und hinter GK-Abspannungen nicht sichtbar verzogen. Anschlussleitungen sind nach Sachlage auch hier nicht erneuert worden. Kaltwasserzähler sind vorhanden (s.o.).

Im Heizungskeller des rechten Seitenflügels ist nach Sachlage eine Zapfarmatur als sogen. Sandmannhahn u.a. als Füllarmatur für die Heizungsanlage vorhanden.

Ein Gartensprengventil ggf. mit separatem Sprengwasserzähler ist im Hof des Anwesens vorhanden.

- **Brutto-Rauminhalt:**

ohne Ansatz

- **Brutto-Grundfläche:**

Die anteilige Brutto-Grundfläche des Wohnungseigentums Nr. 2 beträgt entsprechend der Miteigentumsquote ca. 89,46 m<sup>2</sup> von insgesamt ca. 4.495,53 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche des Gebäudekomplexes auf dem Grundstück bei einem MEA von 199/10.000 nach diesseitiger überschlägiger Ermittlung anhand der vorliegenden Aufteilungspläne (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die Freiflächen des Grundstücks im Hof des Anwesens sind weitgehend mit Kleinsteinpflasterung befestigt.

Kleinere Zierbeetflächen vor den aufgehenden Fassaden weisen gesinterte Klinkereinfassungen (weiß) als flache Hochborde und Bodendeckerbewuchs bzw. lose Büsche etc. auf. Zentral in der Hoffläche ist eine größere Beetfläche entsprechend eingefasst und gleichfalls mit Bodendeckern sowie einem hochstämmigen Laubbaum und einer mit Efeu o.ä. eingegrüntem hölzer-



nen Pergola mit Staketenzauneinfassung als Müllgefäßstellplatz belegt, wobei der Müllgefäßstellplatz selbst Kleinsteinpflasterung aufweist.

Vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist ein weiterer hochstämmiger Baum vorhanden. Zusätzlich befinden sich auf der Beetfläche vor der rückwärtigen Einfriedung loses Buschwerk bzw. lichte Sträucher etc.

Die rückwärtige Grundstücksgrenze weist hinter dem davor belegenen Carport (SNR zugunsten der im Vorderhaus postalisch Mitte im DG belegenen Wohnung mit vermtl. aktueller Vermietung an die WEG-Verwaltung) einen Brettholzzaun etwa halbhoch als Sichtschutzzaun auf. Alle weiteren rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind bebaut.

Der ehemalige Vorgartenbereich als nunmehr öffentlicher Straßenraum weist außerhalb des ausgewiesenen Fußwegs auf dem Bürgersteig in der Flucht der Einfriedungen der angrenzenden Nachbargrundstücke 2 Schauvitriolen und gleichfalls einen etwa kniehohen massiven Einfriedungssockel und dazwischen einzelne Durchwegungen auf. Der ehemalige Vorgartenbereich wurde bereits als Teil des Grundstücks mit Kleinsteinpflasterung befestigt und mit einer 4 m hohen Edelstahl-Skulptur belegt. Der rechte Teil des ehemaligen Vorgartens als nunmehr öffentlicher Straßenraum ist als Schankgartenfläche durch den im Erdgeschoss ansässigen Gastronomiebetrieb genutzt.

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex grenzt insofern mittlerweile unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum im Bereich der ursprünglichen Vorgartenfläche.

## 5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

### • Anzahl der Nutzungseinheiten:

Der Gebäudekomplex mit 3 Treppenhauseingängen weist insgesamt 24 Sondereigentume auf - hiervon entfallen 17 Sondereigentume auf Wohnungseigentume, 6 Sondereigentume als Teileigentume auf Gewerbeflächen bzw. einen sogen. Trockenboden im Dachraum vor der freien Kopfseite des linken Seitenflügels (Nr. 23) und einen externen Toilettenraum (Nr. 26, s.o.) sowie eine separate Einzelgarage (Nr. 24, s.o.).

Der der nicht zu Wohnzwecken genehmigte sogen. Trockenboden im Dachraum vor der freien Kopfseite des linken Seitenflügels (Teileigentum Nr. 23) ist offenbar zwischenzeitlich dem angrenzenden Wohnungseigentum zugeschlagen worden, wobei die Gemeinschaftsfläche der Podestfläche im Treppenhaukopf mit einbezogen wurde - diesbzgl. Genehmigungen durch Eigentümerbeschlüsse respektive eine Änderung der Teilungserklärung oder eine Genehmigung durch das zuständige Bauaufsichtsamt konnten in der Bauakte und den Unterlagen der zuständigen WEG-Verwaltung nicht vorgefunden werden.

Kellerverschläge werden durch die zuständige WEG-Verwaltung den jeweiligen Sondereigentumen zugewiesen.

Sondernutzungsrechte bestehen an dem Carport und an einzelnen Hofflächenbereichen - für das hier betroffene Wohnungseigentum bestehen keine Sondernutzungsrechte.

### • Nutzfläche:

Die Wohnfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 22 beträgt gemäß Angabe der ehemals zuständigen Zwangsverwaltung ca. 55,00 m<sup>2</sup> entsprechend der Ausweisung im Kaufvertrag mit der gegenwärtigen Eigentümerin vom 14.08.2018.

Nach mieterseitiger Angabe soll die Wohnungsgröße gleichfalls ca. 55,00 m<sup>2</sup> gemäß vorliegendem Mietvertrag betragen - tatsächlich ergibt sich die Wohnungsgröße anhand der maßstäblichen aber unbemaßten Teilungspläne nach diesseitiger Ermittlung mit ca. 54,20 m<sup>2</sup> und ent-



spricht insoweit der Ausweisung im Kaufvertrag bzw. der Angabe der ehemals zuständigen Zwangsverwaltung.

Die Teilungserklärung macht zur Wohnungsgröße keine Angaben.

Die im Kaufvertrag ausgewiesene Fläche wird im Rahmen der hier vorliegenden Verkehrswertermittlung als plausibel zugrunde gelegt.

- **Miet-Erträge:**

Das Wohnungseigentum ist seit dem 01.11.1974 vermietet. Der Mietvertrag ist unbefristet und besteht ungekündigt fort.

Nach Angabe der anlässlich des Ortstermins angetroffenen Mieterin des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 22 beträgt die Höhe der Bruttowarmmiete 523,10 €/Monat entsprechend 9,51 €/m<sup>2</sup> - unter Berücksichtigung ortsüblicher „warmer“ Betriebskosten in Höhe von ca. 3,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. ergibt sich die Nettokaltmiete mit 6,51 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz von 55,00 m<sup>2</sup> Wfl.

Angaben über die Höhe der Nettokaltmiete konnten seitens der zuständigen Zwangsverwaltung nicht zur Verfügung gestellt werden.

Aufgrund der nach Sachlage bisher deutlich unterpreisigen Miethöhe sind sukzessive Mietpreisanpassungen im Rahmen der Kappungsgrenze bis zum Erreichen der Ortsüblichkeit geboten, die in der vorliegenden Verkehrswertermittlung als Minderertragsphasen berücksichtigt werden.

Diesseitig wird für die Verkehrswertermittlung im Rahmen des hier anhängigen Versteigerungsverfahrens in Ansehung des bestehenden Mietverhältnisses von einem nachhaltigen Fortbestand des Mietverhältnisses bei anzupassender Miethöhe ausgegangen.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Berliner Mietspiegel 2024 ergeben sich die ortsüblichen Miethöhen als Nettokaltmieten für vermietetseitig vollausgestattete Wohnungen mit Baujahr bis 1918 in guter Wohnlage mit Sammelheizung und Badezimmer in der Wohnung sowie Größen

- bis unter 35 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 7,39 €/m<sup>2</sup> bis 15,32 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. 10,65 €/m<sup>2</sup>
- von 35 m<sup>2</sup> bis unter 40 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 6,85 €/m<sup>2</sup> bis 15,32 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. 11,09 €/m<sup>2</sup>
- von 40 m<sup>2</sup> bis unter 45 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 6,26 €/m<sup>2</sup> bis 13,46 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. 9,20 €/m<sup>2</sup>
- von 45 m<sup>2</sup> bis unter 65 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 6,52 €/m<sup>2</sup> bis 12,78 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. 8,80 €/m<sup>2</sup>
- von 65 m<sup>2</sup> bis unt. 115 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 6,09 €/m<sup>2</sup> bis 12,55 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. 8,45 €/m<sup>2</sup>
- ab 115 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 6,14 €/m<sup>2</sup> bis 11,97 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. 8,13 €/m<sup>2</sup>

Gemäß Bezirksreport Charlottenburg-Wilmersdorf 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg ergibt sich die typische Mietpreisspanne (Marktmiete) für Geschossbauwohnungen der Baujahresklasse von 1900 bis 1949 in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Stichtag 01.10.2023 in einer Spanne von 10,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 13,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. und in guter bis sehr guter Wohnlage in einer Spanne von 12,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 17,00 €/m<sup>2</sup> Wfl, wobei hierfür von Weitervermietung bezugsfreier Wohnungen mit Größen zwischen 60 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup> bzw. i.M. 90 m<sup>2</sup> bei 2 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen gehoben), normalem Bauzustand (d.h. laufend instandgehalten und überwiegend modernisiert), Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Nettokaltmietvereinbarung ohne Betriebs- und Heizkosten und ohne Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes ausgegangen wird - die Schwerpunktmiete (ohne Baujahresklassifizierung mit Baujahr bis 2020) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf bei 12,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und in guter bis sehr guter Wohnlage bei 14,75 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei geringem Preisanstieg bis 10 % zwischen 10/2022 und 10/2023.



Gemäß Wohnimmobilienpreisservice 2024/2025 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. ergibt sich die typische Mietpreishöhe (Marktmiete) für Wohnungen der Baujahresklasse bis 1948 im Stadtgebiet City (West) im Altbezirk Wilmersdorf (Ortsteile Grunewald, Halensee, Schmargendorf und Wilmersdorf) per 3/2024 mit 8,96 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. ohne Baujahresklassifizierung mit im Mittel 11,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. und im gesamten Stadtgebiet City (West) mit den Altbezirken Charlottenburg, Kreuzberg, Schöneberg, Tiergarten und Wilmersdorf mit im Mittel 10,70 €/m<sup>2</sup> Wfl., wobei es sich hierbei um die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete aus Neuvertragsmieten und in den letzten 6 Jahren veränderten Bestandsmieten mit einem Anteil in einem Verhältnis von 55 % : 45 %, Wohnungsgrößen zwischen 60 m<sup>2</sup> - 90 m<sup>2</sup> (i.M. 70 m<sup>2</sup>) mit mittlerem Ausbaustandard und ohne Kfz-Stellplatz handelt.

Gemäß Wohnmarktreport Berlin 2025 von Mai 2025 (21. Auflage) der Berlin Hyp AG (Berlin Hannoversche Hypothekbank AG) in Zusammenarbeit mit der Fa. CBRE GmbH als Teil der CBRE Group Inc. (ehemals Maklerhaus CB Richard Ellis) beträgt der Mittelwert der Angebotsmieten für Wohnungen aller Marktsegmente im Postleitzahlbereich 10711 (Bahnhof Halensee) 19,59 €/m<sup>2</sup> Wfl. (Spanne von 10,47 €/m<sup>2</sup> bis 29,38 €/m<sup>2</sup> bei Ansatz 69,00 m<sup>2</sup> Wfl.).

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

Die diesseitig als marktüblich realisierbar zugrunde gelegte Miethöhe beträgt bei zugrunde gelegter Vermietung ohne die Möglichkeit einer aktuellen Neuvermietung bzw. Eigennutzung unter Berücksichtigung der nachgefragten Wohnungsgröße von tatsächlich ca. 55,00 m<sup>2</sup> bei 2 Zimmern mit Orientierung beider Zimmer nach Nord-Westen zum Innenhof des Anwesens mit starker Verschattung aufgrund angrenzender oder gegenüberliegender Gebäudeteile, des lediglich vorhandenen Schlauchraums als Badezimmer, der fehlenden Freisitzfläche, der fehlenden Querbelüftungsmöglichkeit und der fehlenden barrierefreien Zugänglichkeit im 4. Obergeschoss des linken Seitenflügels mit in dem hier betroffenen Gebäudeteil belegenen lediglich 5 Wohnungen sowie den 6 Nebeneingängen der im Vorderhaus belegenen Wohneinheiten bzw. insgesamt 24 Sondereigentume mit 17 Wohnungseigentumen, 6 Teileigentumen als Gewerbeflächen bzw. einem sogen. Trockenboden im Dachraum vor der freien Kopfseite des linken Seitenflügels (Nr. 23), der vermtl. mit der angrenzenden Wohnung verbunden und zu Wohnzwecken ausgebaut worden ist, und einem externen Toilettenraum (Nr. 26, s.o.) sowie einer separaten Einzelgarage (Nr. 24, s.o.) auf dem hier betroffenen Grundstück Kurfürstendamm 132A (Flurstück 1289/32) trotz der repräsentativen Adresse und des Erscheinungsbildes der straßenseitigen Hauseingangsfront sowie der Hoffassaden und der Hoffläche selbst, der insgesamt allerdings nach bereits mehreren Jahrzehnten zurückliegenden Durchführung umfassender Mod.-/ Inst.-Maßnahmen mit weitgehendem allenfalls durchschnittlichem Ausbaustandard u.a. mit Holz-Isolierglasfenstern aus älterem Bestand und Holz-Kastenfenstern noch aus dem ursprünglichen Bestand, Fernwärme-Zentralheizung allerdings mit lediglich dezentraler Warmwasserversorgung über elektrischer Boiler und Durchlauferhitzer überwiegend vergleichsweise einfachen Sanitär- und Küchenausstattungen, die allerdings weitgehend mieterseits erneuert bzw. ausgetauscht worden sein dürften, und Anbau eines Wärmedämmverbundsystem gleichfalls schon in den 1980er Jahren sowie zuletzt im Jahre 2023 sanierter Straßenfassade und der hofseitigen Gebäudefronten und der erst im Frühjahr 2025 erneuerten Frisch- und Abwasserinstallationen bei hier vorliegender guter Wohnlage nach Straßenverzeichnis zum aktuellen Mietspiegel in einer zentralen Stadtlage innerhalb des sogen. „Hundekopfs“ der Ringbahn bei guter Versorgungslage und sehr guter technischer und sozialer Infrastruktur sowie unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Marktlage und der seit dem 18.05.2013 geltenden „Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 BGB (Kappungsgrenzen-Verordnung zuletzt vom 14.03.2023)“ mit hierdurch begrenzter Möglichkeit der Mietpreiserhöhung mit Verlängerung zu-



letzt um 5 Jahre ab dem 11.05.2023 bis zum 10.05.2028 um lediglich 15 % innerhalb von 3 Jahren sowie der seit dem 01.06. 2015 nach Rechtsverordnung in ganz Berlin in Kraft getretenen bis zum 31.12. 2025 bzw. nach Verlängerung bis Ende 2029 geltenden sogen. Mietpreisbremse etc. auch bei Neuvermietung von zuletzt leerstehendem oder eigengenutztem Wohnraum ohne Durchführung einer umfassenden bis in die Substanz reichenden Modernisierung mit Kosten von mindestens ca. 30 % für den Neubau von vergleichbaren Wohnungen mit maximal rd. 10 % über der Ortsüblichkeit bei hier zugrunde gelegtem Bestandsmietverhältnis entsprechend der gegenwärtigen Miethöhe rd. 11,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. (Nettokaltmiete).

Insoweit ist im Rahmen einer Ertragswertermittlung des hier betroffenen Wohnungseigentums eine Kapitalisierung der Nettokaltmiete auf der Grundlage der Ortsüblichkeit respektive der Soll-Miete unter Berücksichtigung von Minderertragsphasen aufgrund der Erhöhungsmöglichkeit der unterpreisigen IST-Miete im Rahmen der Kappungsgrenze bis zur Höhe der Ortsüblichkeit in Ansatz zu bringen, wobei allerdings auch bei evtl. Neuvermietung die bundesweit geltende sogen. „Mietpreisbremse“ mit max. 10 % über der Ortsüblichkeit zu berücksichtigen ist.

Insoweit ist die als nachhaltig realisierbar zugrunde gelegte Höhe der Nettokaltmiete bei bestehendem Mietverhältnis mit 11,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. in Ansatz zu bringen und die Höhe der Mindermieten über die Anpassungsdauer bis zum Erreichen der Ortsüblichkeit im Rahmen der Ertragswertermittlung vom Ertragswert in Abzug zu bringen.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist die realisierte Bestandsmiete der Wohnung bei einer zuletzt vor mehr als 3 Jahren vorgenommenen Mieterhöhung unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze sofort um 15 % zu erhöhen und nach jeweils weiteren 3 Jahren bzw. bis zum Erreichen der Ortsüblichkeit sukzessive im Rahmen der Kappungsgrenze auf das ortsübliche Mietniveau anzupassen.

Eine sukzessive Mietanpassung gemäß Kappungsgrenzenverordnung ist bei einer letzten Mietpreisanpassungen zuletzt vor mindestens 3 Jahren sofort umsetzbar. Der Zeitpunkt einer zuletzt vereinbarten Mieterhöhung ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden, so dass von einer unmittelbaren Erhöhungsmöglichkeit ausgegangen wird.

Zu beachten ist, dass seit dem 01.01.2019 nach Modernisierungen die aufgewendeten Kosten lediglich noch mit jährlich 8 % (vorher 11 %) umgelegt werden dürfen.

Mit einer Verschärfung der Mietpreisbremse im Januar 2019 wurde auch eine Kappungsgrenze für Mieterhöhungen nach Modernisierungen eingeführt. Sollte diese zuerst nur für angespannte Wohnlagen gelten, wurde sie schließlich doch bundesweit eingeführt. Seitdem gilt laut § 559 Abs. 3a BGB: Bei Mieten, die 7,00 €/m<sup>2</sup> übersteigen, gilt für die Umlage von Modernisierungskosten eine Kappungsgrenze von 3,00 €/m<sup>2</sup> innerhalb von 6 Jahren. Bei Mieten, die bis zu 7,00 €/m<sup>2</sup> betragen, gilt eine Kappungsgrenze von lediglich noch 2,00 €/m<sup>2</sup> innerhalb von 6 Jahren. Diese Änderungen gelten für alle Modernisierungen, die ab dem 1. Januar 2019 angekündigt werden.

- **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche

55,00 m<sup>2</sup> x 11,00 €/m<sup>2</sup> = 605,00 €/Monat

- **Bewirtschaftungskosten:**

Die Höhe des Wohngeldes beträgt aktuell nach Mitteilung der zuständigen Zwangsverwaltung 378,38 €/Monat (warm) incl. Erhaltungsrücklage von 19,90 €/m<sup>2</sup> Wfl. und incl. 160,38 € anteiliger Kreditrate (die Vertragslaufzeit des Darlehens endet nach Sachlage mit vollständiger Tilgung am 10.04.2034) entsprechend 6,88 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz von 55,00 m<sup>2</sup> Wfl.



Wohngeldrückstände für das hier betroffene Wohnungseigentum bestehen nach vorliegenden Unterlagen vermtl. nicht.

Aktuelle Angaben über Wohngeldrückstände für das Grundstück liegen dem Unterzeichneten nicht vor. Zum 31.12.2023 bestanden offenbar offene Forderungen bzgl. zu leistender Hausgel-der in Höhe von 25.375,09 €.

Die Höhe der Erhaltungsrücklage betrug nach vorliegenden Unterlagen zum 31.12.2023 130.556,46 €.

Seitens der zuständigen WEG-Verwaltung konnten auf diesseitige Anforderung vom 30.07.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens keine Angaben zum Bewertungsobjekt bzw. dem Grundstück zur Verfügung gestellt werden.

In Ansehung des durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin vorgegebenen modifizierten Bewertungsmodells zur bisher geltenden Ertragswertrichtlinie (abweichend von der am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt erschienenen 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 Betriebskos-ten entbehrlich.

Nach 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 01.01.2024 gemäß Modell-an-satz wie folgt:

Wohnungseigentum Nr. 22

Verwaltungskosten

1 x WE x 351,00 €/a = 351,00 €/a

Instandhaltungskosten

13,80 €/m<sup>2</sup> x 55,00 m<sup>2</sup> Wfl. = 759,00 €/a

Mietausfallwagnis

7.260,00 € x 2 % =  $\frac{145,20 \text{ €/a}}{1.255,20 \text{ €/a}}$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten beträgt für das Wohnungseigentum Nr. 22 entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 17,3 % vom fiktiven Rohertrag bei 11,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und Ansatz von ca. 55,00 m<sup>2</sup> Wfl. entsprechend rd. 1,90 €/m<sup>2</sup> Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwal-tungskosten 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 im Zwickel zwischen Vorderhaus und rechtem Seitenflügel im 2. und 3. Obergeschoss eingebauten Balkone sind bauaufsichtlich weder genehmigt noch abgenommen worden. Ein diesbzgl. Bauantrag wurde zwar im Jahre 2015 gestellt, zusätzlich angeforderte Bauvorla-gen fehlten allerdings seinerzeit, so dass der Vorgang beim Bauaufsichtsamt als unerledigt weggelegt wurde.
- Im Kellergeschoss ist im Bereich unterhalb der im Vorderhaus teilweise noch vorhandenen Holzbalkendecke eine Vollholz-Steife (Stempel) zur Stützung eines Deckenbalkens vorhan-den. Ggf. ist die Decke zu erneuern.

- Die rückwärtige Giebelseite und der freie Teil der Brandwand des linken Seitenflügels weisen vermtl. kein Wärmedämmverbundsystem auf, so dass die Außenwände insbesondere in der Gebäudeecke dieser Wände in der kalten Jahreszeit zu kalt bleiben und es zu Kondensationsfeuchteanfall mit Staubbindungen und Schwarzsimmelbelastungen kommt. Ggf. liegen in dem Bereich aber auch Versottungen eines ehemaligen Rauchgaszuges in der Gebäudeecke vor.
- Dem Vernehmen nach lagen im Bereich der unter der Dachterrasse im linken Seitenflügel belegenen Wohnung vor der freien Kopfseite des Seitenflügels in den letzten Jahren wiederholte Durchfeuchtungen der Raumdecke vor, die ggf. auf unsachgerechte Bauausführung der Dachterrassenabdichtung zurückzuführen ist.

Weitere nennenswerte Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums nicht festgestellt werden - in der vorliegenden Beschlusssammlung sind ggf. avisierte Instandsetzungen weiterer Mängel lediglich hinsichtlich der vermtl. vollständigen Erneuerung des Fassadenaufzugs an der hofseitigen Front des Vorderhauses benannt.

Hinsichtlich des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 22 konnten Mängel anlässlich des Besichtigungstermins wie folgt festgestellt werden:

- Durch die Sanierung der Frisch- und Abwasserleitungen sind einzelne Fliesen am Installationschacht und am Boden in einem abweichenden Dekor verbaut worden.
- Der Türflügel der Küchentür fehlt - aufgrund eines Durchnässungsschadens wegen der über der Wohnung belegenen Dachterrasse hatte sich die Tür geworfen und war unbrauchbar geworden.
- Die Raumdecken weisen Abtrocknungsspuren und Rissbildungen im Putz aufgrund wiederholter Durchfeuchtungen aus dem Bereich der oberhalb der Wohnung belegenen Dachterrasse auf - dem Vernehmen nach sollen während der Mietdauer bereits fünfmal Durchnässungen der Raumdecke der Wohnung vorgelegen haben.
- Die Standflächen vormals vorhandener Kachelöfen sind lediglich provisorisch mit Holzdielung bzw. mit Zementestrich ausgefüllt worden - eine sachgerecht eingebaute Holzdielung fehlt

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 offenbar auskömmlicher Instandhaltungsrücklage nicht in Ansatz zu bringen. Für die offenbar anstehende Erneuerung der Aufzugsanlage dürfte nach Sachlage lediglich die Eigentümer der im Vorderhaus belegenen Wohnungen in Anspruch genommen werden, wobei ein diesbzgl. erforderlicher Einschuss in die Rücklage bisher nicht beschlossen worden ist.

Für das betroffene Wohnungseigentum Nr. 22 wird von einem sofort anfallenden Instandsetzungsvolumen in Höhe von rd. 2.000,00 € für die sachgerechte Sanierung der Holzdielenböden und des Einbaus einer Küchentür ausgegangen, das vom Verkehrswert wertmindernd in Abzug zu bringen ist.

Der Abschlag für Mängel bzw. Schäden bzw. den Fertigstellungsaufwand wurde nicht rechnerisch ermittelt - es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der

marktüblichen Akzeptanz, der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten.

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

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

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

Insofern wird im Rahmen der vorliegenden Bewertung 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 Energiepass für das Gebäude ist mit Datum vom 29.11.2018 vorhanden: der Endenergieverbrauchswert liegt hiernach bei 99,0 kWh/m<sup>2</sup>a - dieser Wert liegt im unteren Rahmen respektive bereits deutlich unter dem Durchschnitt der Vergleichswerte des Gebäudebestandes für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus 25-40 kWh/ m<sup>2</sup>a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m<sup>2</sup>a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/m<sup>2</sup>a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m<sup>2</sup>a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/m<sup>2</sup>a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 200 kWh/ m<sup>2</sup>a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m<sup>2</sup>a bis >250 kWh/ m<sup>2</sup>a).

Eine Beschlussammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens der zuständigen Zwangsverwaltung nicht seit dem 01.07.2007 geltenden novellierten Fassung des WEG, sondern lediglich vom 25.11.2022, 14.12.2023 und 19.12.2024 zur Verfügung gestellt werden.

Seitens der zuständigen WEG-Verwaltung konnte u.a. eine Beschlussammlung auf diesseitige Anforderung bereits am 20.07.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Aufgrund früherer Verkehrswertermittlungen von Wohnungseigentumen auf dem hier betroffenen Grundstück liegen dem Unterzeichneten allerdings auch Teile der Beschlussammlung mit Datum vom 09.09. 2016 bis 07.12.2020 bzw. partiell bis 26.01.2022 vor.

Instandhaltungsmaßnahmen wurden hiernach vereinzelt durchgeführt und teilweise aus der Instandhaltungsrücklage finanziert - zusätzlich wurden auch Sonderumlagen nach vorliegender Beschlussammlung in den vergangenen Jahren wiederholt angefordert. Zuletzt wurde ein Kredit zur Finanzierung der Frisch- und Abwasser-Strangsanierungen sowie der Sanierung der Straßen- und der Hoffassaden aufgenommen, der nach Miteigentumsanteilen bis 2034 zu tilgen ist (s.o.)

Nach letzter Beschlusslage sind aktuell Sonderumlagen bzw. Einschüsse in die Rücklage nicht erforderlich, aber mindestens für die Erneuerung des Fassadenaufzugs am Vorderhaus zu er-



warten (s.o.). Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein späterer Beschluss nach dem 19.12.2024 über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in die Instandhaltungsrücklage o.ä. nicht getroffen worden ist.

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Durch den Unterzeichneten wird eine wirtschaftlich Restnutzungsdauer für Altbauten mit einem Baujahr bis 1918 und Zwischenkriegsbauten von 1919 bis 1948 bei vorliegendem Baualter von ca. 129 Jahren (Baujahr: ca. 1896) 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 in den 1980er Jahren u.a. mit den Dachausbaumaßnahmen und partiell weiteren Mod.-/Inst.-Maßnahmen Ende der 1980er Jahre bzw. mit Erneuerung des Dachstuhls nach einem Brand im Jahre 1990 durchgeführten Mod.-/ Inst.-Maßnahmen und die zuletzt in den 2023 und 2025 durchgeführten Fassaden- und Strangsanierungen bereits berücksichtigt.

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer bei hier vorliegendem Baujahr 1896 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer ist bereits erschöpft.

Das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit 40 Jahren und das fiktive Baujahr mit 1985.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Das Wohnungseigentum ist seit dem 01.11.1974 vermietet. Der Mietvertrag ist unbefristet und besteht ungekündigt fort.

Diesseitig wird für die Verkehrswertermittlung im Rahmen des hier anhängigen Versteigerungsverfahrens in Ansehung des bestehenden Mietverhältnisses von einem nachhaltigen Fortbestand des Mietverhältnisses bei sukzessive auf das ortsübliche Niveau anzupassender Miethöhe ausgegangen.

- **Verwaltung:**

WEG-Verwaltung ist die Fa. Ahlsen Immobilien AG, Kurfürstendamm 119 in 10711 Berlin, Tel.: + 49 30 318 690 630.

Zwangsverwalter ist Herr RA Knut Rebholz, Emser Straße 9 in 10719 Berlin - Telefon: +49 (0) 30 890 449 - 0.

## 6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Insgesamt handelt es sich bei der auf dem Grundstück aufstehenden Bebauung um einen in den 1980er Jahren überwiegend modernisierten und instandgesetzten weitgehend 5½-geschossigen Gebäudekomplex incl. Mansarddach mit Ausbau aus dem Jahre 1990 nach Erneuerung des Dachstuhls aufgrund eines Brandes im Jahre 1989 kurz nach Fertigstellung des ursprünglichen Dachausbau zu Wohnzwecken und 3 Treppenhauseingängen (Vorderhaus und beide Seitenflügel) als Blockrand- und Blockinnenbebauung aus dem Jahre 1896 und Aufteilung des Anwesens in Sondereigentume im Jahre 2015.

In den Jahren 2023 und 2025 wurden zuletzt umfassende Sanierungen bzgl. der Frisch- und der Abwasserstränge sowie der Straßen- und der hofseitigen Fassaden durchgeführt. Der Erhaltungszustand des Gebäudekomplexes stellt sich insoweit als zufriedenstellend dar.



Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 22 befindet sich als 2-Zimmerwohnung mit Küche, Flur und Badezimmer im 1. Obergeschoss postalisch rechts im linken Seitenflügel mit hierin belegenen 5 separaten Wohnungseigentumen sowie dem ursprünglichen Rohdachboden als nomineller Trockenboden, der als separates Teileigentum offenbar dem im Vorderhaus belegenen und in den Seitenflügel reichenden Wohnungseigentum zugeschlagen worden ist. In dem Gebäudekomplex befinden sich insgesamt 24 Sondereigentume mit 17 Wohnungseigentumen, 6 Teileigentumen als Gewerbeflächen bzw. dem nominellen Trockenboden als Teileigentum Nr. 23 (s.o.) und einem externen Toilettenraum (Nr. 26, s.o.) sowie einer separaten Einzelgarage (Nr. 24, s.o.).

Die Abstellverschlüsse im Kellergeschoss werden durch die zuständige WEG-Verwaltung den einzelnen Sondereigentumen zugewiesen.

PKW-Stellplätze sind auf dem Grundstück selbst lediglich bzgl. der Einzelgarage und des Carports vorhanden, der allerdings als Unterstellplatz für Geräte o.ä. genutzt wird.

Das Grundstück liegt an einer Hauptverkehrsstraße (Kurfürstendamm) mit Frequentierung u.a. durch Linienbusverkehr - es handelt sich um eine stark verkehrslärmbelastete Grundstückslage, wobei das hier betroffene Wohnungseigentum aufgrund seiner Blockinnenlage hiervon nicht nennenswert betroffen ist. Sowohl das Wohn- als auch das Schlafzimmer und die technischen Räume sind nach Nord-Westen zum Innenhof orientiert, wobei allerdings aufgrund der Geschosslage im 4.OG eine temporäre Verschattung aufgrund benachbarter Gebäudeteile vorliegt. Eine Querbelüftungsmöglichkeit besteht nicht.

Es handelt sich um eine zentrale Stadtlage innerhalb des Stadtbahnrings und nach dem Straßenverzeichnis zum aktuellen Berliner Mietspiegel um eine gute Wohnlage mit sehr guter technischer und sozialer Infrastruktur sowie guter Nahversorgung für den täglichen und mittelfristigen Bedarf.

Nachteilig sind für eine ca. 55,00 m<sup>2</sup> große 2-Zimmerwohnung das Fehlen einer Freisitzfläche und die zeitweise Verschattung durch die angrenzende Nachbarbebauung aufgrund der Blockinnenlage trotz hoher Geschosslage im 4.OG sowie das Fehlen einer Querbelüftungsmöglichkeit und der barrierefreien Zugänglichkeit.

- **Unterhaltung:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex weist einen zufriedenstellenden Unterhaltungszustand ohne wesentliche Instandhaltungsrückstände nach Fertigstellung der Mod.-/Inst.- Maßnahmen vor rd. 40 Jahren bzw. in den vergangenen beiden Jahren auf.

Offenbar sind die freie Brandwand und die Giebelseite des linken Seitenflügels nicht entsprechend den weiteren Hoffassungen mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet, so dass es in den anliegenden Wohnungen zu Wärmebücken mit Schwarzsimmelbelastungen kommt. Kleinere Mängel liegen vor bzw. werden nach Sachlage im Rahmen von regelmäßigen Instandsetzungsmaßnahmen beseitigt. Eine größere Sanierung dürfte kurzfristig allerdings für die im Vorderhaus belegenen Wohnungen aufgrund der nach Sachlage erforderlichen Erneuerung der Aufzugsanlage anstehen.

Die Dekorationen Erschließungsbereiche sind in Ordnung - kleinere Gebrauchsspuren sind zu verzeichnen. Die Kokosläufer in den Treppenhauseingängen sind offenbar erst in den letzten Jahren erneuert worden.

Die hier in Rede stehende Wohnung selbst weist einen zufriedenstellenden Unterhaltungszustand bei ordnungsgemäßem Gebrauch der Mietsache auf. Nach Sachlage sind allerdings wiederholt Nässeschäden aufgrund von Undichtigkeiten o.ä. einer oberhalb der Wohnung belegenen Dachterrasse zu verzeichnen.



Das Erscheinungsbild des auf dem Grundstück Kurfürstendamm 132A aufstehenden Gebäudekomplexes ist durchaus ansprechend und stellt zusammen mit der Kurfürstendamm-Adresse einen hohen Referenzwert dar.

- **Verwertbarkeit:**

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

Insoweit dürfte eine beabsichtigte Eigennutzung für einen Ersteher nicht im Vordergrund stehen, so dass der Verkehrswert nicht als ideeller Wert aus dem Sachwertverfahren herzuleiten ist - tatsächlich dürfte für einen Bieter die Rentierlichkeit des Investments im Vordergrund stehen, so dass nachfolgend der Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren auf der Basis eines ortsüblichen und nachhaltig marktfähigen Mietertrages sowie eines aus marktüblichen Verkaufserlösen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes zu ermitteln und anhand von Vergleichswerten aus dem zuletzt veröffentlichten Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025 zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in Berlin für das Jahr 2024 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen ist.

## C. BEWERTUNG

### 1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV 21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 13. August 2022 festgestellt.

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

- Geschossgrundrisse KG, EG bis DG sowie Gebäudeschnitte i.M. 1:100 des Gebäudekomplexes der Aufteilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2014/2344 vom 30.09.2014
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

Weiterhin wurden die Bau- und Grundakten des Grundstücks bzw. Wohnungseigentums eingesehen - die Teilungspläne des Grundstücks konnten beim zuständigen Bauaufsichtsamt beschafft werden. Die Lage des Wohnungseigentums konnte durch den Unterzeichneten bereits zuvor aus der Grundakte ermittelt werden.

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.

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

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

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

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

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

## 2. Bodenwert

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

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

Die Grundstücke Kurfürstendamm 132A (Flurstück 1289/32) stellt hiernach eine gute Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2024 handelt es sich gleichfalls um eine gute Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2025 von 4.500,00 €/m<sup>2</sup> (erschließungskostenbeitragsfrei) und zum 01.01.2024 von gleichfalls 4.500,00 €/m<sup>2</sup> für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 2,5 aus. Der aktuelle Richtwert



ist u.a. aufgrund der ab Herbst 2022 deutlichen Erhöhung der Bauzinsen trotz der seit dem Frühjahr 2024 bereits wieder deutlich fallenden Zinsen nicht anzuheben, nachdem der Grundstücksmarkt in dem hier betroffenen Segment stagniert bzw. zuletzt in Teilbereichen erneut leicht gefallen ist.

Der nach Ermittlungen des Gutachterausschusses mit rd. 4.500,00 €/m<sup>2</sup> zum 01.01.2025 ermittelte Bodenrichtwert ist insoweit zum Bewertungsstichtag als angemessen und marktgerecht anzuhalten.

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 rd. 4,1 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar.

Unter Berücksichtigung der realisierten bzw. realisierbaren Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 4,1 ist der Bodenrichtwert mit einem Umrechnungskoeffizienten von 1,6734 in Anlehnung an die Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Amtsblatt v. 19.03.2004, S. 1101) wie folgt anzupassen.

$$4.500,00 \text{ €/m}^2 \times 1,6734 : 1,2003 = 6.273,68 \text{ €/m}^2$$

Der Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks Kurfürstendamm 132A (Flurstück 1289/32) ergibt sich hiernach wie folgt:

$$929,00 \text{ m}^2 \times 6.273,68 \text{ €/m}^2 = 5.828.248,70 \text{ €}$$

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

Der anteilige Bodenwert für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 22 ergibt sich gemäß Miteigentumsquote somit wie folgt:

$$5.828.248,70 \text{ €} \times 199/10.000 = 115.982,14 \text{ €}$$

rd. 116.000,00 €

### 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:  
55,00 m<sup>2</sup> x 11,00 €/m<sup>2</sup> x 12 Monate = 7.260,00 €

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. 17,3 % des Jahresrohertrages (entsprechend ca. 1,90 €/m<sup>2</sup> Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:		7.260,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>1.255,98 €</u>
Reinertrag:		6.004,02 €

Gemäß Veröffentlichung des IVD-Bundesverbandes von Januar 2025 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.

Gemäß Veröffentlichung im Wohnimmobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2024/2025 ergeben sich die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in der Bezirksgruppe City (West) bei einer Größe von durchschnittlich ca. 70,00 m Wfl. (für den Auswertzeitraum des Jahres 2023 bis 3/2024) bei einem ortsüblichen und objekttypischen durchschnittlichen Mietniveau mit im Mittel 0,96 % bei vorliegender Bezugsfreiheit und mit 2,26 % bei vorliegender Vermietung.

Für individuelles Wohnungseigentum (Etagenwohnung ab 150 m<sup>2</sup> Wfl., ausgebaute Dachgeschosse, Penthousewohnungen etc.) liegen die Liegenschaftszinssätze hiernach z.T. deutlich niedriger - deutlich abweichende, individuelle Objekteigenschaften, wie Einzellagen bzw. ein unter- bzw. überdurchschnittliches Mietniveau können zu einem Über-/Unterschreiten der ausgewiesenen Zinsspanne führen.

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

Insoweit ist für das betroffene Wohnungseigentum bei hier nach GAA-Modell vorgegebener wirtschaftlicher Restnutzungsdauer von 40 Jahren bei normalem Bauzustand, der zugrunde gelegten Miethöhe mit einem Mietansatz auf ortsüblichem Mietniveau unter Berücksichtigung der



Mietanpassungsphasen bei reduzierter Kappungsgrenze sowie der geminderten Ertragsfähigkeit bei Neuvermietung (Mietpreisbremse mit max. 10 % über Ortsüblichkeit) bei zugrunde gelegter Vermietung mit bestehendem bereits mehrjährigem Mietverhältnis und insoweit nicht bestehender sofortiger Eigennutzungsmöglichkeit bzw. möglicher Neuvermietung bei hier vorliegender Größe der Wohnung von ca. 55,00 m<sup>2</sup> Wfl. im 4. Obergeschoss im Seitenflügel eines 5½-geschossigen Gebäudekomplexes mit lediglich insgesamt 24 Sondereigentumen bzw. 17 Wohnungseigentumen, 6 Teileigentumen als Gewerbeflächen bzw. einem sogen. Trockenboden im Dachraum vor der freien Kopfseite des linken Seitenflügels (Nr. 23), der vermtl. mit der angrenzenden Wohnung verbunden und zu Wohnzwecken ausgebaut worden ist, und einem externen Toilettenraum (Nr. 26, s.o.) sowie einer separaten Einzelgarage (Nr. 24, s.o.) auf dem hier betroffenen Grundstück Kurfürstendamm 132A (Flurstück 1289/32) innerhalb einer geschlossenen Blockrand- und Blockinnenbebauung aus dem Jahre 1896 mit Durchführung umfangreicher Mod.-/Inst.- und Dachausbau-Maßnahmen in den 1980er Jahren bzw. zuletzt in den vergangenen beiden Jahren durchgeführten Fassaden- und Strangsanierungen mit 2 Zimmern, Küche, Flur und Badezimmer ohne Freisitzfläche und Querbelüftungsmöglichkeit bei zeitweiser Verschattung aufgrund der Geschosslage im Blockinnenbereich bei hier vorliegendem insgesamt noch zeitgerechtem Ausbaustandard in guter Wohnlage mit sehr guter technischer und sozialer Infrastruktur und guter Nahversorgungslage allerdings an eine Hauptdurchgangsstraße mit hohem Referenzwert der Adresse sowie unter Berücksichtigung der teilweise restriktiven Kreditausreichung insbesondere in Ansehung der nach Mitte 2022 deutlich gestiegenen Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von 1,25 % zugrunde zu legen.

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

Reinertrag:		6.004,02 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
115.982,14 € x 1,25 %	./.	<u>1.449,78 €</u>
		4.554,24 €

Bei Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren und dem Fertigstellungszeitpunkt des Gebäudekomplexes im Jahre 1896 ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer bereits erschöpft - unter Berücksichtigung der umfangreichen Modernisierungs- und Instandsetzungs- bzw. Dachraum-Ausbaumaßnahmen in den 1980er Jahren bzgl. des gesamten Gebäudekomplexes und des gegenwärtigen Erhaltungszustands u.a. nach zuletzt in den beiden vergangenen Jahren durchgeführten Sanierungsmaßnahmen kann die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Sachwert- und Ertragswertmodell des Gutachterausschusses bei normalem Bauzustand noch mit rd. 40 Jahren in Ansatz gebracht werden.

Das tatsächliche Gebäudealter beträgt insoweit vermtl. ca. 129 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 1985.

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.





kapitalisiert über 3 Jahre und diskontiert über 3 Jahre bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,25 (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Kappungsgrenze):  
 $1.577,40 \text{ €/a} \times 2,93 \times 0,9634 = 4.452,62 \text{ €}$

Anpassungsphase 3: Oktober 2031 – September 2034:

ortsübliche Miethöhe  
 $55,00 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times 11,00 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} \times 12 \text{ Monate} = 7.260,00 \text{ €/a}$

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer weiteren Erhöhung um 15 % (bis zur Kappungsgrenze)  
 $55,00 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times (8,61 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} + 15 \%) \times 12 \text{ Monate} = \text{./.} \frac{6.534,00 \text{ €/a}}{726,00 \text{ €/a}}$

kapitalisiert über 3 Jahre und diskontiert über 6 Jahre bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,25 (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Ortsüblichkeit):  
 $726,00 \text{ €/a} \times 2,93 \times 0,9282 = 1.974,45 \text{ €}$

Anpassungsphase 4: Erreichen der Ortsüblichkeit ab Oktober 2034:

ortsübliche Miethöhe  
 $55,00 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times 11,00 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} \times 12 \text{ Monate} = 7.260,00 \text{ €/a}$

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer weiteren Erhöhung um 11,1 % (bis zur Ortsüblichkeit)  
 $55,00 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times (9,90 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} + 11,1 \%) \times 12 \text{ Monate} = \text{./.} \frac{7.260,00 \text{ €/a}}{0,00 \text{ €/a}}$

Anpassungsphase 1:		6.787,64 €
Anpassungsphase 2:		4.452,62 €
Anpassungsphase 3:		1.974,45 €
Anpassungsphase 4:		<u>0,00 €</u>
Summe der Mindererträge:	rd.	13.214,71 €
		<u>13.000,00 €</u>

Der Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 22 lässt sich wie folgt aufstellen:

anteiliger Gebäudeertragswert:		143.000,00 €
anteiliger Bodenwert:		<u>116.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Wohnungseigentums:		259.000,00 €
abzgl. Mindererträge:	rd. ./.	13.000,00 €
abzgl. Wertminderung wegen Instandsetzungsaufwand:	rd. ./.	<u>2.000,00 €</u>
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 22:		<u>244.000,00 €</u>



#### 4. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des Wohnungseigentums Nr. 22 ist hier der vorläufige unbeeinflusste Ertragswert als Basis zugrunde zu legen und ggf. durch Zu- oder Abschläge als Regulative zur tatsächlichen Marktlage auf einen marktgerechten Preis einzustellen.

Eine spezielle Werterhöhung/-minderung für objektspezifische Eigenschaften (z.B. evtl. Instandsetzungskosten etc.) wird im Rahmen der Verkehrs- bzw. Marktwertermittlung nach Berücksichtigung eines allgemeinen Marktanpassungs-Zu- oder Abschlages für das (wert-)unbeeinflusste Objekt in Ansatz gebracht - für den Ertragswert ist dieser bereits (anders als z.B. bei einem Sachwert) in der fiktiv angesetzten marktüblichen und nachhaltig realisierbaren Nettokaltmiete sowie in dem aus dem Verhältnis des Verkaufserlöses und dem Reinertrag vergleichbarer Objekte abgeleiteten Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

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

Der Wert in Höhe von 259.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 4.710,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz von ca. 55,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. dem 35,7-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 7.260,00 €/a.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise bei Erst- und Weiterverkäufen vermieteter umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919 im Stadtgebiet „City“ im Jahre 2024 in einer Preisspanne von 2.765,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 5.983,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. im Mittel bei 4.309,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei insgesamt 650 Transaktionen.

Das durchschnittliche Preisniveau für alle Arten von vermieteten und unvermieteten Eigentumswohnungen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Wilmersdorf (ohne Grunewald und Schmargendorf) liegt gemäß Immobilienmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses im Jahre 2024 in einer Spanne von 2.972,00 €/m<sup>2</sup> bis 8.221,00 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. bei 5.440,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei 720 Transaktionen, womit sich eine insgesamt fallende Preistendenz gegenüber dem Betrachtungsraum 2023 von -7,6 % gegenüber dem unteren Rahmenwert und -3,0 % gegenüber dem oberen Rahmenwert bzw. im Mittel mit -4,8 % zeigt.

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 €/m<sup>2</sup> bis 5.800,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. i.M. mit 5.000,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und für entsprechende Eigentumswohnungen in guter bis sehr guter Wohnlage in einer Spanne von 5.000,00 €/m<sup>2</sup> bis 7.300,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. i.M. mit 6.150,00 €/m<sup>2</sup> Wfl., wobei hierfür von dem Verkauf bezugsfreier Wohnungen ohne PKW-Stellplatz mit einer Größe zwischen 60 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup> (i.M. 90 m<sup>2</sup>), 3 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenem Ausbaustandard, bei Neubauten und umfassende Modernisierung gehoben, und normalem Bauzustand mit Lage im 1. bis 3. Obergeschoss ausgegangen wird - der Kaufpreisschwerpunkt (ohne Baujahresklassifizierung bis 2020 und ohne Neubau/Erstbezug) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf bei 4.600,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und in guter bis sehr guter Wohnlage bei 5.800,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei geringem Preisanstieg bis 10 %.

Gemäß Bezirksreport Wilmersdorf (Altbezirk) 2024/2025 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. mit Auswertzeitraum des vergangenen Jahres bis 3/2024 ergibt sich der Preis für vermietete Ei-



gentumswohnungen in allen Wohnlagen mit i.M. 4.130,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und für bezugsfreie Eigentumswohnungen mit i.M. 5.630,00 €/m<sup>2</sup> Wfl., wobei hierfür von dem Verkauf von Wohnungen ohne PKW-Stellplatz mit einer Größe zwischen 60 m<sup>2</sup> und 90 m<sup>2</sup> (i.M. 70 m<sup>2</sup>), mittlerem bis gehobenem Ausbaustandard, normalem Bauzustand und Normalgeschosslage (ohne Dachgeschoss-, Penthouse- oder Maisonettewohnungen etc.) ausgegangen wird.

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

Der resultierende Wert liegt ca. 9,3 % über dem Mittelwert bzw. ca. 21,3 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise bei Erst- und Weiterverkäufen von vermieteten umgewandelten ehemaligen Mietwohnungen der Baujahre bis 1919 im Stadtgebiet „City“ im Jahre 2024 gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2024/2025.

Der Wert liegt gleichfalls ca. 58,5 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 13,3 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise im Jahr 2024 für Eigentumswohnungen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Wilmersdorf gemäß Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses.

Der Wert liegt außerdem ca. 12,1 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 5,8 % unter dem Mittelwert 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. 5,8 % unter dem unteren Rahmenwert der Kaufpreise für entsprechendes Wohnungseigentum in guter und sehr guter Wohnlage sowie ca. 32,4 % über dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswohnungen in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 18,9 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswohnungen in guter bis sehr guter Wohnlage im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V. (Bezirksreport Charlottenburg-Wilmersdorf 2023/2024).

Der Wert liegt außerdem ca. 14,0 % über dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem vergangenen Jahr bis 3/2024 für vermietetes Wohnungseigentum und ca. 16,3 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem vergangenen Jahr bis 3/2024 für bezugsfreies Wohnungseigentum ohne Baujahres- und Lageklassifizierung im Altbezirk Wilmersdorf gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V. (Bezirksreport Wilmersdorf 2024/2025).

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der objektspezifischen Merkmale (hier: Wertminderung aufgrund vorliegender Mindererträge in Höhe von rd. 13.000,00 € und Wertminderung aufgrund des Instandsetzungsaufwands in Höhe von rd. 2.000,00 €) um den diesbzgl. ermittelten Barwert anzupassen: 259.000,00 € ./ 13.000,00 € ./ 2.000,00 € = 244.000,00 €.



Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 22 auf dem Grundstück Kurfürstendamm 132A (Flurstück 1289/32) in 10711 Berlin-Halensee (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf) zum Bewertungsstichtag 13. August 2025 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

244.000,00 €

=====

(i.W. zweihundertvierundvierzigtausend Euro)

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

Zu a)

Lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Charlottenburg-Wilmersdorf ist das betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster registriert; altlastenrelevante Nutzungen sind nicht bekannt; Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen zu diesem Grundstück liegen dem Umweltamt nicht vor.

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

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

WEG-Verwaltung ist die Fa. Ahlsen Immobilien AG, Kurfürstendamm 119 in 10711 Berlin, Tel.: + 49 30 318 690 630.

Der Nachweis der Verwalterbestellung findet sich in der dem Gutachten beigeführten Anschreiben anliegenden Beschlusssammlung.

Zwangsverwalter ist Herr RA Knut Rebholz, Emser Straße 9 in 10719 Berlin - Telefon: +49 (0) 30 890 449 - 0.

Die Höhe des Wohngeldes beträgt aktuell nach Mitteilung der zuständigen Zwangsverwaltung 378,38 €/Monat (warm) incl. Erhaltungsrücklage von 19,90 €/m<sup>2</sup> Wfl. und incl. 160,38 € anteiliger Kreditrate (die Vertragslaufzeit des Darlehens endet nach Sachlage mit vollständiger Tilgung am 10.04.2034) entsprechend 6,88 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz von 55,00 m<sup>2</sup> Wfl.

Wohngeldrückstände für das hier betroffene Wohnungseigentum bestehen nach vorliegenden Unterlagen vermtl. nicht.

Aktuelle Angaben über Wohngeldrückstände für das Grundstück liegen dem Unterzeichneten nicht vor. Zum 31.12.2023 bestanden offenbar offene Forderungen bzgl. zu leistender Hausgelde in Höhe von 25.375,09 €.

Die Höhe der Erhaltungsrücklage betrug nach vorliegenden Unterlagen zum 31.12.2023 130.556,46 €.



Seitens der zuständigen WEG-Verwaltung konnten auf diesseitige Anforderung vom 30.07.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens keine Angaben zum Bewertungsobjekt bzw. dem Grundstück zur Verfügung gestellt werden.

Eine Beschlussammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens der zuständigen Zwangsverwaltung nicht seit dem 01.07.2007 geltenden novellierten Fassung des WEG, sondern lediglich vom 25.11.2022, 14.12.2023 und 19.12.2024 zur Verfügung gestellt werden.

Seitens der zuständigen WEG-Verwaltung konnte u.a. eine Beschlussammlung auf diesseitige Anforderung bereits am 20.07.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Aufgrund früherer Verkehrswertermittlungen von Wohnungseigentumen auf dem hier betroffenen Grundstück liegen dem Unterzeichneten allerdings auch Teile der Beschlussammlung mit Datum vom 09.09. 2016 bis 07.12.2020 bzw. partiell bis 26.01.2022 vor.

Nach letzter Beschlusslage sind aktuell Sonderumlagen bzw. Einschüsse in die Rücklage nicht erforderlich, aber mindestens für die Erneuerung des Fassadenaufzugs am Vorderhaus zu erwarten (s.o.). Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein späterer Beschluss nach dem 19.12.2024 über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in die Instandhaltungsrücklage o.ä. nicht getroffen worden ist.

Zu c)

Das Wohnungseigentum ist seit dem 01.11.1974 vermietet. Der Mietvertrag ist unbefristet und besteht ungekündigt fort.

Diesseitig wird für die Verkehrswertermittlung im Rahmen des hier anhängigen Versteigerungsverfahrens in Ansehung des bestehenden Mietverhältnisses von einem nachhaltigen Fortbestand des Mietverhältnisses bei anzupassender Miethöhe ausgegangen.

Der Name der Mieterin ergibt sich aus dem dem Gutachten beigegeführten Anschreiben an das Vollstreckungsgericht.

Zu d)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WohnbindG besteht nach Sachlage nicht.

Zu e)

Ein Gewerbebetrieb wird in dem Wohnungseigentum Nr. 22 nicht geführt - in dem hier betroffenen Seitenflügel befindet sich im Erdgeschoss postalisch links allenfalls der Nebeneingang einer im Vorderhaus straßenseitig belegenen Gewerbeeinheit. Weitere Gewerbeeinheiten sind auf dem Grundstück u.a. als Restauration und Anwalts- oder Steuerberatungsbüros vorhanden.

Zu f)

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden. Es ist eine mieterseitige Küchenausstattung als zweizeilige Einbauküche vorhanden.

Zu g)

Ein Energiepass für das Gebäude ist mit Datum vom 29.11.2018 vorhanden: der Endenergieverbrauchswert liegt hiernach bei 99,0 kWh/m<sup>2</sup>a - dieser Wert liegt im unteren Rahmen respektive bereits deutlich unter dem Durchschnitt der Vergleichswerte des Gebäudebestandes für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus 25-40 kWh/ m<sup>2</sup>a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m<sup>2</sup>a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/m<sup>2</sup>a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m<sup>2</sup>a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/m<sup>2</sup>a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert



ca. 200 kWh/ m<sup>2</sup>a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m<sup>2</sup>a bis >250 kWh/ m<sup>2</sup>a).

Zu h)

Eine schriftliche Anforderung einer Auskunft bzgl. baubehördlicher Beschränkungen und Beanstandungen beim Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf bzw. dem zuständigen Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht konnte bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind in der Bauakte nicht verzeichnet und dem Unterzeichneten insoweit nicht bekannt geworden. Allerdings dürfte bzgl. der im Hof im Zwickel zwischen Vorderhaus und rechtem Seitenflügel angebauten Balkone im 2. und 3.OG eine bauaufsichtliche Genehmigung nicht vorliegen. Entsprechendes dürfte für den Dachraumausbau an der Kopfseite des linken Seitenflügels unter Einbeziehung des Treppenhauses zutreffen.

Zu i)

Verdacht auf (vermtl. Echten) Hausschwamm besteht nicht.

Zu j)

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Charlottenburg-Wilmersdorf wird das hier betroffene Grundstück durch die zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Kurfürstendamm“ als öffentliche zum Anbau bestimmte Verkehrsanlage (Straße) erschlossen.

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

Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage sind für die hier betroffenen Grundstücke 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.

Die Mitteilung der zuständigen Behörde erfolgte aufgrund einer Entscheidung nach aktueller Sach- und Rechtslage und stellt gemäß der vorliegenden Bescheinigung keine Verzichtserklärung u.a. im Falle einer veränderten Beurteilung der Rechtslage dar.

Nach vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Charlottenburg-Wilmersdorf benötigt das Land Berlin „gegenwärtig“ nach dem am 12.10.1978 festgesetzten Bebauungsplan IX-124 kein Straßenland.

Gemäß vorliegender Negativ-Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Charlottenburg-Wilmersdorf (Fachbereich Bauaufsicht) bestehen für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragungen.

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



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

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

Das hier betroffene Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1-3 BauGB. Das betroffene Grundstück (Flurstück 1289/32) ist keiner Gestaltungssatzung unterworfen. Ein städtebaulicher Vertrag besteht für das hier betroffene Grundstück nach diesseitigem Kenntnissstand gleichfalls nicht.

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

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

Bei dem auf dem betroffenen Wohngrundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 20.03.2025 nicht um ein Baudenkmal.

Allerdings befindet sich auf dem unmittelbar östlich angrenzenden Nachbargrundstück Johann-Sigismund-Straße 2, 3 (Flurstück 1091/31) ein Baudenkmal (Denkmalliste Obj. Dok. Nr. 090114 67): Mietwohnhaus von 1904-1905 von Tausch & Berghäuser.

Ein weiteres Baudenkmal befindet sich auf dem süd-westlich angrenzenden Nachbargrundstück Westfälische Str. 45 (Denkmalliste Obj. Dok. Nr. 09011532): Mietwohnhaus von 1895 von Wilhelm Prescher.

Auf dem Grundstück Kurfürstendamm 106 befindet sich in ca. 70 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück ein weiteres Baudenkmal allerdings hier als Gewerbegebäude (Porsche-Haus) von 1904 von Siegfried Ascher mit Umbau im Jahre 1956 von Hans Simon mit hierdurch ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

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

Berlin-Charlottenburg, den 24. Oktober 2025

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -

