



## Gutachten Nr. 10410

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

### Hobrechtstraße 67

in

### 12047 Berlin-Neukölln (Ortsteil und Bezirk Neukölln)

-Grundbuch von Neukölln - Blatt 9815-



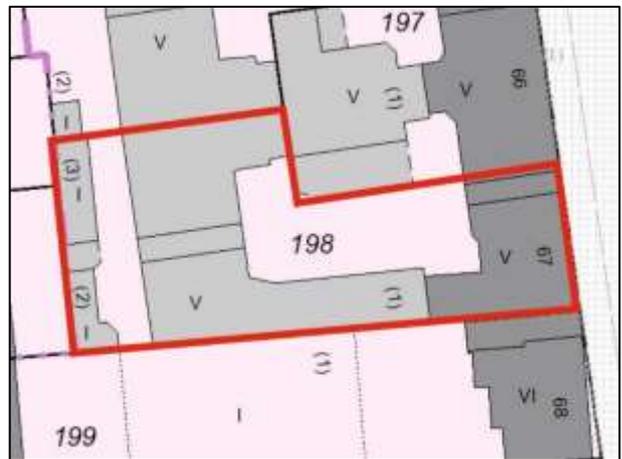
Grundstück Hobrechtstraße 67



straßenseitige Front des Vorderhauses



straßenseitige Front des Vorderhauses



Flurkarte (Grdst. Hobrechtstr. 67)

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

**Amtsgericht Neukölln**  
**70 K 77/24**  
**7.550.000,00 €**

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

**Bewertungsstichtag:**

**25.09.2024**

**Textfassung**



## Inhaltsverzeichnis\*

=====

<b>Kurzzusammenfassung</b> .....	<b>2</b>
A. Gutachtauftrag .....	4
B. Grunddaten.....	5
1. Grundbuchangaben.....	5
2. Grundstücksdaten .....	6
3. Lagedeterminanten .....	13
4. Gebäudedaten (technisch) .....	15
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	27
6. Objektbeurteilung .....	40
C. Bewertung .....	41
1. Bewertungsgrundlagen .....	41
2. Bodenwert.....	42
3. Ertragswert.....	44
4. Verkehrs-/Marktwert .....	47
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen .....	49

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



## KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Das Grundstück Hobrechtstr. 67 (Flurstück 198) mit einer Größe von 1.528 m<sup>2</sup> befindet sich in 12047 Berlin-Neukölln (Ortsteil und Bezirk Neukölln) und weist eine Bebauung mit einem 5½-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus als Vorderhaus incl. Berliner Mansarddach als Rohdachboden und vollständiger Unterkellerung sowie einem hieran anbindenden 5½-geschossigen Fabrikgebäudekomplex mit linkem Seitenflügel, Quergebäude und rechtem Seitenflügelstumpf incl. ausgebautem Mansarddach und vollständiger Unterkellerung aus dem Jahre 1912 sowie 2 vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze im 2. Hof belegenen 1-geschossigen Flachbauten und 1 PKW-Garage ohne Unterkellerung und ohne Hofunterkellerung auf. Eine durchgreifende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme erfolgte bisher nicht.

- **Belastungen:**

Es bestehen verschiedene Grunddienstbarkeiten (Baubeschränkungen für die Hofräume etc. sowie eine bedingte Eigentumsübertragungsvormerkung), Es bestehen keine Baulasteintragungen. Allerdings besteht ein Eintrag im Bodenbelastungskataster aufgrund gewerblicher Vornutzungen u.a. als Munitionsfabrik während des II. Weltkriegs.

- **Zuschnitt:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden 5½-geschossigen und vollständige unterkellerten Gebäudekomplex handelt es sich um ein Altbau-Vorderhaus aus dem Jahre 1912 mit weitgehend 2-spännigem Treppenhausaufgang und insgesamt 9 Wohnungen überwiegend als 3-Zimmerwohnungen nebst Badezimmern. Abweichend ist das 4.OG 3-spännig mit 1- und 2-Zimmerwohnungen belegt. Im Erdgeschoss befinden sich 2 Gewerbeeinheiten als Büros mit Zugang unmittelbar von der Straße bzw. aus dem Hof.

Über eine im Vorderhaus belegene Gebäudedurchfahrt ist ein rückwärtig an das Vorderhaus anbindender Fabrikgebäudekomplex gleichfalls aus dem Jahre 1912 mit an die dort vorhandenen beiden Treppenhäuser anbindenden vermtl. insgesamt 12 Gewerbeeinheiten vorhanden, wobei vermtl. ursprünglich je Geschoss eine zusammenhängende Nutzungseinheit bestand. Die



Geschosse sind nach Sachlage aber geteilt worden. Teilweise sind aufgrund der Erschließung lediglich über die beiden Treppenhäuser einzelne Nutzungseinheiten von 2 Mietern genutzt. Vor der rückwärtigen Fassade des Quergebäudes ist eine Fluchttreppe und an dessen Vorderfront ein Lastenaufzug (1 t) vorhanden mit vermtl. neutraler Zugangszone in den Geschossen vor den anbindenden Gewerbeeinheiten. Im 2. Hof befinden sich 1-geschossige Nebengebäude als Flachbauten ohne Unterkellerung mit jeweiliger Nutzungseinheit und eine Garage für 1 PKW - im 1. Hof befinden sich 4 ungedeckte PKW-Stellplätze.

- **Ausstattung:**

Der Fabrikgebäudekomplex und die im Erdgeschoss des Vorderhauses belegenen Büroeinheiten sowie 1 Wohnung im 1.OG des VH sind an eine Gas-Zentralheizung angeschlossen - die weiteren Wohnungen weisen Gas-Etagenheizungen und 1 Wohnung ausschließlich Kohle-einzelbrenneröfen auf. Die Treppenhäuseraufgänge und die rückwärtigen Nebengebäude sind nicht beheizbar.

Die Warmwasserbereitung erfolgt über Elektro-Durchlauferhitzer und -boiler sowie teilweise auch über Gas-Kombithermen. In den Wohnungen und den Gewerbeeinheiten befinden sich überwiegend nur einfache Sanitärausstattungen - insgesamt ist die Gebäudeausrüstung u.a. mit teilweise noch vorhandenen Bleirohrleitungen und Holz-Einfach- und Kastenfenstern bzw. Holzverbund- und Kunststoff-Isolierglasfenstern aus älterem Bestand noch sehr einfach. Instandhaltungsmaßnahmen sind nur sehr eingeschränkt vorgenommen worden. Nennenswerte Modernisierungsmaßnahmen wurden in den vergangenen rd. 30 Jahren nicht durchgeführt.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Das Grundstück weist ca. 4.277,96 m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. bzw. 808,33 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 3.469,63 m<sup>2</sup> Gewerbefläche mit Größen von überwiegend vermtl. ca. 150 m<sup>2</sup> Nfl. bis ca. 500 m<sup>2</sup> Nfl. auf - die Wohnungen weisen Größen weitgehend über 90 m<sup>2</sup> und vereinzelt zwischen 40 m<sup>2</sup> und unter 90 m<sup>2</sup> auf. Zusätzlich besteht im Dachraum des Vorderhauses eine Ausbaureserve von ca. 200 m<sup>2</sup>

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Angaben zu den Miethöhen der Nutzungseinheiten und deren Flächen konnten seitens der Grundstückseigentümerin auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden - Angaben seitens der Mieter liegen allenfalls in geringem Umfang vor. Im Rahmen der vorliegenden Grundstücksbewertung durch den Unterzeichneten werden insoweit weitgehend Annahmen über den Ausbau- und Erhaltungszustand und die vorhandenen Wohn- und Nutzflächen sowie deren Belegung und deren Erträge getroffen.

- **Erhaltungszustand:**

Der Unterhaltungszustand des auf dem Grundstück belegenen Gebäudekomplexes bzw. des Grundstücks ist überwiegend normal bis vernachlässigt insbesondere hinsichtlich des Vorderhausdaches mit Undichtigkeiten bzw. der Schornsteinfegerlaufbohlen, der Frischwasserleitungen z.T. noch als Bleileitungen, des anhaltenden Ausfalls der Zentralheizungsanlage nebst zentraler Warmwasserversorgung, des Ausfalls einzelner Gasthermen in den Wohnungen, vorliegender Kellerdurchfeuchtungen, der fehlenden Funktionsfähigkeit der Lastenaufzugsanlage, des mangelhaften Zustands der Vorderhaus-Treppenhäuserdekorationen und insbesondere auch der Fassaden etc. sowie des energetischen Zustands des Gebäudekomplexes.

Durchgreifende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen stehen aus. Der Mod./Ist.-Rückstau ist im Verkehrswert mit einer Wertminderung in Höhe von rd. 4,5 Mio. € berücksichtigt.

**Verkehrswert am 25.09.2024 nach § 194 BauGB:**  
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

**7.550.0000,00 €**



## A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**  
Amtsgericht Neukölln, Abt. 70, Karl-Marx-Str. 77/79 in 12043 Berlin  
  
Beschluss des Vollstreckungsgerichts vom 13.08.2024 mit Verfügung vom 14.08.2024 und Posteingang vom 03.09.2024 zur Aktualisierung des Gutachtens 9977/21 N des Unterzeichneten vom 21.06.2021
- **Bewertungsobjekt:**  
Grundstück Hobrechtstraße 67 (Flurstück 198) in 12047 Berlin-Neukölln (Ortsteil und Bezirk Neukölln)
- **Bewertungsgrund:**  
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 70 K 77/24
- **Wertermittlungstichtag:**  
25. September 2024 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**  
25. September 2025 (Zeitpunkt d. für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**  
Mittwoch, der 25.09.2024  
anwesend:
  - die Mieter der anlässlich des Ortstermins zugänglichen Wohnungen bzw. Nutzungseinheiten (anonymisiert, § 38 ZVG)
  - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Die Eigentümerin des Grundstücks und Schuldnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren oder ein Vertreter der Eigentümerin oder des betreibenden Gläubigers bzw. dessen evtl. Verfahrensbevollmächtigte oder sonstige Verfahrensbeteiligte sowie ein Vertreter einer Grundstücksverwaltung oder ein örtlicher Hausmeister konnten anlässlich des Besichtigungstermins nicht angetroffen werden.

Der auf dem Anwesen aufstehende Wohn- und Gewerbekomplex konnte durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins bzgl. der überwiegenden Zahl der Wohnungen und des Treppenhausaufgangs im Vorderhaus und hinsichtlich eines allerdings nur kleinen Teils der Gewerbeeinheiten im rückwärtigen Fabrikgebäudeteil des Gebäudekomplexes in Augenschein genommen werden, wobei die Treppenhausaufgänge und die Hofflächen zugänglich waren. Insoweit konnte ein für die Grundstücksbewertung ausreichender Eindruck über den technischen Ausbau und Standard sowie den Erhaltungszustand der auf dem Anwesen aufstehenden baulichen Anlage anlässlich des Ortstermins durch den Unterzeichneten gewonnen werden.

Über die Anzahl der Nutzungseinheiten und Grundrisszuschnitte sowie den Ausbau- und Unterhaltungszustand bzgl. der nicht besichtigten Nutzungseinheiten werden durch den Unterzeichneten nachfolgend weitgehend Annahmen anhand des äußeren Erscheinungsbildes und Angaben aus der Mieterschaft des Anwesens sowie nach Aktenlage getroffen. Bewertungsrelevante Unterlagen seitens der Grundstückseigentümerin oder einer ggf. eingesetzten Verwaltung konnten auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden und liegen dem Unterzeichneten nicht vor, so dass auch hinsichtlich der Ertragssituation des Objektes Annahmen getroffen werden.



Das Keller- und das Dachgeschoss des gesamten Gebäudekomplexes waren anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich. Allerdings waren diesbzgl. Teilbereiche anlässlich eines früheren Besichtigungstermins am 13.09.2018 zugänglich, so dass hierüber eine hinreichende Einschätzung über den Ausbau- und Erhaltungszustand getroffen werden kann, nachdem sich an dem Gebäudekomplex in den vergangenen Jahren keine Veränderungen ergeben haben.

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

## B. GRUNDDATEN

### 1. Grundbuchangaben

- **Grundbuch von:**  
Neukölln, Blatt 9815  
(Amtsgericht Neukölln)
- **Gemarkung:**  
Neukölln
- **Flur, Flurstücke:**  
105, 198 (1.528 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**  
1.528 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**  
Gebäude- und Freifläche Hobrechtstraße 67 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- **Eigentümer:**  
anonymisiert (§ 38 ZVG)
- **Lasten und Beschränkungen:**  
Grunddienstbarkeit, nach der der jeweilige Eigentümer des Grundstücks nicht berechtigt ist, ohne Zustimmung des jeweiligen Eigentümers des angrenzenden, im Grundbuch von Neukölln Bd. 155 Bl. 4262 verzeichneten Grundstücks die im Lageplan des vereideten Landmessers A. Franz vom 10.08.1907 angegebene Hoffläche von 132 m<sup>2</sup> Größe zu verändern oder durch eine 2 m übersteigende Grenzscheidung gegen den Hofraum des vorerwähnten Grundstücks abzuschließen - eine Erweiterung der Hoffläche ist auch ohne Zustimmung des Eigentümers des genannten Grundstücks gestattet; Eintragungsdatum vom 15.08.1907

Grunddienstbarkeit, nach der der jedesmalige Eigentümer des Grundstücks nicht berechtigt ist, ohne Zustimmung des jedesmaligen Eigentümers des angrenzenden, im Grundbuch von Neukölln Bd. 167 Bl. 4505 verzeichneten Grundstücks die auf dem Lageplan des vereideten Landmessers A. Franz vom 11.10.1909 mit den Buchstaben a.b.c.d.a. umschriebene Hoffläche von 231 m<sup>2</sup> Größe zu verändern oder durch eine 2 m übersteigende Grenzscheidung gegen den Hofraum des vorerwähnten Nachbargrundstücks abzuschließen - eine Erweiterung der Hofflä-



che ist auch ohne Zustimmung des Eigentümers des Nachbargrundstücks gestattet; Eintragsdatum vom 06.12.1909

Grunddienstbarkeit, nach der der jedesmalige Eigentümer des Grundstücks nicht berechtigt ist, ohne Zustimmung des jedesmaligen Eigentümers des angrenzenden, im Grundbuch von Neukölln Bd. 155 Bl. 4262 verzeichneten Grundstücks, die in dem Lageplan des vereideten Landmessers A. Franz vom 10.08.1907 angegebene Hofffläche von 54 m<sup>2</sup> Größe zu verändern oder durch eine 2 m übersteigende Grenzscheidung gegen den Hofraum des vorerwähnten Grundstücks abzuschließen - eine Erweiterung der Hofffläche ist auch ohne Zustimmung des Eigentümers des genannten Grundstücks gestattet; Eintragsdatum vom 15.08.1907

Grunddienstbarkeit, nach der der jedesmalige Eigentümer des Grundstücks nicht berechtigt ist, ohne Zustimmung des jedesmaligen Eigentümers des angrenzenden, im Grundbuch von Neukölln Bd. 166 Bl. 4475 verzeichneten Grundstücks, die in dem Lageplan des vereideten Landmessers A. Franz vom 19.07.1909 mit den Buchstaben g.h.i.k.g. umschriebene Hofffläche von 104 m<sup>2</sup> Größe zu verändern oder durch eine 2 m übersteigende Grenzscheidung gegen den Hofraum des vorerwähnten Nachbargrundstücks abzuschließen - eine Erweiterung der Hofffläche ist auch ohne Zustimmung des Eigentümers des Nachbargrundstücks gestattet; Eintragsdatum vom 23.08.1909

Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Eigentumsübertragungsvormerkung für eine Vermögensverwaltungs GmbH (anonymisiert gemäß § 38 ZVG) - Rang vor Abt. III Nr. 15. Gemäß Bewilligung vom 06.03.2023 (UVZ-Nr. C 143/2023, Notar Dr. Lorenz Claussen in Berlin) eingetragen am 25.05.2023

Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragsdatum vom 17.06.2024

(Evtl. vorstehende Lasten und Beschränkungen bzw. Rechte bleiben im Rahmen der Verkehrswertermittlung im hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt, so dass 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 ist unregelmäßig. Die Straßenfrontlänge beträgt rd. 19 m und die rückwärtiger Grundstücksbreite rd. 28 m - die südliche Grundstücksgrenze weist eine Länge von rd. 67 m auf und die nördliche Grundstücksgrenze eine Länge von rd. 65 m, wobei diese Grundstücksgrenze einen straßenseitigen Teil von rd. 35 m Tiefe rechtwinklig zum Straßenraum sowie einen um rd. 13 m nach Norden versetzten rückwärtigen Teil von rd. 30 m Länge aufweist.

Die maximale Grundstückstiefe beträgt rd. 67 m rechtwinklig zum Straßenraum und die maximale Breite rd. rd. 30 m auf Höhe der abknickenden nördlichen Grundstücksgrenze parallel zur Straßenfront des Grundstücks (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**

ca. 1,0 : 2,2 - Grundstückszuschnitt und -größe sind bei hier vorliegender Bebauung mit einem 5-geschossigem Wohn- und Geschäftshaus als Vorderhaus mit Rohdachboden als beidseitige Grenzbebauung (Blockrandbebauung) und rückwärtig anbindendem Fabrikgebäude als 5½-geschossiger Seitenflügel entlang der linken Grundstücksgrenze nebst hieran anbindendem 5½-geschossigem Quergebäude als beidseitige Grenzbebauung und rechtem 5½-geschossigem



Seitenflügelstumpf mit jeweils ausgebautem Dachgeschoss sowie 1-geschossigen Nebengebäuden als dreiseitige Grenzbebauung gleichfalls auf der rückwärtigen Grundstücksgrenze zu-friedenstellen (siehe anliegende Flurkarte).

- **Bauwisch:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex als ein-, zwei- und dreiseitige Grenzbebauung u.a. als straßenseitige Blockrandbebauung als Wohn-/Geschäftshaus- sowie Fabrikgebäudekomplex mit linkem Seitenflügel, Quergebäude und rechtem Seitenflügelstumpf sowie 1-geschossigen Nebengebäuden auf der rückwärtigen Grundstücksgrenze (Reihengrundstück) weist keinen Grenzabstand zu den angrenzenden Nachbargrundstücken auf.

Ein Vorgarten vor der straßenseitigen Blockrandbebauung ist nicht vorhanden - das Vorderhaus grenzt unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum an bzw. befindet sich mit seiner straßenseitigen Front auf der Bau- und Straßenfluchtlinie bzw. der Bau- und Straßenbegrenzungslinie.

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks ist zum Straßenraum insgesamt plan.

- **Untergrund:**

Das Grundstück weist einen lagetypischen Untergrund mit mäßigen Gründungsverhältnissen auf - im Bereich des betroffenen Grundstücks befindet sich alluvialer Torf, Faulschlamm und Sand nach geologischer Übersichtskarte von Berlin (1971).

Westlich des Grundstücks bestehen zufriedenstellende Gründungsverhältnisse mit überwiegend diluvialen Talsand.

Nach Baugrunderkarte mit Aktualisierung vom 08.09.2007 weist das Quartier des hier betroffenen Grundstücks bzw. das hier betroffene Grundstück selbst einen tragfähigen Baugrund für normale Belastung bereits ab ca. 0,00 m bis 0,20 m Tiefe und im unmittelbaren Nahbereich östlich und südlich des Bewertungsobjektes bzw. im Bereich der süd-östlichen Ecke des Vorderhauses ab ca. 2,00 m bis 3,00 m Tiefe auf.

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 Ober- und Unterboden.

Eine Gefährdung durch Schichtenwasser besteht nicht. Es besteht aber eine Grundwassergefährdung - gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: 2020), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks zwischen 3,00 m und 7,00 m bzw. im rückwärtigen Grundstücksteil auch zwischen 2,50 m bis 4,00 m (die Kellersohle des Gebäudekomplexes ist partiell durchfeuchtet und der Keller riecht klamm).

Seitens des TÜV's wurde für den Lastenaufzug vor der Fassade des Quergebäudes im 1. Hof bereits empfohlen eine Edelstahlwanne einzubauen, um die Elektrik der Aufzugsmaschine unterhalb des Kabinenschachtes zu schützen.

Nach Auszügen aus dem Bodenbelastungskataster des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes vom 24.09.2018 und 02.06.2021 soll der Flurabstand im Juni 1984 lediglich 2 m bis 4 m betragen haben, wobei der geringste Grundwasserstand bei 31,7 m über NHN im Dezember 1976 und der höchste Grundwasserstand bei 32,0 m über NHN im Dezember 1988 gelegen haben soll. Nach Altlasten-Gutachten des SV Möckel beträgt der Flurabstand zuletzt ca. 3,50 m.



Lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Neukölln (Abteilung Umwelt und Natur) vom 24.09.2018 ist das betroffene Grundstück aufgrund seiner umweltrelevanten Nutzungen und Nutzung als Rüstungsstandort (Herstellung von Munition) im Bodenbelastungskataster (BBK) unter der Nr. 1073 als altlastenverdächtige Fläche erfasst.

Branchentypische Verunreinigungen und Munitionsreste können hiernach nicht ausgeschlossen werden - Untersuchungen oder Bodengutachten lagen dem Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln seinerzeit nach vorliegender Bescheinigung nicht vor.

Die Aufnahme in das BBK erfolgte aufgrund der gewerblichen Vornutzung des Grundstücks als Industrie-/Gewerbstandort u.a. mit Schleiferei, Schlosserei, Schweißerei, Schmiederei, Herstellung von Zahnersatz und Handel mit Dentalartikeln, Herstellung von Autobeschriftung und Außenwerbung, Chemikalienhandel (Gasen, Holzkohle, Laborchemikalien, Kunststoffen), Metallverarbeitung (Druckteile), Handel und Vertrieb umweltfreundlicher Reinigungsmittel, Drahterodierungen, Wäschefabrik, Papierwollefabrik, Bronzegießerei und Ziselierwerkstatt, Galvanische Anstalt und Metallschleiferei, Maschinenbau, Drahtseilfabrik für Aufzüge, Herstellung von Munition (Handwaffen), Motorenfabrik, Lampenfabrik, Metallwarenfabrik und Maschinenbau, Werkzeugfabrik.

Nach Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Neukölln (Abteilung Umwelt und Natur) vom 02.07.2021 liegen nach Sondierung des Untergrundes durch das Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Möckel und Erstattung diesbzgl. Gutachten über den Belastungsgrad des Untergrundes des hier betroffenen Grundstücks nach Beauftragung durch das Vollstreckungsgericht im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens konkrete Erkenntnisse über den Belastungsgrad vor, die seitens des Umwelt- und Naturschutzamtes wie folgt mitgeteilt werden:

...„Es wurden daher Untersuchungen an Boden-, Bodenluft- und Grundwasserproben durchgeführt.

Bei den Untersuchungen wurde ein flächendeckender bis zu 3,50 m mächtiger Auffüllhorizont aufgeschlossen, der lokal erhöhte Konzentrationen an PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe), Cyaniden sowie Schwermetallen aufwies. Teilweise überschritten die Werte der o.g. Parameter den Schwellenwert der Berliner Liste 2005 (Flurabstand < 5,00 m).

Weiterhin wurden LCKW (leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe) in Boden-, Bodenluft- und Grundwasserproben im westlichen Hinterhof nachgewiesen. Davon lagen die LCKW-Konzentrationen in einigen Bodenproben deutlich oberhalb des Beurteilungswertes „Boden (Schutzziel Grundwasser)“ nach Berliner Liste 2005. Zudem überschritten die LCKW-Gehalte der Grundwasserproben aus dem westlichen Hof den sanierungsbedürftigen Schadenswert (SSW) der Berliner Liste 2005. Daraus leitet sich eine Sanierungsbedürftigkeit ab.“

Nach vorliegender Bescheinigung vom 02.07.2021 sind die Eintragsstelle und das genaue Ausmaß des Schadens bisher nicht bekannt. Daher sind im Vorfeld sämtlicher Baumaßnahmen, die in den Boden eingreifen, weitere Erkundungen durchzuführen. Diese sind vorab mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln abzustimmen.

Außerdem ist bei Bau- oder Abrissmaßnahmen, Umnutzungen zu einer sensibleren Nutzung (z.B. Wohnbebauung) sowie bei geplanten Grundwasserhaltungsmaßnahmen vorab eine Beteiligung der zuständigen Bodenschutzbehörde und ggf. eine Bewertung durch diese erforderlich.

Nach nunmehr vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Neukölln von 09.10.2024 zeigt sich, dass eine mit dem Schreiben vom 02.07.2021 im Wortlaut identische Mitteilung des Bezirksamtes an den Unterzeichneten gesandt wurde - insoweit sind weitere Ausführungen zu dem Bodenbelastungsbefund des Umwelt- und Naturschutzamtes Neukölln nicht vorzunehmen.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.



- **Entwicklungszustand:**

Bei dem Gebiet mit dem hier betroffenen Grundstück handelt es sich um voll erschlossenes Bauland als gemischtes Gebiet zwischen Hobrechtstraße und Kottbusser Damm (Bezirksgrenze) bzw. Sonnenallee und Maybachufer (Bezirksgrenze) gemäß Bebauungsplan XIV-B3 mit Aufstellungsbeschluss vom 17.12.1985 und Festsetzung am 02.06.1989 (GVBl. Nr. 32, S. 1.092 vom 10.06.1989) in Verbindung mit dem zuletzt geltenden Baunutzungsplan vom 30.06.1961 (ABl. 1961, S. 742) als übergeleiteter Bebauungsplan mit einer zulässigen Baustufe von V/3 bei einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,5 als Blockrand- und Blockinnenbebauung - der südlich an den hier betroffenen Block angrenzende Bebauungsplanbereich „A“ zwischen Hobrechtstraße und Kottbusser Damm bzw. zwischen Weserstraße und Sonnenallee ist als Kerngebiet mit zulässiger Wohnnutzung ab dem 2. Obergeschoss ausgewiesen.

Für das dem hier betroffenen Grundstück gegenüber östlich der Hobrechtstraße belegene Gebiet ist ein Bebauungsplan bisher nicht beschlossen oder ein diesbzgl. Aufstellungsbeschluss noch nicht gefasst worden - das östlich der Hobrechtstraße belegene Gebiet ist gemäß Baunutzungsplan (s.o.) als übergeleiteter Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet mit einer Baustufe von V/3 bzw. einer zulässigen GFZ bis 1,5 und einer GRZ bis 0,3 bei 5 Geschossen ausgewiesen, wobei durchgehend geschlossene Bauweise vorliegt.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 ist das Gebiet mit dem hier betroffenen Grundstück als gemischte Baufläche ( $M_1$ ) und unmittelbar nördlich angrenzend als gemischte Baufläche ( $M_2$ ) vorgesehen - das östlich der Hobrechtstraße angrenzende Gebiet ist als Wohnbaufläche ( $W_1$ ) vorgesehen.

Der Straßenverlauf des Kottbusser Damms in ca. 40 m Entfernung westlich des Bewertungsobjektes und der der Sonnenallee in ca. 170 m Entfernung südlich des Bewertungsobjektes sind nach FNP entsprechend dem Bereich des Hermannplatzes in rd. 200 m Entfernung von dem Bewertungsobjekt beidseitig mit Einzelhandelskonzentration vorgesehen.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich weder in einem Sanierungsgebiet noch in einem Entwicklungsbereich.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich allerdings im Erhaltungsgebiet „Reuterplatz“ zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1, S. 1 Nr. 2 (Milieuschutzverordnung) mit Festlegung gemäß GVBl. Nr. 16 vom 28.06.2016 und in Kraft seit dem 29.06.2016 sowie Genehmigungskriterien mit Festlegungen gemäß ABl. vom 17.11.2017 und 27.09.2019) - die diesbzgl. Restriktionen insbesondere bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen und Aufteilung von Grundstücken etc. sind zu beachten.

In Verbindung mit der am 03.03.2015 durch den Berliner Senat beschlossenen sogen. Umwandlungsverordnung (UmwandV) besteht für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutzgebiete) ein Genehmigungsvorbehalt für Bestandsgebäude (die Verordnung tritt gemäß § 3 nach 5 Jahren nach deren Verkündung bzw. nach Ablauf der zuletzt beschlossenen Verlängerung ab dem 13.03.2020 um 5 Jahre außer Kraft) - nicht erfasst ist die Neuerrichtung von Gebäuden mit Eigentumswohnungen.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Für Teileigentume (u.a. Gewerbeflächen) bestehen die Restriktionen gemäß § 577a BGB (Kündigungssperrfrist von 3 Jahren) bzw. gemäß § 577a Abs. 2 BGB (Verlängerung der Kündigungssperrfrist auf 5 bis 10 Jahre) sowie gemäß Kündigungsschutzklausel-Verordnung in Berlin vom 13.08.2013 (GVBl. S. 488) bzw. mit Verlängerung um 5 Jahre ab dem 13.03.2020 um 5 Jahre mit einheitlich 10 Jahren Kündigungssperrfrist nicht.

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

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



Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 06.12.2023 - Baudenkmäler befinden sich auch nicht im unmittelbaren Nahbereich oder direkter Nachbarschaft zu dem hier betroffenen Gebäudekomplex, so dass ggf. diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. Umgebungsschutzes nicht bestehen.

Die Geschossfläche (GF) für das Grundstück beträgt ca. 5.140,86 m<sup>2</sup> (incl. Dachraum der Seitenflügel ab dem linken Sfl.-Treppenaufgang und des Quergebäudes bzw. des rechten Seitenflügelstumpfes mit  $\geq \frac{2}{3}$  der Fläche  $\geq 2,30$  m lichter Höhe als Vollgeschoss, aber ohne Dachraum im Vorderhaus als Rohdachboden mit  $< \frac{2}{3}$  der Fläche  $\geq 2,30$  m lichter Höhe als Nicht-Vollgeschoss) nach diesseitiger Ermittlung anhand vorliegender Geschosspläne gemäß Nachtrag vom 19.02.1912 zum Bauschein Nr. 222 vom 10.12.1911 gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (GVBl. S. 495) zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 17.06.2016 (GVBl. S. 361) - in Kraft getreten am 01.01.2017- mit einer GFZ von 3,364 bzw. rd. 3,4 (ohne Berücksichtigung einer GF für das Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF des Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 für die über dem evtl. Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ) und einer bebauten Fläche von ca. 991,18 m<sup>2</sup> mit einer GRZ von 0,649 bzw. rd. 0,6 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 1.528 m<sup>2</sup> (Flurstück 198).

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) ergibt sich unter Berücksichtigung auch der Nicht-Vollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier ist das Dachgeschoss des Vorderhauses als Nicht-Vollgeschoss nicht ausgebaut und insoweit nach GAA-Modell nicht mit 75 % anzusetzen; das Dachgeschoss des Gewerbetraktes ist als Vollgeschoss ausgebaut und insoweit bereits in der GF gemäß § 20 BauNVO enthalten - ein Kellergeschoss mit Teilausbau ist vorhanden und gemäß GAA-Modell mit 30 % der Kellerfläche des Gewerbetraktes in Ansatz zu bringen) mit [Vorderhaus] ca. 1.399,85 m<sup>2</sup> + 0,00 m<sup>2</sup> x 0,75 + 0,00 m<sup>2</sup> x 0,30 + [Gewerbetrakt] 3.635,76 m<sup>2</sup> + 0,00 m<sup>2</sup> x 0,75 + 605,96 m<sup>2</sup> x 0,30 + [Nebengebäude] 105,25 m<sup>2</sup> = 5.322,65 m<sup>2</sup> für die Normalgeschosse zzgl. Ansatz der anteiligen Kellergeschossfläche des Gewerbetraktes ohne Ansatz von Dachgeschossflächen gemäß GAA-Modell mit einer wGFZ von 3,483 bzw. rd. 3,5.

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

Im vorliegenden Bewertungsfall sind aber mindestens die Dachgeschossflächen des Gewerbetraktes vollausgebaut und ein Teil der Kellergeschossflächen gewerblich genutzt, so dass für diese Flächen der anteilige Ansatz greift.

Die Bodenwertermittlung erfolgt gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses nicht auf der Grundlage der wGFZ, sondern auf der Grundlage der GFZ nach § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (s.o.) oder in Anlehnung hieran. Der Gutachterausschuss legt den Bodenrichtwerten eine typische Bebauungsdichte (GFZ) zugrunde - er weicht damit teilweise vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach dem Bau-



nutzungsplan von Berlin in der Neufassung vom 28. Dezember 1960/30. Juni 1961 bzw. von den Festsetzungen bestimmter Einzelbebauungspläne ab; in Gebieten, in denen keine Bebauungspläne vorliegen und sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, stützt sich der Gutachterausschuss auf eigene Einschätzungen der baulichen Dichte.

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

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

- **Erschließungszustand:**

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

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2017 (Umweltatlas) weist der Straßenraum der Hobrechtstraße vor dem hier betroffenen Grundstück eine Mischwasserkanalisation als Schmutz- und Regenwasserkanalisation auf.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Neukölln (Abt. Finanzen und Wirtschaft) fallen Erschließungskostenbeiträge für das hier betroffene Grundstück nach gegenwärtiger Rechtslage nicht mehr an (insoweit unter Vorbehalt) - offene Beitragsforderungen ruhen nicht als öffentliche Last auf dem hier betroffenen Grundstück.

Nach vorliegender Bescheinigung der Abt. Finanzen und Wirtschaft des Straßen- und Grünflächenamtes ist kein Straßenland von dem Grundstück abzutreten.

- **Baulasten:**

Gemäß vorliegender Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Neukölln (Zentrale Auskunftsstelle) bestehen für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragungen. Tatsächlich bestehen gemäß Abt. II Nrn. 1-3 des Grundbuches aber Grunddienstbarkeiten (jeweils Hofgemeinschaft mit Bebauungsbeschränkung) zugunsten von 3 angrenzenden Nachbargrundstücken.

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

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



### 3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Hobrechtstr. 67 befindet sich nördlich im Ortsteil Neukölln im Berliner Stadtbezirk Neukölln und gleichfalls nördlich im Bezirk - die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zu dem nördlich bzw. auf Höhe des Bewertungsobjektes auch teilweise westlich und östlich angrenzenden Ortsteil Kreuzberg im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg beträgt ca. 45 m nach Westen und ca. 480 m nach Nord-Osten und zu dem östlich angrenzenden Ortsteil Alt-Treptow im Bezirk Treptow-Köpenick ca. 850 m, zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Britz gleichfalls im Bezirk Neukölln ca. 3.000 m und zu dem westlich angrenzenden Ortsteil Tempelhof im Bezirk Tempelhof-Schöneberg ca. 1.600 m (jeweils Luftlinie).

Die Entfernung zur City der Metropole nach Nord-Westen im Bereich des Alexanderplatzes beträgt ca. 3 km und die Entfernung zum Breitscheidplatz (Zentrum am Zoo) nach Westen beträgt ca. 6,5 km (jeweils Luftlinie).

Die kürzeste Entfernung zur Stadtgrenze beträgt im Bereich der südlichen Stadtgrenze zum angrenzenden Landkreis Dahme-Spreewald bzw. der Gemeinde Schönefeld rd. 9 km (Luftlinie).

Das Grundstück Hobrechtstraße 67 (Flurstück 198) befindet sich auf der westlichen Seite der Hobrechtstraße im Abschnitt zwischen Weser- und Lenastraße in knapp 200 m Entfernung von der Einmündung der Hobrechtstraße in die Sonnenallee.

Die Hobrechtstraße weist als untergeordnete Quartierstraße ein nur geringes Verkehrsaufkommen auf. Der Fahrdamm ist mit Kopfsteinpflasterung befestigt, wodurch allerdings auch durch nur einzelne und vergleichsweise langsam fahrende Fahrzeuge störende Abrollgeräusche bewirkt werden.

Inwieweit ggf. Störungen durch Verkehrslärm ggf. bei entsprechenden Witterungsverhältnissen von dem in nur rd. 45 m Entfernung hinter der Blockrandbebauung westlich des hier betroffenen Grundstücks verlaufenden Kottbusser Damm ausgehen, konnte anlässlich des Besichtigungstermins nicht ermittelt werden. Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2021 handelt es sich bei den im hier betroffenen Abschnitt an den Kottbusser Damm anbindenden Grundstücken um eine stark verkehrslärbelastete 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 Mietspiegel 2024 weist leider Angaben zur Lärmbelastung der Grundstückslagen nicht mehr aus.

Luftschall dürfte trotz der zwischen dem hier betroffenen Grundstück und dem Kottbusser Damm belegenen Grundstücksreihe mindestens temporär bei entsprechenden Witterungslagen wahrnehmbar sein.

Eine Lärmbelastung durch auf dem Grundstück selbst und in unmittelbarer Nachbarschaft belegene Gewerbebetriebe dürfte gleichfalls mindestens temporär vorliegen - auf dem angrenzenden Nachbargrundstück Hobrechtstraße 66 befindet sich u.a. ein Jugendhotel o.ä.; auf einem weiteren nördlich angrenzenden Nachbargrundstück befindet sich ein Gewerbehof („Hobrechtshöfe“) und auf dem südlich angrenzenden Nachbargrundstück befindet sich die rückwärtige Ladezone eines am Kottbusser Damm belegenen Lebensmitteldiscounters.

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



liegt eine endgültige Festlegung der Flugrouten bisher nicht vor (Stand der Flugsicherungsangaben vom 03.06.2012).

Gehwege sind in der Hobrechtstraße mit Bordsteinen abgesetzt und mit Kleinsteinpflaster bzw. im weiteren Verlauf auch mit Betonwegeplatten befestigt. Übliche Beleuchtungsmittel sind als Gaslaternen noch aus den 1920er Jahren erhalten - Baumbestand mit mittelhochstämmigen Straßenbäumen ist gleichfalls im Straßenraum vorhanden.

PKW-Stellplätze sind in Längsaufstellung an den Randstreifen verfügbar - das Stellplatzaufkommen ist insgesamt allerdings aufgrund der hohen Wohn- und Gewerbedichte im Nahbereich zum Kottbusser Damm, zur Sonnenallee und dem Hermannplatz mit entsprechendem Zielverkehr nicht ausreichend.

Die überwiegend 5-geschossige Bebauung im Quartier stammt weitgehend aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) bzw. aus der Vorkriegszeit. Teilweise ist auch 6-geschossige Nachkriegsbebauung u.a. aus den 1970er Jahren auf dem südlich angrenzenden Nachbargrundstück mit großflächiger Tiefgarage im Hofraum bis auf Höhe des 2. Hofes des hier betroffenen Grundstücks Hobrechtstraße 67 sowie auch 6½-geschossige Neubebauung aus den 1980er Jahren im Nahbereich gleichfalls in der Hobrechtsstraße vorhanden.

Die Entfernung zur City im Bereich des Alexanderplatzes beträgt rd. 3 km Entfernung und zum Breitscheidplatz mit Zentrum am Zoo rd. 6,5 km (jeweils Luftlinie).

Eine Anbindung an wichtige Stadtmagistralen besteht u.a. mit dem Kottbusser Damm in ca. 180 m, der Sonnenallee in ca. 200 m, der Urbanstraße und insbesondere dem Hermannplatz in ca. 230 m sowie die an den Hermannplatz anbindende Hasenheide, Karl-Marx- und Hermannstraße in ca. 380 m Entfernung (jeweils fußläufige Entfernung).

Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel sind u.a. auf den vorgenannten Magistralen mit verschiedenen Buslinien verfügbar. Die U-Bahnstation „Hermannplatz“ befindet sich in ca. 230 m und die U-Bahnstation „Schönleinstraße“ am Kottbusser Damm in ca. 800 m fußläufiger Entfernung.

- **Soziale Infrastruktur:**

Geschäfte zur kurzfristigen Versorgung stehen ab ca. 180 m Entfernung auf dem Kottbusser Damm bzw. ab ca. 200 m Entfernung auf der Sonnenallee und zur mittel- bis langfristigen Versorgung überwiegend ab ca. 230 m Entfernung am Hermannplatz bzw. im Bereich des Ortsteilzentrums in der Karl-Marx-Straße als überregionale Einkaufsstraße im Bereich des Rathauses des Bezirks ab rd. 400 m bis rd. 1.000 m Entfernung bzw. in der Berliner City zur Verfügung. Einzelne kleinere Geschäfte und Gaststätten etc. befinden sich unmittelbar im Quartier selbst.

Verschiedene Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen etc. sowie medizinische Versorgung mit zufriedenstellendem Angebot und ein größeres Krankenhaus befinden sich gleichfalls im Gebiet.

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 Neukölln liegt in der Sozial- und Einkommensstruktur auf Platz 12 von 12 Berliner Verwaltungsbezirken, die Kaufkraft je Haushalt lag bei 2.844 €/Monat (Berlin: 3.181 €/Monat) und die Arbeitslosenquote lag nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit Stand vom 31.12.



2020 bei 14,5 % (Berlin: 9,4 %); die Leerstandsquote im Jahre 2020 lag bei 1,7 % (Berlin: 1,6 %) und der Wanderungssaldo betrug + 974 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 Reuterplatz als kleinere Grünanlage befindet sich in ca. 250 m Entfernung, die Uferanlagen des Landwehrkanals in ca. 600 m und der Volkspark „Hasenheide“ ab rd. 700 m sowie der „Görlitzer Park“ ab ca. 1.000 m Entfernung.

Der Stadtpark „Großer Tiergarten“ befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 4.200 m Entfernung (Luftlinie).

#### 4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1912

Die Errichtung des straßenseitigen Wohn- und Geschäftshauses und des dahinter belegenen Fabrikgebäudekomplexes mit linkem Seitenflügel zwischen Vorderhaus und Quergebäude, eines rechten Seitenflügelstumpfes an der Vorderseite des Quergebäudes und eines Quergebäudes zwischen 1. und 2. Hof des Anwesens erfolgte auf der Grundlage des Bauscheins Nr. 222 vom 10.12.1910 nebst Nachträgen vom 03.10.1911 und 12.10.1911 - die Fertigstellung des Rohbaus erfolgte am 13.10.1911 mit Rohbauabnahme am 21.10.1911.

Der Bauschein Nr. 222 vom 10.12.1910 bezog sich gleichfalls auf eine Hofunterkellerung im Bereich des 2. Hofes - die in den Planvorlagen ausgewiesene Unterkellerung des 2. Hofes wurde allerdings nicht realisiert.

Die Gebrauchsabnahme der am 02.01.1911, 06.12.1911 und 03.02.1912 genehmigten Be- und Entwässerungsanlagen erfolgte mit Abnahmebescheinigung vom 27.03.1912.

Der Umbau des Erdgeschosses im straßenseitigen Vorderhaus als Wohn- und Geschäftshaus erfolgte auf der Grundlage der Baugenehmigung vom 25.08.1912 mit endgültiger Fertigstellung des Gebäudekomplexes am 17.10.1912.

1929

Die Durchführung baulicher Veränderungen im Erd- und Kellergeschoss des Fabrikgebäudes erfolgten auf der Grundlage des Bauscheins Nr. 421/29 vom 29.05.1929.

1930-1943

Aufgrund bestehender Erfordernisse für die jeweilige betriebliche Nutzung erfolgten verschiedene Umbaumaßnahmen in einzelnen Geschossen des Fabrikgebäudekomplexes.

1953

Der Einbau eines Gas-Heizofens im Dachgeschoss des linken Seitenflügels erfolgte auf der Grundlage des Bauscheins Nr. 1328/52 vom 24.11.1952.

Die Aufstellung von Kohlebadeöfen in den Badezimmern der rechten Wohnungen im 2., 3. und 4. Obergeschoss im Vorderhaus erfolgte auf der Grundlage des Bauscheins 1525/52 vom 14.01.1953



1954-1959

In den 1950er Jahren erfolgten Maßnahmen wie folgt: Einbau verschiedener Gasheizgeräte in dem Fabrikgebäude, Aufstellung von weiteren Kohlebadöfen in den Badezimmern des Vorderhauses, Herstellung von Fensteröffnungen in der Brandwand zu dem südlich angrenzenden Nachbargrundstück im Bereich von Fabrikgeschossen des linken Seitenflügels und teilweise die Herstellung von Durchbrüchen von Türverbindungen zu dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück im Bereich der Brandwände der angrenzenden Fabrikgebäude (Hobrechtstr. 68 bereits abgebrochen) sowie der Einbau von Spritzkabinen, Abluftanlagen, Umbaumaßnahmen, Einbau von Sanitärräumen, Einbau bzw. Umrüstung einer bestehenden Warmwasserheizungsanlage im Fabrikgebäudekomplex auf Öl-Verfeuerung mit Vorsatzgerät an vorhandenem gusseisernen Kessel und Einbau eines Öltanks als kellergeschweißter 10.000-L-Stahltank im Kellergeschoss des Quergebäudes etc.

1962-1971

In den 1960er Jahren erfolgte der Einbau von Gas-Wasserheizern und Einbau eines Niederdruckdampfkessels im Zuge eines Kesselaustauschs.

1984

Der Austausch des defekten Dampfheizkessels erfolgte am 02.08.1984 mit Anschluss an den vorhandenen Fuchs - Veränderungen an der Heizungsanlage und den Sicherheitseinrichtungen wurden nicht vorgenommen.

1997

Auf der Grundlage der Baugenehmigung Nr. B 03730 vom 03.04.1996 nebst Nachtrag Nr. B 04773 vom 30.09.1996 (Stand sicherheitsnachweis) erfolgte die Einrichtung einer Produktionsstätte einer Chemischen Fabrikation für umweltfreundliche Reinigungsmittel mit Grundrissveränderungen im Erdgeschoss des rechten Seitenflügels und des Quergebäudes mit Herstellung u.a. von Sanitär- und Büroräumen - die Bauzustandsbesichtigung zur Fertigstellung erfolgte am 19.11.1997.

2000

Es erfolgte die Erneuerung des Öl-Brenners der Heizungsanlage mit Dampfheizkessel im Kellergeschoss des Quergebäudes.

2002

Es erfolgte die Stilllegung der bisherigen Dampfzentralheizung als Ölheizung nach Ende der Heizperiode im Mai 2002 - die Öl-Heizungsanlage wurde außer Betrieb gesetzt. Nach Besichtigungsprotokoll des Bauaufsichtsamtes vom 21.05.2003 und vom 26.09.2003 soll eine Umstellung auf Fernwärmeversorgung erfolgt sein - tatsächlich ist aber ein Gas-Heizkessel für die bestehende Zentralheizungsanlage des Fabrikgebäudekomplexes neu eingebaut worden.

Die Wohnungen im straßenseitigen Vorderhaus wiesen ursprünglich Kohleeinzelbrenneröfen auf, die sukzessive bauseits vermtl. ab den 1980er Jahren bis in die 2000er Jahre gegen Gas-Etagenheizungen ausgetauscht wurden - lediglich die im 4. Obergeschoss postalisch rechtsspannende Wohnung weist nach Auskunft aus der Mieterschaft noch Kohleeinzelbrenneröfen und keine Gas-Etagenheizung auf.

Abweichend ist die im 1. Obergeschoss postalisch rechts spannende Wohnung erst vor rd. 15 Jahren partiell modernisiert und im Zuge der Maßnahme an die Zentralheizungsanlage des Fabrikgebäudekomplexes auf dem Grundstück angeschlossen worden.

Die im Erdgeschoss des Vorderhauses belegenen Gewerbeeinheiten sind dem Vernehmen nach gleichfalls an die Gas-Zentralheizung angeschlossen, wobei die Kapazität der Heizungsanlage auch zur Beheizung aller Vorderhauswohnungen ausreichend sein soll.



Die 1-geschossigen Nebengebäude vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze sind dem Vernehmen nach nicht an die Zentralheizung angeschlossen und allenfalls dezentral mieterseits über elektrische Heizgeräte beheizbar.

2008

Es erfolgte die Erneuerung der Stahlspindeltreppe an der rückwärtigen Front des Quergebäudes.

Ab den 1980er Jahren dürften teilweise die ursprünglichen Fenster des Fabrikgebäudes und in den technischen Räumen des Vorderhauses sukzessive gegen Kunststoff-Isolierglasfenster ausgetauscht worden sein. Wobei die Badezimmer und Küchen in den Wohnungen weitgehend bereits Kunststoff-Isolierglasfenster aufweisen und die Badezimmer nur teilweise noch Holz-Einfachfenster in den Fensterschächten oberhalb anbindender Speise- und sogen. Mädchenkammern entsprechend den Kammern und einzelner Küchen noch Holz-Einfachfenster aufweisen. In der straßenseitigen Gebäudefront dürfte eine Loggia bereits in den 1930er Jahren als Wintergarten o.ä. geschlossen worden sein.

Die Dachflächenfenster des Fabrikgebäudekomplexes dürften ab den 1990er Jahren erneuert worden sein.

- **Art des Gebäudes:**

Bei der auf dem Grundstück aufstehenden Bebauung handelt es sich um eine Blockrandbebauung als Altbau-Wohn- und Geschäftshaus mit rückwärtiger Hofbebauung als Fabrikgebäude mit nach Sachlage 9 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten im Vorderhaus als ehemalige Poststelle und Verwaltung sowie insgesamt vermtl. 12 Nutzungseinheiten in den rückwärtigen Hofgebäuden als Fabrikgebäudekomplex (zzgl. 1 im Kellergeschoss des linken Seitenflügels belegene Gewerbeeinheit) sowie 2 Nutzungseinheiten in 2 separaten Massiv-Flachbauten vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze im 2. Hof.

- **Organisation des Gebäudes:**

Das 5-geschossige Vorderhaus als Blockrandbebauung mit knappem Seitenflügelstumpf bis zum Treppenhaus des linken Seitenflügels weist eine vollständige Unterkellerung und ein Berliner Mansarddach bzw. im Bereich des Seitenflügelstumpfes ein halbes Mandarddach als Rohdachboden auf.

An den Seitenflügelstumpf des Vorderhauses bindet unmittelbar das Treppenhaus des höher aufgehenden linken Seitenflügels als Teil des Fabrikgebäudekomplexes mit 5½ Geschossen incl. Werkstatt- bzw. Lagerboden und vollständiger Unterkellerung sowie hieran anbindendem 5½-geschossigem Quergebäude mit Berliner Mansarddach sowie entsprechendem rechtem Seitenflügelstumpf an der Vorderseite des Quergebäudes mit halbem Mansarddach jeweils als Lagerboden bzw. z.T. als Werkstatträume u.a. mit Farb-Spritzkabine und vollständiger Unterkellerung auch im Bereich der Gebäudedurchfahrten an.

Eine ursprünglich im Bereich des 2. Hofes projektierte Hofunterkellerung ist nicht realisiert worden - der 1. Hof ist gleichfalls nicht unterkellert.

Vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze befinden sich im 2. Hof zwei 1-geschossige Flachbauten als ehemalige Fabrik- oder Lagerbüros o.ä. vermtl. aus den 1920er Jahren und 1 Garage vermtl. aus den 1960er Jahren.

Das Vorderhaus weist einen straßenseitigen Hauseingang mit aufgehendem Treppenhaus und Durchgang zu dem rückwärtig anbindenden Hof sowie eine Gebäudedurchfahrt auf.

Das Vorderhaus ist weitgehend 2-spännig organisiert - im 4.OG binden 3 Wohnungen an (Mittelwohnung mit nur kleiner Zugangstür).



Im Dachgeschoss bindet der Rohdachboden mit 2 Türen an, wobei links zunächst eine ehemalige Waschküche als Durchgangsraum zu dem dahinter gleichfalls anbindenden Rohdachboden als zusammenhängender Großraum mit Zugang auch über die postalisch rechts spannde Tür im Treppenhauskopf anbindet - ein weiterer Zugang besteht aus dem Treppenhauskopf des linken Seitenflügels.

Das Kellergeschoss ist über den neben dem Treppenhauszugang des linken Seitenflügels belegenen Kellertreppenabgang unmittelbar aus dem Hof zugänglich - am Treppenaustritt binden postalisch links spannd der Vorderhauskeller u.a. mit zentralem Flur, Mieterabstellverschlängen und massiv umbauten Lagerräumen bzw. Hauanschlussräumen sowie postalisch rechts spannd im Seitenflügel ehemalige Lagerräume mit Nutzung als Werkstatträume an.

Eine Aufzugsanlage o.ä. ist nicht vorhanden - auch die im Erdgeschoss belegenen Nutzungseinheiten sind nicht barrierefrei zugänglich, wobei innerhalb des Treppenhauses 4 Differenzstufen zum Hochparterre vorhanden sind, von dem aus das weitere Treppenhaus aufgeht. Im Erdgeschoss binden allerdings an das Treppenhaus keine Nutzungseinheiten an - die beiden Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sind jeweils nur unmittelbar aus dem Straßenraum bzw. vom Hof aus über eine Differenzschwelle zugänglich.

Der rückwärtig an das straßenseitige Wohn- und Geschäftshaus anbindende Fabrikgebäude-Komplex mit Gewerbehöfen weist 2 Treppenhausaufgänge als Aufgang I in dem an das Vorderhaus angrenzenden vorderen Teil des linken Seitenflügels und als Aufgang II in der Kopfseite des an die Nachbarbebauung auf der südlichen Grundstücksgrenze angrenzenden rechten Seitenflügels (Seitenflügelstumpf) sowie eine Gebäudedurchfahrt im Bereich des Quergebäudes zwischen dem 1. und dem 2. Hof des Anwesens auf.

Der Treppenhausaufgang des linken Seitenflügels ist in den Obergeschossen 2-spännig organisiert, wobei postalisch links lediglich Nebeneingänge der postalisch rechts belegenen Vorderhauswohnungen anbinden - postalisch rechts binden großflächige Fabriketagen als Großraumbereiche an.

Der Treppenhausaufgang Nr. II ist lediglich 1-spännig organisiert, wobei hier gleichfalls Großraumbereiche anbinden.

Unmittelbar am linken Seitenflügeltreppenaufgang sowie an der Gebäuderückseite des Quergebäudes vor der Brandwand zu dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück weisen die Großraumbereiche jeweils eine Sanitäreinheit auf, so dass überwiegend vermtl. eine Teilung der Geschosse in 2 Nutzungseinheiten vorliegt bzw. herstellbar ist - teilweise sind auch Büroeinbauten oder separat abgetrennte Werkstattbereiche vorhanden.

Die im Erdgeschoss postalisch links spannde Nutzungseinheit des Aufgangs II weist abweichend keine an der rückwärtigen Front des Quergebäudes belegene Sanitäreinheit, sondern unmittelbar an das Treppenhaus anbindend einen Sanitärtraumbereich auf.

An der Rückseite des Quergebäudes befindet sich im Bereich des 2. Hofes eine feuerverzinkte Stahl-Spindeltreppe anstelle der vormals vorhandenen ovalen Freitreppe vor der Fassade als Fluchttreppe mit jeweils an die Podestflächen anbindenden Zugangstüren (im 4.OG bindet gleichfalls eine Tür an die Podestfläche an; eine weitere Tür ist hier ohne Podestflächenanbindung geblieben).

Eine zusätzliche Anbindung besteht zu einem an der Front des Quergebäudes zum 1. Hof installierten Außen-Aufzug als Lastenaufzug für Transporte mit bis zu 1.000 kg Gewicht und Zugang innerhalb des Gebäudes über eine davor belegene neutrale Schleuse mit beidseitigem Zugang aus den anbindenden Nutzungseinheiten - ein Lastentransfer über die Aufzugsanlage ist in allen Geschossen, auch im Keller- und im Dachgeschoss möglich.

Ein Personenaufzug ist auch im Bereich des Fabrikgebäudekomplexes nicht vorhanden.



Das Kellergeschoss des Fabrikgebäudekomplexes ist über die beiden Treppenhäuser an den Kopfseiten der Seitenflügel sowie über eine Kelleraußentreppe an der Gebäuderückseite des Quergebäudes im 2. Hof des Anwesens zugänglich, wobei der gedeckte Kellerzugang mit 7 Steigungen im Wesentlichen der Erschließung der weitere 5 Steigungen tiefer liegenden Heizzentrale im Tiefkeller dient, aber auch weitere Kellerbereiche des Quergebäudes bzw. ein Öl-Tanklagerraum der ehemaligen Ölzentralheizung hierüber erschlossen werden.

Im 2. Hof des Anwesens befinden sich 2 separate Gewerbeflachbauten mit Nutzung ggf. ursprünglich als Fabrik- oder Lagerbüros ohne Beheizbarkeit und separater Einzeltoilette im 1. Hof des Anwesens und eine Garage für 1 PKW mit Nutzung als Lagerfläche o.ä.

- **Art der Konstruktion:**

Aufgrund des anlässlich des Besichtigungstermins nur in Teilbereichen zugänglichen Gebäudekomplexes wird die Art der Gebäudeausführung anhand der eingeschränkten örtlich getroffenen Feststellungen und nach Aktenlage wie folgt angenommen:

Bei dem Gebäudekomplex handelt es sich um einen konventionellen Mauerwerksbau mit gemauerten Streifenfundamenten bzw. ggf. Bohrpfahlgründung o.ä.

Tragende und aussteifende Wände im Kellergeschoss sind aus Ziegelmauerwerk in 77 cm, 51 cm und 38 cm Stärke ausgeführt - die tragende Mittelwand in der Längsachse des Vorderhauses weist eine Stärke von 51 cm auf. Das Quergebäude weist in der Längsachse anstelle einer tragenden Mittelwand massive Mauerwerkspfeiler von 1,30 m x 1,30 m mit Stahlträgerunterzügen auf.

Tragende und aussteifende Wände in den Geschossen oberhalb des Kellergeschosses sind in dem straßenseitigen Vorderhaus aus Ziegelmauerwerk in den statisch erforderlichen Stärken und Güten bzw. traditioneller Ausführung entsprechender Altbauten mit sich nach oben verjüngenden Wandstärken von 64 cm bis 38 cm vorhanden - aussteifende Wände, Treppenhauswände und die tragende Mittelwand weisen eine Stärke von 51 cm bis 38 cm und die Wohnungstrennwände eine Stärke von 25 cm entsprechend den Treppenhausumfassungen im Dachgeschoss auf.

Leichte Wandscheidungen sind als Holzständer-Anwurfwände bzw. Schlackenplattenwände o.ä. in ca. 5 cm Stärke bzw. als Ziegelwände in 12 cm und 25 cm Stärke ausgeführt.

Die Kellersohle ist aus Ziegelpflaster mit hierauf aufgebrachtem Beton- bzw. Zementestrichboden hergestellt. Über dem Kellergeschoss ist eine Steineisendecke mit Stahlträgern und Betonschüttung nebst Nassbodenaufbau mit Asphaltbelag und Zementestrich im Bereich der Gebäudedurchfahrt bzw. keramischer Fliesung im Hauseingangsbereich bzw. aufgesattelten Holzbalken nebst Holzdielenboden oder Terrazzobelag vorhanden.

In den über dem Erdgeschoss aufgehenden Geschossen sind die Decken als Holzbalken-Einschubdecken mit Lehmstaken oder Koksaschenschüttung sowie Holzdielung auf Holzbalken bzw. partiell Parkettboden aus dem ursprünglichen Bestand und Rohrputzdecken partiell noch mit Stuckdekorationen bzw. hier Terrazzoböden z.T. mit Fliesenbekleidungen in den Badezimmern und den Küchen ausgeführt - Balkon- und Loggiaflächen weisen gleichfalls Steineisendecken nebst Nassbodenaufbau sowie Zementestrichboden nebst unterseitigem Kalkputz und überwiegend leichte Stahlgitterbrüstungen noch aus dem ursprünglichen Bestand sowie nur vereinzelt massiven Brüstungen über dem Erker und der Frontzäsur im obersten Geschoss sowie im Bereich des Wintergarteneinbaus im 1. Obergeschoss auf.

Das Dachgeschoss weist gleichfalls eine Holzbalkeneinschubdecke auf - abweichend ist hier ein Holzriemenboden mit hierauf aufgebrachtener mineralischer Dämmwolle im Bereich des Rohdachbodens und Steineisendecke nebst Nassbodenaufbau im Bereich der Waschküche und hier gleichfalls aufgebrachtener Dämmwolle vorhanden.



Das Dach des Vorderhauses ist zimmermannsmäßig als Berliner Mansarddach mit Dachreiter abgebunden und weist Ziegeleindeckung mit Mörtelverstrich an den Dachschrägen bzw. Schwarzdecke auf Holzschalung im Plateauflächenbereich auf.

Es sind Schornsteinfeger-Laufstege im Bereich des Dachreiters und festverwahrte Stahl-Anstelleitern an den hoch aufgehenden Schornsteinköpfen sowie Schneefanggitter und vorgehängte Zinkblechrinnen mit entsprechenden Fallrohren vorhanden.

Die über Dach aufgehenden Schornsteinköpfe weisen Sichtmauerwerk auf und sind unter Dach verputzt (teilweise sind die Schornsteine mit Versottungen belastet) - die über Dach aufgehenden Schornsteine sind z.T. neu aufgemauert; teilweise sind nur die Kronen neu aufgemauert.

Treppenläufe sind als Winkelfalzsteinwangen mit aufgesattelten Holz-Tritt- und Setzstufen sowie Holzstabgeländer mit Holzhandlauf noch aus dem ursprünglichen Bestand und Steineisenpodestflächen mit Holzdielenboden und Linoleumbelag vorhanden. Differenztreppen im Hauseingangsbereich bzw. dem Gebäudedurchgang sind als massive Mauerwerksstufen mit Marmorbekleidung auf den Tritt- und Setzstufen erhalten.

Außenschwellen der Hauseingangsbereiche sind aus Beton oder Granit und der Kellertreppenabgang als Betontreppe ohne Bekleidung vermtl. gleichfalls noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

Die straßenseitige Gebäudefront mit Resten einer Jugendstil-Fassade als verbliebene Dekorationselemente an den Pfeilern und den Brüstungen des über dem Erdgeschoss bis unter das 4. Obergeschoss aufgehenden Erkers weist florale Ornamentik als Rosetten und Reliefs etc. bzw. im Übrigen mineralischen Glattputz bzw. Spritzputz über dem Erdgeschoss aus älterem Bestand und Bossenputz im Bereich des Erdgeschosses über einem ca. 50 cm hohen Zementputzsockel mit Kammputzstruktur nebst hellgetöntem Anstrich (beige) auf.

Die Gebäudedurchfahrt weist halbhoch gesinterte Klinkerbekleidung und glatt verputzte Oberwände sowie eine vermtl. leichte auf Putzträger aufgebrachte glattgefilzte Kalkputzdecke bzw. ggf. eine leichte Unterdecke als Faserzementdecke o.ä. mit massivem Deckenschrammbord in 3,20 m Durchfahrthöhe vermtl. als ausbetonierten Stahlträger auf.

Die hofseitige Front des Vorderhauses weist bis zum Seitenflügeltreppenhaus über einem ca. 50 cm hohen Zementputzsockel eine mineralische Glattputz- bzw. Spritzputzfassade ohne Anstrich auf.

Der rückwärtig anbindende Fabrikgebäudekomplex weist eine entsprechende Konstruktion als konventioneller Mauerwerksbau mit sich nach oben verjüngenden Wandstärken bei 77 cm starken Kelleraußenwänden und 38 cm starken Außenwänden im 4. Obergeschoss bzw. 25 cm starken Außenwänden im Dachgeschoss auf.

Aussteifende Wände sind lediglich im Bereich der Treppenhausaufgänge, der Gebäudedurchfahrt durch das Quergebäude und im Zwickel zwischen dem linken Seitenflügel und dem Quergebäude im Dachgeschoss vorhanden - die Aussteifung erfolgt nach Sachlage durchweg über die vermtl. mit 500 kg/m<sup>2</sup> belastbare Steineisendecke (650 kg Stahlbelastung) mit ausbetonierten Stahlträgern und entsprechenden Stahlbetonstützen nebst Zementestrich- oder Gussasphaltdecken.

Die Gebäudeteile weisen gesinterte Klinkerfassaden (weitgehend weiß mit rotem Sichtmauerwerksockel und entsprechenden Lisenen unter den Fensterbögen zwischen dem 1.OG und dem 3.OG sowie mit kräftigen Einfassungen der Fensterpfeiler im 4.OG) auf - die Gebäudefront des Quergebäudes zum 2. Hof weist mit Ausnahme des mit roten Klinkern abgesetzten Sockels durchweg eine gesinterte weiße Klinkerfassade auf.

Die Gebäudedurchfahrt im Quergebäude weist gleichfalls über einem rot abgesetzten Klinkersockel raumhoch gesinterte weiße Fassadenklinker auf.



Die freie Brandwand zu dem südlich angrenzenden Nachbargrundstück weist Rohmauerwerk ohne Verputz auf.

Steineisendecken sind nach Sachlage in allen Geschossen und im Dachgeschoss vorhanden - das Kellergeschoss weisen einen nach Sachlage hoch belastbaren Betonboden nebst Zementverbundestrich auf.

Die Treppenläufe weisen eine massive Ausführung als Stahlbeton-Blockstufen mit Tritt- und Setzstufen nebst Stahlgitterstabgeländern gleichfalls noch aus dem ursprünglichen Bestand auf - Kelleraußentreppe und Differenzterrasse zum Tiefkeller sind gleichfalls als Stahlbetontreppen ohne weitere Bekleidung ausgeführt (Außentreppe mit Stahlgitterumwehrung).

Die hinter der rückwärtigen Front des Quergebäudes im Bereich des externen Kellertreppenabgangs belegene Feuer- bzw. Fluchttreppe als feuerverzinkte Stahlspindelstiege weist ein Stahlbetonfundament sowie TZ-Rost-Trittstufen ohne Setzstufen und entsprechende Podestflächen auf.

Das Dach des Fabrikgebäudetraktes ist im Bereich des Quergebäudes als zimmermannsmäßig abgebandertes Berliner Mansarddach mit steilen Dachschrägen an den Gebäudefronten nebst Ziegeldeckung und beidseitig flach geneigter Plateaufläche als Holzschalung nebst Schwarzdecke ausgeführt - die Seitenflügel weisen halbe Mansarddächer und eine entsprechende Ausführung u.a. mit Schneefanggittern und vorgehängten Zinkblechrinnen und entsprechenden Fallrohren auf.

Die Dachflächen dürften nach diesseitiger Einschätzung in einfacher Weise vermtl. mit zementgebundenen Holzwolleleichtbauplatten o.ä. gedämmt und mit einem Kalkputz versehen sein - die Brandwände sind entsprechend den Normalgeschossen verputzt.

Über Dach gehen einzelne Schornsteinköpfe aus Sichtmauerwerk auf - in den Rauchgaszug der Gas-Zentralheizung des Fabrikgebäudekomplexes dürfte ein Edelstahl- oder Hart-PVC-Rohr eingezogen worden sein.

Die beiden 1-geschossigen Nebengebäude sowie die Einzelgarage vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze sind gleichfalls als Mauerwerksbauten ausgeführt und weisen nach Sachlage frostfreie Gründung auf gemauerten Streifenfundamenten ohne Unterkellerung mit Betonsohle nebst Zementverbundestrich auf.

Beide Nebengebäude sowie die Garage weisen jeweils ein flach geneigtes Pultdach mit zimmermannsmäßigem Abbund und Holzschalung nebst Schwarzdecke und vermtl. Koksaschen-schüttung auf einer Stakung in der Sparrenlage sowie eine unterseitige Rohrputzdecke auf.

Die zum 2. Hof orientierte Front des rechten Nebengebäudes weist Sichtmauerwerk aus roten Klinkern und die zum 2. Hof orientierte Front des linken Nebengebäudes sowie die Garage weisen mineralischen Glattputz nebst Anstrich auf - die Gebäuderückseiten zu den Nachbargrundstücken weisen hier vermtl. Rohmauerwerk auf.

- **Art des Ausbaus:**

Aufgrund des anlässlich des Besichtigungstermins nur in Teilbereichen zugänglichen Gebäudekomplexes wird der diesbzgl. Ausbau und Erhaltungszustand durch den Unterzeichneten überwiegend anhand der eingeschränkten örtlich getroffenen Feststellungen bzw. des äußeren Eindrucks und der den tatsächlichen Bestand nicht vollständig abbildenden Bauvorlagen aus der Bauakte des zuständigen Bauaufsichtsamtes sowie nach Aktenlage wie folgt angenommen:



#### Wände:

Die Wandumfassungen im Hauseingangsbereich des Vorderhauses weisen Marmorstuck oder Granitplattierung bis auf Höhe des Hochparterres und einen entsprechenden Sockel im Hochparterre und im Bereich vor dem hofseitigen Ausgang auf - über dem Stuckmarmor- bzw. Granitsockel weisen die aufgehenden Wände Glattputzflächen mit Latexanstrich und großflächigen Stuckfrieseinfassungen als Rechteckfelder auf.

Das aufgehende Treppenhaus weist halbhoch farblich abgesetzte Paneelflächen mit darüber abgesetztem Holzfries in Handlaufhöhe und darüber glatt gefilzten Kalkputz mit Latexanstrich entsprechend dem Hauseingangsbereich auf.

Die Wohnungs- und Gewerbeeinheiten im Vorderhaus weisen nach Sachlage verputzte und tapezierte Wandumfassungen auf.

Die Badezimmer weisen partiell Fliesenbekleidungen evtl. früherer oder aktueller Mieter sowie weitgehend glatt gefilzten Kalkputz mit Ölpaneele o.ä. auf - die Küchen weisen lediglich vereinzelt keramische Fliesenspiegel über den Arbeitszeilen auf. Eine im 1. Obergeschoss postalisch rechts leerstehende Wohnung weist bauseitig neuzeitliche großformatige Fliesenbekleidung als Feinsteinzeug in Natursteindekor (hell beige) sowohl in den Sanitärräumen als auch in der Küche auf. Weitere Wohnungen weisen z.T. mieterseits erst in jüngster Zeit neu verbaute Fliesenbekleidungen im Badezimmer und vereinzelt auch in den Küchen auf. Überwiegend sind vorhandene Fliesenbekleidungen vermtl. in den 1990er Jahren eingebaut worden. Eine im 4. Obergeschoss Mitte belegene Wohnung weist im Badezimmer einen Ölpaneele und in der Küche über einer verbliebenen sogen. Kohle-Kochmaschine einen keramischen Dickbett-Fliesenschild auf - über dem Stufenbecken ist partiell lediglich ein Blechpaneele vorhanden.

Das Kellergeschoss weist im Bereich des Kellertreppenabgangs und weitgehend in den weiteren Kellerbereichen Schlämmputz bzw. partiell glattgefilzten Kalkputz und teilweise Rohmauerwerksumfassungen auf.

Abstellverschläge sind als Holzlattenverschläge oder als massiv mit Mauerwerkswänden umbaute Kellerräume mit Holzlattenverschlagstüren ausgeführt.

Der Fabrikgebäudekomplex weist im Kellergeschoss entsprechend dem Vorderhaus weiß geschlammte Wandumfassungen auf - in den Fabriketagen sind die Wandumfassungen mit einem Kalkputz glatt abgerieben; teilweise sind Kalksandsteinwände mit Fugenglattstrich nebst Anstrich vorhanden.

Sanitärbereiche weisen überwiegend einfache Ölpaneele auf - vereinzelt sind in Sanitär- und Personalbereichen auch Fliesenbekleidungen oder Holzpaneele vorhanden.

Die Seitenflügelaufgänge weisen halbhoch gesinterte Klinkerbekleidungen (weiß) und darüber aufgehende Kalkputzflächen auf.

#### Böden:

Der Hauseingangsbereich des Vorderhauses und der Bereich vor dem hofseitigen Ausgang weisen rektangulär verlegte keramische Fliesung (schwarz/weiß-kariert) noch aus dem ursprünglichen Bestand auf - die Hochparterreebene und die Differenztreppe hierzu weisen Carrara-Marmorplattierung bzw. entsprechende Tritt- und Setzstufen auf; die vor dem rückwärtigen Ausgang belegene Treppe weist profilierte keramische Fliesung gleichfalls noch aus dem ursprünglichen Bestand auf.

Das aufgehende Treppenhaus weist auf den Trittstufen und den Podestflächen vollflächigen Linoleumbelag aus älterem Bestand auf.

Die Seitenflügeltreppenaufgänge weisen im Hauseingangsbereich und auf den Trittstufen unbekleidete Betonflächen auf.



Die Gebäudedurchfahrten weisen Asphaltbelag bzw. seitlich hiervon im Bereich der angehobenen Schrammborde Zementestrichboden auf - das Kellergeschoss weist sowohl im straßenseitigen Vorderhaus als auch im Fabrikgebäudekomplex unbedeckten Zementestrichboden auf.

Die Wohnungen weisen Holzdielenboden bzw. in den straßenseitigen Zimmern z.T. auch Stabparkettboden und in den Badezimmern und den Küchen Terrazzobelag noch aus dem ursprünglichen auf - einzelne Badezimmer sind ggf. durch aktuelle oder frühere Mieter mit keramischer Bodenfliesung ausgestattet worden; lediglich 1 Wohnung weist bauseits neuzeitliche Feinsteinzeugfliesung auf (1. OG postalisch rechts, s.o.). Die Balkone bzw. Loggien weisen Zementestrichboden partiell mit mieterseits aufgetragenen textilen Belägen o.ä. auf.

Die Fabriketagen weisen unbedeckten Zementestrichboden auch im Dachgeschoss auf - das Dachgeschoss des Vorderhauses weist Holzriemenboden nebst Dämmmattenaufgabe bzw. im Bereich der ehemaligen Waschküche Zementestrichboden nebst Nassbodenaufbau und gleichfalls mineralische Dämmstoffmatten auf.

#### Decken:

Das Kellergeschoss des Wohngebäudes weist eine Steineisendecke nebst Rappputz oder Kalkschlämme entsprechend den Kellerbereichen des Fabrikgebäudekomplexes und des im Quergebäude belegenen Heizungskellers auf.

Die aufgehenden Geschosse im Vorderhaus als Holzbalkeneinschubdecken weisen unterseitigen Rohrputz z.T. noch mit Stuckdekorationen als Vouten und Rosetten sowie große Medallions und florale Ovale etc. (Jugendstildekor) auf - der Hauseingangsbereich des Vorderhauses weist einen leicht dekorierten Deckenspiegel als organisch geformtes Deckenfeld mit profilierter Stuckfrieseinfassung auf.

Der Rohdachboden im Vorderhaus weist unter der Ziegeldeckung lediglich Mörtelverstrich ohne Unterspannbahn o.ä. auf.

Die Fabriketagen des rückwärtigen Gewerbehofes und des Kellergeschosses weisen Steineisendecken mit Schlämmputz ohne Unterdecke auf - die ausbetonierten Stahlträger sind sichtbar geblieben.

Im Dachgeschoss des Fabrikgebäudekomplexes sind die Dachschrägen und die Unterseite der Plateaufläche des Mansarddaches vermtl. mit verputzten Holzwolleleichtbauplatten beplankt worden.

#### Fenster:

Die Art der Fensterausstattung ist sowohl im Vorderhaus als auch in dem rückwärtigen Fabrikgebäudekomplex stark gemischt.

Das Vorderhaus weist zu einem hohen Anteil noch Holz-Kastenfenster bzw. -fenstertüren zu den Balkonen und Loggien sowie teilweise auch Holzverbund- und Holz- bzw. Kunststoff-Isolierglasfenster aus teilweise älterer Produktion auf. Einzelne Küchen und einzelne Badezimmer weisen auch neuzeitlichere Kunststoff-Isolierglasfenster aus den 2000er Jahren auf. In den Küchen und den angrenzenden Kammern sowie in den darüber belegenen Fensterschächten der Badezimmer sind überwiegend noch Holz-Einfachfenster vorhanden.

Die Treppenaufgänge und das Kellergeschoss weisen gleichfalls Holz-Einfachfenster sowie einfachverglaste Stahlfenster auf - der Vorderhausaufgang weist Bunt-/Bleiglasfenster mit Einfachverglasung auf.

Im Vorderhausdach sind z.T. großflächige thermisch nicht getrennte Stahl-Einfachfenster und Zinkblech-Dachluken vorhanden.

Der Fabrikgebäudekomplex weist im Dachgeschoss weitgehende liegende Fenster vermtl. bereits als Holz-Isolierglasfenster und in der freien Brandwand zu dem südlichen Nachbargrund-



stück einzelne stehende Fenster vermtl. als Kunststoff-Isolierglasfenster und in weiteren Geschossen als Holzverbundfenster o.ä. auf - teilweise sind insbesondere im Erdgeschoss thermisch nicht getrennte Stahlfenster mit Draht-Einfachverglasung vorhanden.

Die Erdgeschossfenster der Gewerbeeinheiten im Vorderhaus weisen straßenseitig z.T. Kunststoffrollladenanlagen auf.

Hofseitig weisen die meisten Erdgeschossfenster des Vorderhauses sowie einzelne Fenster des Fabrikgebäudekomplexes und der rückwärtigen Nebengebäude außenliegende Vergitterung auf.

Türen:

Die Hauseingangstür in der straßenseitigen Vorderhausfront ist als Doppelflügel-Mehrfüllungstür mit kleinteiliger Sprossung und Einfachglasausschnitten sowie feststehendem Oberlicht als sogen. Wagenradfenster mit kleinteiliger Sprossung noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten - die hofseitige Tür des Vorderhaus-Treppenhauses ist gleichfalls als Mehrfüllungstür aus dem ursprünglichen Bestand in hier allerdings deutlich einfacherer Ausführung mit gesprossenen Einfachglasausschnitten erhalten.

Wohnungseingangstüren sind als historische Mehrfüllungstüren in Holzfuttern und -bekleidungen mit feststehenden Oberlichten als Ornamentglasausschnitt in ornamentartiger Sprossung erhalten - Raamtüren innerhalb der Wohnungen sind weitgehend gleichfall noch aus dem ursprünglichen Bestand als Holzfüllungstüren in Holzfuttern und -bekleidungen erhalten.

Die straßenseitige Eingangstür der linken Gewerbeeinheit im EG des Vorderhauses ist als einfache Holzrahmentür mit halbhoch geschlossener Füllung mit Einfachglasausschnitt ausgeführt und aus älterem Bestand verblieben - die hofseitigen Eingangstüren der im Erdgeschoss des Vorderhauses belegenen Gewerbeeinheiten weisen einfache Füllungstüren z.T. ggf. erst aus den 1930er Jahren auf.

Der Rohdachboden im Dachgeschoss weist einfache Stahlblechtüren gleichfalls noch aus dem ursprünglichen Bestand auf.

Die straßenseitige Gebäudedurchfahrt im Vorderhaus weist ein hohes Stahlgitter-Doppelflügeltor auf, so dass die Durchfahrt dauerhaft ventiliert ist - die rückwärtige Durchfahrt im Quergebäude weist ein Doppelflügel-Stahlgittertor noch aus dem ursprünglichen Bestand auf.

Die Seitenflügel-Treppenaufgänge und die neben den Seitenflügel-Treppenhäusern belegenen Kellertreppenzugänge weisen einfache Mehrfüllungstüren mit Ornamentglasausschnitten auf.

An den externen Kellertreppenabgang binden nur einfache Stahlblechtüren an; an die Spindel-treppe im 2. Hof des Anwesens binden gleichfalls lediglich einfache thermisch nicht getrennte Stahlblechtüren an.

Die hofseitigen Zugangstüren der Fabriketagen bzw. Werkstattbereiche aus dem 1. und 2. Hof sind als einfache Holzrahmentüren mit Einfachglasausschnitten bzw. entsprechende Doppelflügeltüren ausgeführt - teilweise sind neuzeitlichere Stahlblechtüren vorhanden.

In den Seitenflügelaufgängen weisen die Fabriketagen Stahlblechtüren noch aus dem ursprünglichen Bestand auf - innerhalb der Fabriketagen sind einfache Holzfüllungstüren z.T. mit Glasausschnitten in Holzfuttern und -bekleidungen sowie teilweise auch neuzeitliche Holzplattentüren in Stahlzargen aus einzelnen Umbauphasen vorhanden.

Elektroinstallationen:

Im Vorderhaus und in dem rückwärtigen Fabrikgebäudekomplex sind insgesamt nur einfache Elektroinstallationen zu einem erheblichen Teil als Aufputzinstallationen mit allerdings ausreichender Anschlussstärke offenbar auch für größere Maschinen mindestens im Fabrikgebäude-



komplex vorhanden - partiell sind Elektroinstallationen offenbar in den letzten Jahren erneuert oder verstärkt worden.

Die im Vorderhaus belegenen Nutzungseinheiten weisen nach Sachlage eine insgesamt noch zeitgerechte Anzahl an Stromkreisen mit zufriedenstellender Anzahl an Steckdosen und Lichtschaltern bzw. Deckenstromauslässen etc. auf - die Wohnungen weisen mindestens teilweise zeitgerechte Sicherungstableaus mit Sicherungsautomaten und FI-Schutzschalter und Drehstromzähler auf, wobei die Zähler bisher nicht im Keller zentralisiert worden sind. Die Warmwasseraufbereitung im Vorderhaus erfolgt nach Sachlage teilweise über Elektrodurchlauferhitzer, so dass eine ausreichende Anschlussstärke zugrunde gelegt werden kann.

Ein Breitbandkabelanschluss und Telefonsteckdosen sind in mindestens dem Flur oder jeweils einem Zimmer vorhanden.

Im Treppenhaus verlaufen in verschiedenen Geschossen einzelne Mantelkabel als Aufputzinstallationen zur hofseitigen Außenfront und an der Fassade auf das Dach ggf. für externe Antennenanlagen o.ä.

Das Kellergeschoss weist Feuchtrauminstallationen nebst Schildkröten- oder Langfeldleuchten auf.

In den Fabriketagen wurden ggf. teilweise mieterseits Verbesserungen an der elektrischen Anlage der jeweiligen Nutzungseinheiten vorgenommen. Es sind durchweg Aufputzinstallationen mit Mantelkabeln und ausreichende Stromkreise mit Sicherungstableaus nebst Sicherungsautomaten und Drehstromzählern vorhanden - für größere Maschinen sind teilweise vermtl. Starkstromanschlüsse vorhanden.

Auch an den Fassaden der auf dem Grundstück belegenen Gebäude ist eine Unmenge an Kabeltrassen verlegt worden.

Die Gebäudedurchfahrten und Hofbereiche sind ausreichend beleuchtet; Beleuchtungselemente werden über Fotozellen bzw. Dämmerungsschalter gesteuert - teilweise sind auch Halogenfluter vermtl. mit Steuerung über Bewegungsmelder vorhanden.

An der straßenseitigen Gebäudefront ist neben dem Zugang des Vorderhaustreppenhauses eine Hausnummernleuchte vorhanden - die Treppenhausaufgänge weisen Deckenleuchten mit Zeitschaltautomaten auf.

Eine zentrale Klingel- und Gegensprechanlage im Vorderhaus ist vorhanden; die Etagen klingeln sind mit einfachen Klingeldrückern auf großflächige Holztableaus vermtl. aus dem ursprünglichen Bestand montiert - rückwärtige Treppenaufgänge weisen keine Klingelanlagen an den Hauseingangstüren auf.

#### Heizung:

Das straßenseitige Vorderhaus weist nach Sachlage mit Ausnahme der im Vorderhaus postalisch rechts im 1. Obergeschoss sowie der postalisch rechts im 4. Obergeschoss belegenen Wohnungen Gas-Etagenheizungen auf, wobei einzelne Heizungen mit Gas-Kombithermen auch zur Warmwasseraufbereitung ausgelegt sind. Die mit Gas-Etagenheizungen ausgestatteten Wohnungen weisen Vorwandinstallationen als Ein- oder Zweirohrsystem überwiegend mit Plattenheizkörpern bzw. vereinzelt auch mit Stahlrippenheizkörpern o.ä. auf. Die Gas-Etagenheizungen sind durchweg bauseits eingebaut, so dass die Wohnungen mietpreisrechtlich als zentral beheizt einzustufen sind.

In mehreren Wohnungen befinden sich außerdem noch die ursprünglichen Kohleeinzelbrenneröfen als hohe Kachelöfen, die dem Vernehmen nach aber weitgehend nicht mehr betriebsbereit oder funktionsfähig sind.



Die im 4. Obergeschoss postalisch rechts belegene Wohnung wird dem Vernehmen nach als einzige Wohnung noch ausschließlich über Kohleeinzelbrenneröfen beheizt.

Die im 1. Obergeschoss postalisch rechts belegene Wohnung ist als einzige Vorderhauswohnung zentral beheizt und an die Heizungsanlage des rückwärtigen Fabrikgebäudekomplexes angeschlossen, wobei auch hier Vorwandinstallationen mit Vor- und Rücklaufleitungen sowie Plattenheizkörpern nebst Thermostatregelventilen vorhanden sind - die Warmwasseraufbereitung dieser Wohnung erfolgt dezentral über einen elektrischen Durchlauferhitzer.

Das Vorderhaustreppenhaus ist nicht beheizbar.

Der rückwärtige Fabrikgebäudekomplex weist eine Gaszentralheizung mit Heizkessel im Tiefkellerbereich des Quergebäudes nebst Vorwandinstallationen und Plattenheizkörpern bzw. vereinzelt mieterseits eingebauten Handtuchwärmern in einzelnen Sanitäreinheiten auf - die beiden Gewerbeeinheiten im Vorderhaus sind nach Sachlage gleichfalls an die Gas-Zentralheizung angeschlossen.

Die 1-geschossigen Nebengebäude im 2. Hof des Grundstücks sind nicht beheizbar bzw. werden mieterseits allenfalls durch Elektroheizgeräte beheizt.

Sanitärausstattung:

Die Badezimmer sind in allen Wohnungen natürlich belichtet und belüftet - die postalisch links spannenden Wohnungen weisen Fensterschächte oberhalb von angrenzenden Mädchen- oder Abstell- und Speisekammern auf.

Es sind hier teilweise noch aus älterem Bestand erhaltene Objektausstattungen u.a. mit freistehenden Badewannen oder vereinzelt auch lediglich Sitzwannen und bodenstehenden WC-Becken nebst Druckspülern bzw. tiefhängenden Spülkästen und Waschtischen sowie weitgehend Vorwandinstallationen vorhanden - die Armaturen sind teilweise noch aus älterem Bestand als Standard-Mischarmaturen erhalten bzw. teilweise mieterseits gegen Einhebel-Mischarmaturen ausgetauscht worden.

Es sind weitgehend Vorwandinstallationen als Stahlrohr- und dem Vernehmen nach teilweise noch als Bleirohrleitungen vorhanden - Abwasserleitungen sind als Faserzement- und Gussrohre erhalten. Modernisierte Badezimmer weisen weitgehend Installationsabspannungen auf.

Die postalisch rechts spannenden Wohnungen weisen teilweise bereits neuzeitliche Kunststoff-Isolierglasfenster und neuzeitlichere Objektausstattungen u.a. mit wandhängenden WC-Becken und Einbauspülkästen etc. auf, wobei Erneuerungen teilweise mieterseits durchgeführt worden sind - lediglich die im 1. Obergeschoss postalisch rechts spannende Wohnung wurde vor rd. 15 Jahren bauseits zeitgerecht modernisiert, wobei diese Wohnung allerdings derzeit nicht nutzbar ist, nachdem die Heizungsanlage nicht funktioniert und erhebliche Schwarzsimmelverbreitungen vorliegenden bzw. bereits Durchfeuchtungsschäden eingetreten sind.

Im Erdgeschoss ist im Bereich des Vorderhaus-Treppenhauses ein einfacher Toilettenraum vermtl. für die in den Flachbauten im 2. Hof belegenen Nutzungseinheiten vorhanden.

Im Bereich des Fabrikgebäudekomplexes befinden sich überwiegend nur einfachste Sanitärbereiche als Waschräume und Toilettenräume mit Industrieobjekten aus Stahlblech und bodenstehenden WC-Becken aus Porzellan nebst hoch- und tiefhängenden Spülkästen - mindestens im Erdgeschoss der postalisch links im rechten Seitenflügelzugang belegenen Gewerbeeinheit sind moderne Sanitärobjekte durch die letzte Mieterin eingebaut worden.

Inwieweit ggf. in weiteren Nutzungseinheiten zeitgerechte Sanitärausstattungen vorhanden sind, konnte anlässlich des Besichtigungstermins durch den Unterzeichneten nicht ermittelt werden.



Die vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze belegenen Flachbauten weisen keine Sanitärbereiche auf - für die diesbzgl. Mieter befindet sich ein Toilettenraum im 1. Hof bzw. im Vorderhaus.

Küchenausstattungen:

Nach Sachlage war bauseits allenfalls ein nur sehr einfacher Standard mit Nirostaspüle nebst Unterschrank oder Stufenbecken und Standard-Mischarmatur sowie Gasherd nebst Bratröhre vorhanden - nach örtlichem Eindruck weisen die Wohnungen weitgehend mieterseits eingestellte Küchenausstattungen bzw. auch Einbauküchen mit insgesamt zeitgerechtem Standard u.a. mit Elektroherd oder überwiegend Gasherd auf.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind noch aus älterem Bestand vermtl. als Stahl- und Bleirohr-Frischwasserleitungen sowie als Faserzement- und Gussrohr-Abwasserleitungen erhalten und teilweise mit Vorsatzschalen abgespannt.

- **Brutto-Rauminhalt:**

Ohne Ansatz.

- **Brutto-Grundfläche:**

Die BGF umfasst ca. 6.306,76 m<sup>2</sup> [(VH mit 279,97 m<sup>2</sup> Grundfläche x 7 Geschosse incl. KG und DG = 1.959,59 m<sup>2</sup>) + (HH mit 605,96 m<sup>2</sup> Grundfläche x 7 Geschosse incl. KG und DG = 4.241,72 m<sup>2</sup>) + (Nebengeb. mit 105,25 m<sup>2</sup> Grundfläche x 1 Geschoss = 105,25 m<sup>2</sup>)] nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden Grundrisspläne und der Flurkarte sowie Auswertung der anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Fotos (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

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

Die Gebäudedurchfahrten im Vorderhaus und Quergebäude sowie die Hofflächen sind durchweg versiegelt bzw. mit Asphaltbelag bzw. Zementestrich versehen - eine Hofunterkellerung ist nicht vorhanden.

Einfriedungen zu den angrenzenden Nachbargrundstücken sind durchweg als Mauerwerkscheidungen bis ca. 2,00 m Höhe ausgeführt - die weiteren Grundstücksgrenzen sind durchweg mit Baukörpern des hier betroffenen Grundstücks oder der angrenzenden Nachbargrundstücke belegt.

## 5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Das Vorderhaus weist 9 Wohnungen in den Obergeschossen und 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss auf.

Der rückwärtige Fabrikgebäudekomplex weist vermtl. insgesamt 12 Nutzungseinheiten als großflächige Fabriketagen (beide Treppenhausaufgänge je Geschoss mit jeweils 1 anbindenden Gewerbeeinheit) zzgl. 1 im Kellergeschoss des linken Seitenflügels belegener Gewerbeeinheit auf.

Zusätzlich sind 2 Nutzungseinheiten in 2 separaten Flachbauten vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze im 2. Hof vorhanden.

Auf dem Grundstück sind 4 ungedeckte PKW-Kundenstellplätze im 1. Hof des Anwesens und 1 massive PKW-Einzelgarage vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze im 2. Hof des Anwesens vorhanden.



- **Nutzfläche:**

Angaben über die auf dem Grundstück vorhandenen Wohn- und Gewerbeflächen konnten seitens der Grundstückseigentümerin bzw. einer ggf. eingesetzten Grundstücksverwaltung auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden.

Insoweit wird durch den Unterzeichneten die auf dem Grundstück im Vorderhaus belegene Nutzfläche aus der wertrelevanten Geschossfläche des Gebäudes von 1.399,85 m<sup>2</sup> (s.o.) unter Abzug der Konstruktions- und neutralen Erschließungsflächen mit Ansatz eines Faktors von 0,73 für Wohnhäuser und Wohn-/Geschäftshäuser mit Baujahr bis 1919 gemäß Ermittlungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (veröffentlicht im Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024, Seite 43) wie folgt ermittelt:  $1.399,85 \text{ m}^2 \text{ wGF} \times 0,73 = 1.021,89 \text{ m}^2 \text{ Nfl.}$  - hiervon entfallen bei diesem Ansatz 808,33 m<sup>2</sup> auf die Wohnflächen und 213,56 m<sup>2</sup> auf die im Erdgeschoss belegenen Büroflächen abzgl. der Fläche des Gebäudedurchgangs und der Gebäudedurchfahrt im Erdgeschoss mit ca. 64,51 m<sup>2</sup>, so dass sich die Gewerbefläche im Erdgeschoss mit  $213,56 \text{ m}^2 \text{ ./. } 64,51 \text{ m}^2 = 149,05 \text{ m}^2$  ergibt.

Die Wohnungsgrößen liegen vermtl. zwischen 60 m<sup>2</sup> bis unter 90 m<sup>2</sup> und überwiegend über 90 m<sup>2</sup>, wobei die postalisch rechts spannenden Wohnungen i.M. ca. 101,00 m<sup>2</sup> und die postalisch links spannenden Wohnungen i.M. ca. 96,00 m<sup>2</sup> mit 3 Zimmern, sogen. Mädchenkammer, Küche nebst Speisekammer, Flur, Badezimmer und Balkon oder Loggia aufweisen. Die im 4.OG belegene Mittelwohnung weist vermtl. ca. 55,00 m<sup>2</sup> mit 1 Zimmer, Küche, Flur und Badezimmer sowie Balkonterrasse auf - die postalisch rechts spannende Wohnung weist hier vermtl. ca. 95,00 m<sup>2</sup> und die postalisch links spannende Wohnung vermtl. ca. 65,00 m<sup>2</sup> jeweils mit 2 Zimmern, Küche mit Speisekammer, sogen. Mädchenkammer, Flur, Badezimmer auf (postalisch rechts und links spannende Wohnung hier jeweils ohne Freisitzfläche).

Die durchschnittliche Wohnungsgröße ergibt sich bei einer Gesamtwohnfläche von ca. 808,33 m<sup>2</sup> (s.o.) vermtl. mit ca. 89,91 m<sup>2</sup> bzw. rd. 90,00 m<sup>2</sup>.

Die auf den Fabrikgebäudekomplex entfallende Nutzfläche ergibt sich gleichfalls aus der wertrelevanten Geschossfläche des Gebäudes von 3.635,76 m<sup>2</sup> (ohne anteilige Kellerfläche, s.o.) unter Abzug der Konstruktions- und neutralen Erschließungsflächen mit Ansatz eines Faktors von 0,78 für Büro- und Geschäftshäuser mit Baujahr bis 1919 gemäß Ermittlungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (veröffentlicht im Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024, Seite 43) mit:  $3.635,76 \text{ m}^2 \text{ wGF} \times 0,78 = 2.835,89 \text{ m}^2 \text{ Nfl.}$  abzgl. der Fläche der Gebäudedurchfahrt im Erdgeschoss (Quergebäude) von ca. 42,16 m<sup>2</sup>, so dass sich die Fabrikgebäudefläche mit insgesamt  $2.835,89 \text{ m}^2 \text{ ./. } 42,16 \text{ m}^2 = 2.793,73 \text{ m}^2$  ergibt.

Die Kellerfläche des Fabrikgebäudekomplexes ohne Haustechnikfläche und neutrale Erschließungsbereiche beträgt nach grob überschläglicher Schätzung ca.  $605,96 \text{ m}^2 \times 0,78 \text{ ./. } 30 \text{ m}^2 = 442,65 \text{ m}^2$ .

Bei einer wGF der 1-geschossigen Flachbauten vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze von rd. 105,25 m<sup>2</sup> ergibt sich die resultierende Nutzfläche gemäß o.g. Ansatz bei einem Umrechnungskoeffizienten von rd. 0,80 mit  $105,25 \text{ m}^2 \times 0,80 = 84,20 \text{ m}^2$

Die Gesamt-Wohn-/Nutzfläche incl. der Lagerkellerflächen des Fabrikgebäudekomplexes beträgt insoweit ca. 4.277,96 m<sup>2</sup>.

Die durch den Unterzeichneten anhand der wGF und den jeweiligen Wohn-/Nutzflächen-Faktoren sowie den Bauvorlagen ermittelte Wohn-/Nutzfläche ist insoweit im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung als plausibel zugrunde zu legen.



Zusätzlich stellt sich der im Dachraum des Vorderhauses belegene Rohdachboden mit einer wohnflächenäquivalenten Grundfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> als Ausbaureserve dar.

- **Miet-Erträge:**

Angaben über eine flächenbezogene Nettokaltmiete bzw. eine Angabe über die Höhe der monatlichen Quadratmetermiethöhe für das straßenseitige Wohn- und Geschäftshaus sowie den rückwärtigen Fabrikgebäudekomplex auf dem Grundstück konnten seitens der Grundstückseigentümerin bzw. einer evtl. zuständigen Verwaltung auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden.

Ebenso konnten keine Angaben zu vorliegenden Mietverhältnissen bzw. deren Dauer und Konditionen und evtl. vorliegendem Leerstand beigebracht werden.

Insoweit liegen nur vereinzelte Mieterangaben für die Wohn- und die Gewerbeflächen und die Dauer dieser Mietverhältnisse vor, wobei die Mietpreisspanne zwischen ca. 5,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. und ca. 9,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. liegen dürfte.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Berliner Mietspiegel 2024 ergeben sich die ortsüblichen Miethöhen als Nettokaltmieten für vermietetseitig vollausgestattete Wohnungen mit Baujahr bis 1919 in mittlerer Wohnlage mit Sammelheizung und Badezimmer in der Wohnung sowie Größen

- bis unter 35 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 7,68 €/m<sup>2</sup> bis 12,76 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. 10,12 €/m<sup>2</sup>
- von 35 m<sup>2</sup> bis unter 40 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 7,05 €/m<sup>2</sup> bis 13,75 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. 8,98 €/m<sup>2</sup>
- von 40 m<sup>2</sup> bis unter 45 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 6,81 €/m<sup>2</sup> bis 12,64 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. 9,37 €/m<sup>2</sup>
- von 45 m<sup>2</sup> bis unter 50 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 6,33 €/m<sup>2</sup> bis 12,63 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. 7,48 €/m<sup>2</sup>
- von 50 m<sup>2</sup> bis unter 55 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 5,85 €/m<sup>2</sup> bis 10,26 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. 7,45 €/m<sup>2</sup>
- von 55 m<sup>2</sup> bis unter 80 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 5,79 €/m<sup>2</sup> bis 11,50 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. 7,91 €/m<sup>2</sup>
- von 80 m<sup>2</sup> bis unt. 120 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 5,74 €/m<sup>2</sup> bis 11,05 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. 7,57 €/m<sup>2</sup>
- v. 120 m<sup>2</sup> bis unt. 130 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 5,44 €/m<sup>2</sup> bis 11,09 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. 7,25 €/m<sup>2</sup>
- ab 130 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 5,03 €/m<sup>2</sup> bis 10,57 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. 6,98 €/m<sup>2</sup>

Gemäß Bezirksreport Neukölln 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 7,75 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 10,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und in mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 10,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 13,75 €/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) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Neukölln bei 9,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. und in mittlerer Wohnlage bei 11,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei geringem Preisanstieg bis 10 % zwischen 10/2022 und 10/2023.

Gemäß Wohnmarktreport Berlin 2024 von April 2024 (20. Auflage) der Berlin Hyp AG (Berlin Hannoversche Hypothekenbank AG) in Zusammenarbeit mit der Fa. CBRE GmbH als Teil der CBRE Group Inc. (ehemals Maklerhaus CB Richard Ellis) beträgt der Mittelwert der Angebotsmieten für Wohnungen aller Marktsegmente im Postleitzahlbereich 12047 (Maybachufer) 13,69 €/m<sup>2</sup> Wfl. (Spanne von 8,33 €/m<sup>2</sup> bis 27,27 €/m<sup>2</sup> bei Ansatz 65,00 m<sup>2</sup> Wfl.).

Eine Mietpreisbindung aufgrund öffentlicher Förderung o.ä. besteht nach Sachlage nicht - insofern sind die hier betroffenen Wohnungen preisfrei vermietbar nach BGB.



Insoweit ist im Rahmen einer Ertragswertermittlung eine Kapitalisierung der Nettokaltmiete auf der Grundlage der Ortsüblichkeit in Ansatz zu bringen.

Der diesseitig als marktüblich realisierbar zugrunde gelegte mittlere Mietansatz für die Wohnungen beträgt u.a. aufgrund der mittleren Wohnlage lt. Mietspiegel 2024 (lt. Mietspiegel 21: einfache Wohnlage, s.o.) in einem homogenen baulichen Umfeld u.a. mit umgebenden Gewerbebetrieben auch auf dem hier betroffenen Grundstück selbst sowie des insgesamt nur vergleichsweise einfachen Ausbaustandards und der energetisch nachteiligen Gebäudeausrüstung mit in einer Wohnung noch lediglich vorhandenen Kohleeeinzelbrenneröfen und der teilweise vorhandenen bereits älteren Gas-Etagenheizungen, der energetisch nachteiligen weitgehend dezentralen Warmwasserversorgung über elektrische Durchlauferhitzer, der fehlenden Beheizbarkeit des Treppenhauses, der noch teilweise aus dem ursprünglichen Bestand stammenden Holz-Einfach- und Holz-Kastenfenster und der energetisch unzureichenden Gebäudehülle trotz Dämmung der Dachbodendecke sowie der vernachlässigt wirkenden Gebäudeerscheinung und der fehlenden Barrierefreiheit in Ansehung der gegenwärtigen Marktlage etc. auch unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Marktlage und der seit dem 18.05.2013 geltenden „Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 BGB (Kappungsgrenzen-Verordnung vom 10.04.2018 mit Gültigkeit ab dem 11.05.2018 bis zum 10.05.2023 und Verlängerung zuletzt seit dem 25.03.2023 um weitere 5 Jahre bis nunmehr den 10.05.2028)“ mit hierdurch begrenzter Möglichkeit der Mietpreiserhöhung um lediglich 15 % innerhalb von 3 Jahren sowie der seit dem 01.06.2015 nach Rechtsverordnung in ganz Berlin in Kraft getretenen sogen. Mietpreisbremse etc. mit derzeit bestehender Verlängerung bis einschließlich 31.05.2025 und beabsichtigter weiterer Verlängerung bis Ende 2028 auch bei Neuvermietung von zuletzt leerstehendem oder eigengenutztem Wohnraum ohne Durchführung einer umfassenden bis in die Substanz reichenden Modernisierung mit Kosten von mindestens ca. 30 % für den Neubau von vergleichbaren Wohnungen mit maximal rd. 10 % über der Ortsüblichkeit bei Einhaltung der ortsüblichen Miethöhe im mittleren Mietniveau gemäß Mietpreisspiegel i.M. rd. 7,60 €/m<sup>2</sup> Wfl. (Nettokaltmiete). Von einer nachhaltigen Realisierbarkeit dieses Mietpreisniveaus ist auszugehen.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass diese Miethöhe bereits bei den gegenwärtig bestehenden Mietverhältnissen erreicht wird bzw. bei kurzfristiger Erhöhung der Bestandsmieten unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze realisierbar ist, so dass nachhaltig unterpreisige Mieten nicht vorliegen und eine Mindermietenphase respektive eine Mietpreisanpassungsphase im Rahmen der Kappungsgrenze bis auf das Niveau der Ortsüblichkeit nicht zu berücksichtigen ist. Für die leerstehende Wohnung wird bei kurzfristiger Wiederherstellung der Zentralheizungsanlage auf dem Grundstück gleichfalls von der Realisierbarkeit der zugrunde gelegten ortsüblichen Miethöhe ausgegangen.

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.



Die Bandbreiten für Gewerbemieten von Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen ergeben sich gemäß Gewerbemietenübersicht 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg bei Neuvermietung mit

– 1a-Lagen City/West:		
Flächen ab 60 m <sup>2</sup> bis 120 m <sup>2</sup> :	min. 170,00 €/m <sup>2</sup> , max. 290,00 €/m <sup>2</sup>	
Flächen ab 300 m <sup>2</sup> :	min. 100,00 €/m <sup>2</sup> , max. 170,00 €/m <sup>2</sup>	
– 1a-Lagen City/Ost:		
Flächen ab 60 m <sup>2</sup> bis 120 m <sup>2</sup> :	min. 150,00 €/m <sup>2</sup> , max. 240,00 €/m <sup>2</sup>	
Flächen ab 300 m <sup>2</sup> :	min. 60,00 €/m <sup>2</sup> , max. 120,00 €/m <sup>2</sup>	
– 1b-Lagen City/West/Ost:		
Flächen ab 60 m <sup>2</sup> bis 120 m <sup>2</sup> :	min. 40,00 €/m <sup>2</sup> , max. 140,00 €/m <sup>2</sup>	
Flächen ab 300 m <sup>2</sup> :	min. 25,00 €/m <sup>2</sup> , max. 60,00 €/m <sup>2</sup>	
– 2a-Bezirkszentren:		
Flächen ab 60 m <sup>2</sup> bis 120 m <sup>2</sup> :	min. 30,00 €/m <sup>2</sup> , max. 90,00 €/m <sup>2</sup>	
Flächen ab 300 m <sup>2</sup> :	min. 20,00 €/m <sup>2</sup> , max. 50,00 €/m <sup>2</sup>	
– 2b-Bezirkszentren:		
Flächen ab 60 m <sup>2</sup> bis 120 m <sup>2</sup> :	min. 25,00 €/m <sup>2</sup> , max. 55,00 €/m <sup>2</sup>	
Flächen ab 300 m <sup>2</sup> :	min. 15,00 €/m <sup>2</sup> , max. 25,00 €/m <sup>2</sup>	
– Ortsteilzentren:		
Flächen ab 60 m <sup>2</sup> bis 120 m <sup>2</sup> :	min. 20,00 €/m <sup>2</sup> , max. 35,00 €/m <sup>2</sup>	
Flächen ab 300 m <sup>2</sup> :	min. 10,00 €/m <sup>2</sup> , max. 20,00 €/m <sup>2</sup>	
– Wohnstraßen:		
Flächen ab 60 m <sup>2</sup> bis 120 m <sup>2</sup> :	min. 8,00 €/m <sup>2</sup> , max. 15,00 €/m <sup>2</sup>	
Flächen ab 300 m <sup>2</sup> :	min. 8,00 €/m <sup>2</sup> , max. 12,00 €/m <sup>2</sup>	

Die Bandbreiten für Gewerbemieten von Büro- und Praxisflächen gemäß Gewerbemietenübersicht 2023/24 des IVD Berlin-Brandenburg betragen bei Neuvermietung von

– 1a-Lagen City/West:		
Flächen bis 300 m <sup>2</sup> :	min. 24,00 €/m <sup>2</sup> , max. 35,00 €/m <sup>2</sup>	
Flächen ab 300 m <sup>2</sup> :	min. 20,00 €/m <sup>2</sup> , max. 35,00 €/m <sup>2</sup>	
– 1a-Lagen City/Ost:		
Flächen bis 300 m <sup>2</sup> :	min. 25,00 €/m <sup>2</sup> , max. 37,00 €/m <sup>2</sup>	
Flächen ab 300 m <sup>2</sup> :	min. 20,00 €/m <sup>2</sup> , max. 37,00 €/m <sup>2</sup>	
– 1b-Lagen City/West/Ost:		
Flächen bis 300 m <sup>2</sup> :	min. 20,00 €/m <sup>2</sup> , max. 26,00 €/m <sup>2</sup>	
Flächen ab 300 m <sup>2</sup> :	min. 17,00 €/m <sup>2</sup> , max. 26,00 €/m <sup>2</sup>	
– 2a-Bezirkszentren:		
Flächen bis 300 m <sup>2</sup> :	min. 15,00 €/m <sup>2</sup> , max. 22,00 €/m <sup>2</sup>	
Flächen ab 300 m <sup>2</sup> :	min. 12,00 €/m <sup>2</sup> , max. 20,00 €/m <sup>2</sup>	
– 2b-Bezirkszentren:		
Flächen bis 300 m <sup>2</sup> :	min. 13,00 €/m <sup>2</sup> , max. 20,00 €/m <sup>2</sup>	
Flächen ab 300 m <sup>2</sup> :	min. 11,00 €/m <sup>2</sup> , max. 19,00 €/m <sup>2</sup>	
– Ortsteilzentren:		
Flächen bis 300 m <sup>2</sup> :	min. 10,00 €/m <sup>2</sup> , max. 20,00 €/m <sup>2</sup>	
Flächen ab 300 m <sup>2</sup> :	min. 10,00 €/m <sup>2</sup> , max. 17,00 €/m <sup>2</sup>	
– Wohnstraßen:		
Flächen bis 300 m <sup>2</sup> :	min. 9,00 €/m <sup>2</sup> , max. 17,00 €/m <sup>2</sup>	
Flächen ab 300 m <sup>2</sup> :	min. 9,00 €/m <sup>2</sup> , max. 17,00 €/m <sup>2</sup>	
– Gewerbegebiet:		
Flächen bis 300 m <sup>2</sup> :	min. 8,00 €/m <sup>2</sup> , max. 15,00 €/m <sup>2</sup>	
Flächen ab 300 m <sup>2</sup> :	min. 8,00 €/m <sup>2</sup> , max. 15,00 €/m <sup>2</sup>	



Tatsächlich entwickelt sich die gegenwärtige Miethöhe in Citylagen und insbesondere am Stadtrand bzw. in nachrangigen Lagen bereits deutlich rückläufig und in den Bezirks- und Ortsteillagen gleichbleibend bzw. gleichfalls leicht rückläufig.

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

Zusätzlich ist bei Neuvermietung zu berücksichtigen, dass nach Einsetzen der Corona-Pandemie bzw. dem ersten Auftreten des ersten Corona-Falls in Deutschland im Januar 2020 und spätestens ab Herbst 2020 Arbeitsmodelle mit hybriden Arbeitsstrukturen entwickelt wurden, die zu einer rückläufigen Marktnachfrage für Büroflächen aufgrund der sich verstärkenden Homeoffice-Nutzung mit bestehender Tendenz zur Internet-Nutzung auch für Konferenzen und sonstigen Meetings geführt haben, was in der Folge zu einer sich verstärkenden Leerstandquote bei auslaufenden Mietverträgen führte.

Die ortsübliche Höhe der Nettokaltmiete für die Lagerflächen mit Büro- und Personalbereichen auf dem Grundstück ist wie folgt abzuleiten.

Die Bandbreiten für sonstige Gewerbeflächen (€/m<sup>2</sup> Nutzfläche) ergeben sich gemäß Gewerbemietenübersicht 2023/24 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. bei Neuvermietung mit

- Hallen- und Lagerflächen (500 m<sup>2</sup> - 2.000 m<sup>2</sup>):
  - Innenstadtlage: min. 9,00 €/m<sup>2</sup>, max. 15,00 €/m<sup>2</sup>
  - Außenbezirke: min. 5,50 €/m<sup>2</sup>, max. 9,00 €/m<sup>2</sup>
- Werkstatt-/Serviceflächen (100 m<sup>2</sup> - 500 m<sup>2</sup>):
  - Innenstadtlage: min. 10,00 €/m<sup>2</sup>, max. 17,00 €/m<sup>2</sup>
  - Außenbezirke: min. 9,00 €/m<sup>2</sup>, max. 15,00 €/m<sup>2</sup>
- Fabriketagen (100 m<sup>2</sup> - 300 m<sup>2</sup>):
  - Innenstadtlage: min. 12,00 €/m<sup>2</sup>, max. 20,00 €/m<sup>2</sup>
  - Außenbezirke: min. 7,00 €/m<sup>2</sup>, max. 12,00 €/m<sup>2</sup>

Bei Mischnutzungen für Startup-Unternehmen in stark nachgefragter Lage betragen die Miethöhen bis 28,00 €/m<sup>2</sup> Nfl.

Die realisierbaren Miethöhen für die in Rede stehenden Laden- und Büroflächen im Vorderhaus in einer untergeordneten Geschäftslage ohne Geschäftslagebedeutung in einer allerdings zentralen Stadtlage nahe einer Hauptdurchgangs- und Geschäftsstraße mit sehr guter Verkehrsanbindung und Nahversorgung sind bei einer ortsüblichen Bandbreite von 8,00 €/m<sup>2</sup> bis 17,00 €/m<sup>2</sup> mit rd. 12,50 €/m<sup>2</sup> Nfl. in Ansatz zu bringen.

Für die hier betroffenen Fabriketagen bzw. Werkstattflächen, Atelier- und Übungsflächen etc. mit Größen von vermtl. ca. 150 m<sup>2</sup> bis ca. 300 m<sup>2</sup> bzw. max. rd. 500 m<sup>2</sup> ist ein mittlerer Mietansatz von gleichfalls rd. 12,50 €/m<sup>2</sup> zugrunde zu legen

Für die im Kellergeschoss belegenen Werkstatt- und Lagerflächen ist bei einer Gesamtfläche von ca. 442,65 m<sup>2</sup> ein Mietansatz von rd. 7,00 €/m<sup>2</sup> in Ansatz zu bringen - ein entsprechender Mietansatz ist für die unbeheizten Flachbauten mit Lager bzw. Atelierflächen bei einer Gesamtfläche von ca. 84,20 m<sup>2</sup> in Ansatz zu bringen.

Die ortsübliche Netto-Miethöhe für PKW-Stellplätze ist abhängig von der Lage in der Stadt - in Randlagen werden für ungedeckte PKW-Stellplätze je nach Zustand und Standard zwischen rd. 30,00 €/Monat und 70,00 €/Monat und in Innenstadtlagen von rd. 50,00 €/Monat bis 300,00



€/Monat gezahlt, wobei es in absoluten Citylagen unerheblich ist, ob es sich hierbei um einen gedeckten oder ungedeckten Stellplatz handelt.

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

Für die hier in Rede stehende Lage ist bei nur sehr knapper Verfügbarkeit von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum eine Miethöhe für einen gedeckten PKW-Stellplatz (Garage) auf dem Grundstück von rd. 150,00 €/Monat angemessen. Für die ungedeckten PKW-Stellplätze ist ein Mietansatz von 100,00 €/Monat angemessen.

• **fikt. Rohertrag:**

Laden-/Büroflächen:

149,05 m<sup>2</sup> x 12,50 €/m<sup>2</sup> = 1.863,13 €

Fabriketagenflächen:

2.793,73 m<sup>2</sup> x 12,50 €/m<sup>2</sup> = 34.921,63 €

Keller-Werkstatt- und Lagerflächen:

442,65 m<sup>2</sup> x 7,00 €/m<sup>2</sup> = 3.098,55 €

Lager- und Atelierflächen  
(separate Flachbauten):

84,20 m<sup>2</sup> x 7,00 €/m<sup>2</sup> = 589,40 €

ungedeckte PKW-Stellplätze:

4 PKW-Stpl. x 100,00 €/Stpl. = 400,00 €

Garagen-Stellplatz

1 PKW-Stpl. x 150,00 €/Stpl. = 150,00 €

Wohnflächen:

808,33 m<sup>2</sup> x 7,60 €/m<sup>2</sup> = 6.143,31 €

4.277,96 m<sup>2</sup>

Gesamtertrag/Monat (nettokalt): 47.166,02 €

[ $\hat{=}$  11,02 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl.]

• **Bewirtschaftungskosten:**

Angaben über die Bewirtschaftungskosten etc. konnten seitens der Grundstückseigentümerin bzw. einer evtl. eingesetzten Grundstücksverwaltung auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden.

In Anlehnung an das durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin vorgegebenen modifizierten Bewertungsmodells sind auf der Grundlage der am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt erschienenen und am 01.01.2022 in Kraft getretenen Novelle der ImmoWertV respektive der ImmoWertV21 analog der bisher geltenden Ertragswertrichtlinie im Rahmen des Ertragswertverfahrens Angaben über die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten ohne umlagefähige Betriebskosten aber entbehrlich.

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten mit Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand, aber ohne umlagefähige Betriebskosten (Ansatz von Nettokaltmieten), ergibt sich gemäß § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21, Anlage 3, gemäß Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin zur Ermittlung der Liegenschafts-zinssätze marktüblich wie folgt.



Den Bewirtschaftungskosten nach § 12 Abs. 5 ImmoWertV21 und § 32 ImmoWertV21 Abs. 1 Satz 2 Nrn. 1 bis 3 gemäß GAA-Model werden zur Ableitung der Reinerträge aus den Jahresroherträgen (netto) entsprechender Vergleichsobjekte der amtlichen Kaufpreissammlung gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023, Seite 2252 ff., folgende jährliche Ansätze zugrunde gelegt:

- Verwaltungskosten (§ 12 Abs. 5 ImmoWertV21) gemäß Anlage 3 ImmoWertV21 mit Anpassung zum 30.06.2022 (GAA-Modell)  
Wohnen: 312,00 € jährlich je Wohnung  
Gewerbe: 3 % vom gewerblichen Jahres-Mietertrag
- Instandhaltungskosten (§ 12 Abs. 5 Nr. 2 ImmoWertV21) gemäß Anlage 3 ImmoWertV21 mit Anpassung zum 30.06.2022 (GAA-Modell)  
Wohnen: 12,20 €/m<sup>2</sup> Wfl.; Garagen: 92,00 €/Stpl.; offene Wageneinstellplätze: 46,00 €/Stpl.; Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen: 100 vom Hundert für Wohnen; Nebennutzungen (Werkstatt, Lager etc. im Keller): 30 vom Hundert für Wohnen
- Mietausfallwagnis (§ 12 Abs. 5 Nr. 2 ImmoWertV21) gemäß Anlage 3 ImmoWertV21 (GAA-Modell)  
bei Wohnnutzung 2 % und bei gewerblicher Nutzung 4 % der jährlichen Nettokaltmiete

Die Bewirtschaftungskosten ergeben sich hiernach wie folgt:

Verwaltungskosten:

9 WE x 312,00 €/WE	=	2.808,00 €/a
492.272,52 €/a x 3 % (Gewerbe)	=	14.768,18 €/a

Instandhaltungskosten:

12,20 €/m <sup>2</sup> x 808,33 m <sup>2</sup> Wfl.	=	9.861,63 €/a
12,20 €/m <sup>2</sup> x 149,05 m <sup>2</sup> Nfl.	=	1.818,41 €/a
3,66 €/m <sup>2</sup> x 3.320,58 m <sup>2</sup> Nfl.	=	12.153,32 €/a
92,00 €/Stpl. x 1 Stpl. (gedeckt)	=	92,00 €/a
46,00 €/Stpl. x 4 Stpl. (ungedeckt)	=	184,00 €/a

Mietausfallwagnis Wohnflächen:

73.719,72 € x 2 % =	1.474,39 €/a
---------------------	--------------

Mietausfallwagnis Gewerbeflächen  
incl. PKW-Stellplatzflächen:

492.272,52 € x 4 % =	<u>19.690,90 €/a</u>
	62.850,83 €/a

Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten entspricht vergleichbaren Objekten mit rd. 11,1 % vom fiktiven Rohertrag auf der Basis der realisierbaren bzw. ortsüblichen Miethöhe mit i.M. 11,02 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. und Ansatz von ca. 4.277,96 m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. entsprechend rd. 1,22 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

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



- **Instandhaltungsrückstau:**

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

- Die straßenseitige Fassade weist oberhalb der vor wenigen Jahren neu gestrichenen Sockelzone bis über das Erdgeschoss erhebliche Staubbindingen mit Ablauffahnen und Putzschäden bzw. Rissbildungen im Putz auf.
- Der erst neu aufgebrachte Anstrich der Erdgeschosszone weist erhebliche Graffitischmierereien auf.
- Die straßenseitige Hauseingangstür des Vorderhauses sowie die Eingangstür der linken Gewerbeeinheit und das ohnehin stark korrodierte Stahlgittertor der Gebäudedurchfahrt und die Rollladenanlagen der rechten Gewerbeeinheit weisen erhebliche Graffitischmierereien auf.
- Die Außenanstriche der Holzfenster sind verbraucht.
- In der freien Brandwand zum südlichen Nachbargrundstück befinden sich trotz diesbzgl. befristeter Baugenehmigungen weiterhin Fenster.
- Die freie Brandwand weist lediglich Rohmauerwerk mit teilweise stark ausgewaschenen Fugen und Fehlstellen, stark korrodierten Mauerankern und Rissbildungen auf - die Sockelzone weist im vorderen Bereich stark abbröselndem morbidem Putz auf.
- Die über der Brandwand aufgehenden Schornsteinköpfe weisen gleichfalls teilweise stark ausgewaschene Fugen auf und wirken marode.
- Die hofseitige Putzfassade des Vorderhauses weist starke Staubbindingen und leichte Rissbildungen bzw. kleinere Putzschäden, fleckige Nachbesserungsstellen, Absandungsneigung und fehlenden Anstrich sowie an der Fassade verwahrte Elektroleitungen etc. auf
- Die hofseitigen Fassaden der Gebäudeteile des Fabrikgebäudekomplexes weisen erhebliche Staubbindingen auf der gesinterten Klinkerfassade auf - die Fassaden weisen gleichfalls partiell vorhandene Klinkerfehlstellen und Putzfehlstellen in teilweise vorhandenen Putzflächen der Brüstungsbereiche sowie gleichfalls auf den Fassaden verwahrte etliche Stromleitungen auf.
- Im 4. Obergeschoss ist in der Fassade zum 2. Hof ein Türenaustritt einer ehemals vorhandenen größeren Fluchttreppe vor der Fassade verblieben und dauerhaft zu verschließen bzw. auszumauern.
- Die an die Stahlspindeltreppe anbindenden Stahlblechtüren weisen z.T. starke Korrosionsansätze auf bzw. sind überwiegend deutlich verbraucht.
- Vordächer der Hauseingänge im Hof weisen partiell erhebliche Anstrichschäden etc. auf.
- Die Fenstergitter verschiedener hofseitiger Fenster weisen deutliche Korrosionsansätze auf.
- Die Außenanstriche der hofseitigen Holzfenster und Anstriche der Sohlbankbleche sind verbraucht.
- Die verputzten Mauerwerksgrenzscheidungen weisen Putzschäden auf.
- Der Fassadenputz des linken Flachbaus vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze im 2. Hof weist gleichfalls deutliche Putzschäden auf - die Fenster weisen gleichfalls mangelhaften Anstrich auf. Zum westlichen Nachbargrundstück sind nach Sachlage Fenster ohne Genehmigung eingebaut worden.
- Das Garagendach weist eine große Öffnung aufgrund eines Einbruchs mit bereits längerer Niederschlagseinwirkung im Bereich der Fehlstelle auf - die Fassaden weisen hier gleichfalls Putzschäden auf.
- Die Mauerwerks-Hofscheidung zum rechten Hofteil im Bereich des 2. Hofes auf dem Anwesen weist Putzablösungen bis auf das Rohmauerwerk auf.
- Die Brüstung bzw. Umwehrung des externen Kellertreppenabgangs im 2. Hof weist Korrosionsansätze auf.



- Einzelne Stahlfenster der Quergebäudefassade zum 2. Hof weisen gleichfalls Korrosionsansätze auf.
- Der 1-geschossige rechte Flachbau vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze weist eine erst provisorisch ausgebesserte Dachundichtigkeitsstelle auf.
- Das Dach des Vorderhauses ist dem Vernehmen nach undicht. Die Laufbohlen zu den Schornsteinköpfen sind marode.
- Die Dekorationen der Treppenhausaufgänge sind verbraucht und die Linoleumbeläge auch in den Seitenflügel-Treppenhäusern sind verbraucht.
- Die Sanitärbereiche der Gewerbeeinheiten auch für die Nebengebäude weisen teilweise einen völlig veralteten Standard auf.
- Mindestens der Frischwasserstrang der postalisch links spannenden Vorderhauswohnungen soll noch eine Bleileitung aufweisen.
- Die Rohrknien der Abwasserleitungen sind an den Raumdecken der Badezimmer sichtbar.
- Die Raumdekorationen der leerstehenden Gewerbeeinheiten sind weitgehend völlig verbraucht.
- Auch die leerstehende Wohnung im 1. Obergeschoss des Vorderhauses weist dem Vernehmen nach einen völlig verbrauchten Zustand u.a. mit Schwarzsimmelbelastung u.a. aufgrund fehlender Beheizbarkeit und Feuchtigkeit etc. auf.
- Teilbereiche der Kellersohle und der aufgehenden Kellerwandumfassungen weisen Durchfeuchtungen vermtl. aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers auf.
- In der Heizzentrale ist ein nicht mehr erforderlicher alter Heizkessel verblieben - nach Sachlage ist gleichfalls ein kellergeschweißter Stahltank der vormals vorhandenen Öl-Zentralheizung verblieben und gleichfalls abzufahren.
- Verschiedene Kohleeinzelbrenner-Kachelöfen und eine im 4.OG des Vorderhauses in der Mittelwohnung verbliebene Kohlekokmaschine sind abzufahren.
- Das Badezimmer der Mittelwohnung im 4.OG und die Küche der Wohnung sind umfassend zu modernisieren.
- Die zentrale Klingel- und Gegensprechanlage funktioniert zeitweise nicht.
- Ver- und Entsorgungsleitungen sind teilweise vermtl. noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten - insbesondere die Grundleitung dürfte aufgrund der Aggressivität der Fäkalgase völlig marode sein. Teilweise sind vermtl. noch Frischwasserleitungen als Bleileitungen verblieben (mindestens 1 Strang der anbindenden Wohnungen sowie auch im Bereich des Fabrikgebäudekomplexes).
- Die Zentralheizungsanlage des Fabrikgebäudekomplexes mit angeschlossenen Gewerbeeinheiten und einer Wohnung im Vorderhaus ist bereits seit rd. 1 Jahr nicht mehr funktionsfähig.
- Einzelne Gas-Thermen zur Beheizung der Wohnungen funktionierten nicht mehr bzw. die Warmwasserbereitung setzt aus. Die Thermen dürfte im Durchschnitt rd. 30 Jahre alt sein.
- Der außenliegende Aufzugschacht als Stahl-Konstruktion reicht bereits in das Grundwasser, so die Aufzugsmaschine und die Steuerungselektrik gefährdet sind - nach einer Empfehlung des TÜV`s sollte dem Vernehmen nach eine Edelstahlwanne unterhalb des Lastenaufzugs montiert werden, um die Steuerung zu schützen. Tatsächlich ist die Aufzugsanlage dem Vernehmen nach bereits sehr rd. 3 Jahren nicht mehr betriebsbereit.

Inwiefern Mängel oder Schäden etc. in anlässlich des Besichtigungstermins nicht besichtigten Bereichen bzw. verdeckte Mängel oder Schäden vorliegen, konnte durch den Unterzeichneten nicht erkannt werden - diese sind insofern nicht auszuschließen.

Insbesondere aufgrund der partiell fehlenden Zugänglichkeit der Gebäude bzw. Nutzungseinheiten sind weitere Mängel nicht auszuschließen und liegen vermtl. u.a. hinsichtlich der überwiegend einfach ausgestatteten Wohnungen (u.a. bzgl. der Badezimmer bzw. der Sanitärausstattungen, der Holz-Einfach- und Kastenfenster, der Kohleeinzelbrennerbeheizung der Wohnung im 4.OG postalisch rechts, abzufahrender Kachelöfen in den Wohnungen mit Gas-Etagen-



heizungen, des Austauschs älterer Gas-Etagenheizungen bzw. des Anschlusses an die Zentralheizungsanlage) sowie auch hinsichtlich der Gewerbeeinheiten (1 Werkstatteinheit befindet sich im Kellergeschoss) mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit vor.

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

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

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

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

Bei einer zugrunde zu legenden Bauzustandsnote von „schlecht“ mit ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater baulicher Unterhaltung, sehr hohen Verschleißerscheinungen, umfangreichem bis sehr hohem Reparaturrückstau, erforderlichem umfassendem Instandsetzungsaufwand der Bausubstanz, einem Zustand i.d.R. bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung fällt nach Markterhebungen des IVD Berlin-Brandenburg gemäß Immobilienpreisservice 2023/2024 ein Kostenaufwand zwischen ca. 1.750,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und ca. 3.000,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.) an - es handelt sich hiernach um Gebäude, für die ein Abriss „wahrscheinlich/möglich/denkbar“ ist.

Diesseitig wird insofern in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „ausreichend“ (s.o.) auch in Ansehung der aktuell erheblich gestiegenen Baukosten ein im Niveau des unteren Rahmenwertes der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Mod.-/Inst.-Aufwand für das betroffene Grundstück in Höhe von grob überschläglich und pauschal insgesamt mindesten rd. 4.500.000,00 € respektive ca. 1.050,00



€/m<sup>2</sup> Wfl/Nfl. bei einer diesbzgl. berücksichtigten merkantil wirksamen Gesamt-Wohn-/Nutzfläche von ca. 4.277,96 m<sup>2</sup> im Verkehrswert wertmindernd berücksichtigt.

Ein akuter Instandsetzungsaufwand besteht nach diesseitiger Auffassung konkret insbesondere für die Heizungsanlagen und die Fenster, die Dachdeckung und die Fassaden u.a. mit Anbau eines Wärmedämmverbundsystems etc.

Der Abschlag für Mängel und Schäden bzw. Modernisierungen wurde nicht rechnerisch ermittelt - es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz, der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten. Der Verkehrswert ist als Marktwert definiert, insofern reguliert auch das Marktverhalten die Höhe der Abschläge.

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

Tatsächlich wird im Rahmen des Bewertungsmodells des GAA (für Mietwohnhäuser und Mietwohn- und Geschäftshäuser in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil bis 80 % und mindestens 4 Mieteinheiten (hier: tatsächlich 87,0 % gewerblicher Mietanteil) analog auch der Modernisierungs- und Sanierungsaufwand zur Sicherung der ortsüblich zugrunde gelegten Miethöhe nicht in Ansatz gebracht.

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

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

Ein aktueller Energiepass für die auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude konnte auf diesseitige Anforderung seitens der Grundstückseigentümerin nicht zur Verfügung gestellt werden - ein aktueller Energieausweis ist vermtl. nicht vorhanden.

Der hier vorliegende energetische Zustand des baulichen Bestandes auf dem Grundstück aus dem Jahre 1912 ist seit Errichtung des Gebäudekomplexes nicht nennenswert verbessert worden. Erst in den 1980er und 1990er Jahren erfolgten weitere Mod./Inst.-Maßnahmen u.a. mit energetischen Verbesserungen durch den Einbau von Gas-Etagenheizungen anstelle von Kohle-Einzelbrenneröfen und den partiellen Einbau von Kunststoff-Isolierglasfenstern sowie die teilweise Umstellung der Gasherde auf Elektroherde. Wesentliche Verbesserungen erfolgten durch die Zentralisierung der Heizungsanlage für den Gewerbetrakt auf dem Grundstück mit zentraler Warmwasserversorgung allerdings noch mit fossilem Brennstoff (Koks, später Öl und aktuell Gas) und dem Einbau vereinzelter Kunststoff-Isolierglasfenster in den 1990er Jahren.

Tatsächlich haben sich die Anforderungen an die Energieeffizienz durch die Politik der vergangenen Jahre und zuletzt aktuell erheblich weiter verschärft, so dass zukünftig mit zusätzlichen Kosten bei weiterer energetischer Modernisierung der Gebäude hinsichtlich der Gebäudehülle mit Fassaden, Fenstern und ggf. dem Dach sowie der Stromversorgung etc. und bzgl. der Umstellung der jeweiligen Heizungsanlage auf regenerative Quellen zur Heizwärme- und Warm-



wasserversorgung und weiterer energetischer Modernisierungen der Gebäude zu rechnen ist, die zum Bewertungsstichtag in der aktuellen Qualität nicht vorhersehbar sind.

Ggf. ist die zentrale Heizwärme- und Warmwasserversorgung u.a. mit dem Einbau einer Erd- oder Luftwärmepumpe in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage und der Unterstützung der Warmwasserversorgung über Solarthermie in Betracht zu ziehen, wobei auch die Warmwasserversorgung der Gewerbeeinheiten einzubeziehen 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 112 Jahren (Baujahr: 1912) und Bauzustand „normal“ (Tabelle 2) nach ordnungsgemäßer Wiederherstellung des Bestandes (Zustandsnote „gut“, „normal“ oder „schlecht“) gemäß Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin bei vorliegender Normalausstattung (Tabelle 3) mit Sammel- bzw. Zentralheizung (komplett) und Badezimmern gemäß Tabelle 2 des Bewertungsmodells mit rd. 40 Jahren in Ansatz gebracht.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Angaben über die bestehenden Mietverhältnisse bzw. deren Vertragsbeginn und die Dauer einer evtl. Befristung konnten entsprechend den Angaben zur Miethöhe oder der Größe der jeweiligen Nutzungseinheit seitens der Grundstückseigentümerin bzw. einer evtl. Grundstücksverwaltung auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden und liegen dem Unterzeichneten insoweit nicht vor.

Nach diesseitigem Eindruck sind zum Bewertungsstichtag alle Wohnungen mit Ausnahme der im 1.OG postalisch rechts belegenen Wohnung vermietet - die beiden im Erdgeschoss des Vorderhauses belegenen Gewerbeeinheiten stehen vermtl. leer.

Der Umfang der vermieteten Fabriketagenflächen bzw. die Zahl der verfügbaren und vermieteten Gewerbeeinheiten ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass in Ansehung der an der straßenseitigen Gebäudedurchfahrt ausgewiesenen Firmenschilder ein Teil der in dem Fabrikgebäudekomplex belegenen Gewerbeflächen vermietet ist, wobei die Aktualität der Schilder durch den Unterzeichneten auch nach einer Internet-Recherche nicht zu beurteilen ist.

Aufgrund fehlender Zugänglichkeit nahezu aller Fabriketagen-Einheiten bzw. der dort vermieteten Flächen konnten diesbzgl. Feststellungen anlässlich des Besichtigungstermins durch den Unterzeichneten nicht getroffen werden (s.o.).

Die auf dem Grundstück belegene Garage im 2. Hof des Anwesens ist nach Sachlage ungenutzt - die 4 ungedeckten PKW-Stellplätze im 1. Hof sind nach Sachlage nicht vermietet und werden durch Lieferanten o.ä. bzw. die Grundstückseigentümerin selbst genutzt.

- **Verwaltung:**

Die Verwaltung des Grundstücks erfolgt nach Sachlage durch die Grundstückseigentümerin selbst.

Die zuletzt auf dem Grundstück ansässige Speßhardt Hausverwaltung hat nach Sachlage ihren Betrieb vor Ort aufgegeben. Im Internet firmiert die Speßhardt Hausverwaltung weiterhin unter dieser Adresse.



## 6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei dem auf dem Anwesen aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich um ein einfaches Wohn- und Geschäftshaus als straßenseitiges Vorderhaus mit linkem Seitenflügelstumpf sowie rückwärtigem Gewerbehof mit 2 Hofräumen bzw. anbindendem Fabrikgebäudekomplex als linker Seitenflügel, Quergebäude und rechter Seitenflügelstumpf durchweg als Altbaubestand aus dem Jahre 1912.

Mod.-/Inst.-Maßnahmen sind nach Sachlage nur sukzessive und in vergleichsweise geringem Umfang durchgeführt worden - die Wohnungen im Vorderhaus weisen vermtl. ab den 1980er Jahren eingebaute Gas-Etagenheizungen und vereinzelt Kunststoff-Isolierglasfenster in den Küchen und den Badezimmern auf. Eine Wohnung ist noch ofenbeheizt und eine Wohnung ist an die Gas-Zentralheizungsanlage des Fabrikgebäudekomplexes angeschlossen. Der Ausbaustandard des Wohngebäudes ist überwiegend aber einfach (Badezimmer z.T. mit freistehenden Badewannen, Ww.-Versorgung über elektr. Durchlauferhitzer, weitgehend Holz-Kasten- und Holzeinfachfenster, einfache mediale Ver- und Entsorgungsleitungen u.a. als Bleileitungen) noch aus dem ursprünglichen bzw. einem älteren Bestand.

Der Fabrikgebäudekomplex auf dem Grundstück weist eine Gas-Zentralheizung zur Beheizung der Fabriketagen und der beiden im EG des Vorderhauses belegenen Büroeinheiten und der im 1.OG postalisch rechts belegenen bereits modernisierten Wohnung auf - der Ausbauzustand des Fabrikgebäudekomplexes ist auch hier weitgehend einfach und aus älterem Bestand erhalten, wobei Modernisierungen allenfalls sporadisch und teilweise ggf. mieterseits bzw. von früheren Mietern vorgenommen worden sind.

Der Erhaltungszustand ist insgesamt als verbraucht und vernachlässigt einzustufen, so dass umfassende Instandsetzungsmaßnahmen und tatsächlich umfangreiche Modernisierungen u.a. hinsichtlich einer ofenbeheizten Wohnung, der medialen Gebäudeausrüstung sowie auch generell hinsichtlich energetischer Verbesserungen u.a. hinsichtlich der Fenster etc. bzw. des Anschlusses aller Wohnungen an die Gas-Zentralheizung bzw. regenerative Energieträger und der Zentralisierung der Warmwasserversorgung sowie der Gebäudehülle erforderlich werden. Nach diesseitiger Auffassung kommt eine Modernisierung der Fabriketagen als moderne Großraumbüroflächen für sogen. Start-ups o.ä. der Gründerszene bzw. eine Umnutzung zu Wohnzwecken u.a. als Lofts entsprechend der auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück vorgenommenen Umnutzung der Fabriketagenflächen bzw. ggf. zu Hotelzwecken oder Ähnliches in Betracht.

Die auf dem Grundstück aufstehende bauliche Anlage weist ein vergleichsweise einfaches Erscheinungsbild auf.

Es handelt sich gemäß Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2021 um eine einfache Wohnlage in zentraler Stadtlage und zum Mietspiegel 2024 um eine mittlere Wohnlage in einem homogen baulichen Umfeld mit hochverdichteter Bebauung weitgehend als Altbaubestand mit vereinzelt Neubauten bis in die 1970/1980er Jahre u.a. mit Gewerbenutzung und angrenzenden sogen. Gewerbehöfen noch aus der Zeit des frühen letzten Jahrhunderts - das Quartier u.a. mit dem hier betroffenen Baublock ist als Mischgebiet ausgewiesen.

Mit einer Gesamt-Wohn-/Nutzfläche von insgesamt vermtl. ca. 4.277,96 m<sup>2</sup> incl. der Werkstatt- und Lagerflächen des Fabrikgebäudekomplex sowie 9 Wohneinheiten und 2 Büroeinheiten im Vorderhaus sowie vermtl. ca. 12 Gewerbeeinheiten im Fabrikgebäudekomplex, die ggf. in Einzelfällen auch in kleinere Einheiten geteilt sind, ist das Objekt bereits vergleichsweise groß, aber grundsätzlich eignet als sogen. Aufteilungsobjekt.

Allerdings bestehen aktuell erhebliche Restriktionen aufgrund der bestehenden Milieuschutzverordnung.



Die Grundrisszuschnitte sind bei vorliegenden Wohnungsgrößen von überwiegend über 90 m<sup>2</sup> mit 3 Zimmern bzw. im 4.OG auch kleineren Wohnungen mit 40 m<sup>2</sup> bis unter 60 m<sup>2</sup> Wfl. bzw. 60,00 m<sup>2</sup> bis unter 90,00 m<sup>2</sup> Wfl. mit 1 und 2 Zimmern zweckmäßig.

Die Fabriketagen sind weitgehend stützenfrei ausgeführt und insoweit individuell teilbar, wobei Sanitäreinheiten lediglich in 2 Bereichen vorhanden sind.

Nachteilig ist das Fehlen der barrierefreien Zugänglichkeit sowohl des straßenseitigen Vorderhauses als auch des rückwärtigen Fabrikgebäudekomplexes trotz dort verfügbarem Lastenaufzug (1 t), der derzeit allerdings nicht betriebsfähig ist.

- **Unterhaltung:**

Insgesamt weisen der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex und die Freiflächen des Grundstücks einen vernachlässigten Unterhaltungszustand auf. Der Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstau erfordert nach diesseitiger Einschätzung insgesamt ein Kostenvolumen von mindestens rd. 4.500.000,00 € ohne Berücksichtigung einer durchgreifenden Modernisierung des Bestandes oder Umbaumaßnahmen bzgl. einer wesentlichen Nutzungsänderung insbesondere des Fabrikgebäudekomplexes, das als Wertabschlag in Abzug zu bringen ist.

Inwieweit ggf. verdeckte Mängel u.a. in nicht besichtigten Gebäudeteilen vorliegen, konnte anlässlich des Besichtigungstermins nicht ermittelt werden (s.o.).

- **Verwertbarkeit:**

Die Vermietbarkeit aller Nutzungseinheiten ist nach Fertigstellung der zur Sicherung der zugrunde gelegten marktfähigen Mieten erforderlichen Mod.-/Inst.-Maßnahmen (ohne darüberhinausgehende Modernisierungen etc.) nachhaltig realisierbar.

Für einen Erwerber/Ersteher dürfte grundsätzlich die Rentierlichkeit des nachhaltig gesicherten Ertrages im Vordergrund stehen, so dass der Erwerb des Objektes vorrangig als Renditeobjekt in Betracht kommt und nachfolgend der Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren zu ermitteln bzw. anhand von Vergleichswerten aus der letzten Veröffentlichung des Immobilienmarktberichtes zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in Berlin für das Jahr 2023/2024 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen ist.

## C. BEWERTUNG

### 1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV21), wobei das hier in Ansatz gebrachte Modell des zuständigen Gutachterausschusses zur Ertragswertermittlung nunmehr gleichfalls die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 25, S. 2805) zugrunde legt. Der Bewertungsstichtag wird mit dem 25. September 2024 festgestellt.

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



- Geschossgrundriss KG bis DG und Gebäudeschnitt der Bauvorlagen i.M. 1:100 zum Bauschein Nr. 222 vom 10.12.1910 sowie der zugehörigen Nachträge bis zur Fertigstellung im Jahre 1912 (s.o.)
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

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

Durch das Amtsgericht Neukölln wurde ein Grundbuchauszug des betroffenen Grundstücks zur Verfügung gestellt.

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

In Auswertung aller vorliegenden bzw. eingesehenen Unterlagen sowie der Inaugenscheinnahme des Anwesens ist die Bewertung wie folgt vorzunehmen.

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

Bei der vorhandenen Nutzung des Grundstücks Hobrechtstr. 67 (Flurstück 198) handelt es sich grundsätzlich um ein wirtschaftlich zu betreibendes Renditeobjekt - ein ideeller Wertansatz (z.B. bei Sachwerten) ist nicht zugrunde zu legen.

Der Verkehrswert des betroffenen Grundstücks ist daher auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.

Eine Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichsverfahren ist aufgrund der hierfür im Rahmen einer Vergleichsmatrix mit dem Bewertungsobjekt abzugleichenden Vergleichsobjekte aufgrund der für die zu vergleichenden Objekte oft extrem unterschiedlichen Qualitätsmerkmale im Rahmen zu definierender Bewertungsparameter und der insgesamt eher subjektiv im Rahmen einer Zielbaumanalyse zu wichtenden Bewertungsparameter nach diesseitiger Auffassung nur sehr eingeschränkt möglich, da die in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bzw. anderen Kaufpreissammlungen verfügbaren Vergleichsobjekte und die hierfür verfügbaren Angaben nur anonymisiert gemacht werden, so dass eine Relativierung anhand einer Wertematrix (vergleichendes Zielbaumverfahren) zwischen den Vergleichsobjekten und dem zu bewertenden Objekt nicht möglich ist und die tatsächliche Vergleichbarkeit der Objekte selbst und deren Preise mit hieraus herzuleitendem Wert für das betroffene Objekt fehlt.

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

## 2. Bodenwert

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

- einfache Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage



– bevorzugte (sehr gute) Wohnlage gebildet worden.

Das Grundstück Hobrechtstr. 67 (Flurstück 198) stellt hiernach eine einfache bis mittlere Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2021 handelt es sich gleichfalls um eine einfache und nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2024 handelt es sich um eine mittlere Wohnlage.

Die Geschäftslage für Ladengeschäfts etc. ist aufgrund der Nebenlage zu verschiedenen Hauptdurchgangsstraßen ohne Geschäftslagebedeutung in einer untergeordneten Quartierstraße einfach. Die Geschäftslage für die Büro- und Werkstattflächen ist aber aufgrund der hohen Zentralität als zufriedenstellend einzustufen.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2024 in Höhe von 2.800,00 €/m<sup>2</sup> (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 2,5 aus - dieser Richtwert ist nach Auswertung der Kaufpreissammlung durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte trotz weiter gestiegener Mieten und damit höherer Erträge für die in der Richtwertzone belegenen Ertragsobjekte gegenüber dem Vorjahr mit einem Bodenrichtwert zum 01.01.2023 in Höhe von 4.000,00 €/m<sup>2</sup> um 30,0 % bzw. gegenüber dem Vorvorjahr mit einem Bodenrichtwert zum 01.01.2022 in Höhe von 4.500,00 €/m<sup>2</sup> um 37,8 % gefallen.

Der zum 01.01.2024 ausgewiesene Richtwert in Höhe von 2.800,00 €/m<sup>2</sup> bei einer GFZ von 2,5 ist zum Bewertungsstichtag noch als angemessen und marktgerecht in Ansatz zu bringen.

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

Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln.

Nach diesseitiger Auffassung ist unter Berücksichtigung des geltenden Planungsrechts bei Neubebauung des Grundstücks eine GFZ entsprechend dem gegenwärtigen Bestand als Blockrandbebauung respektive beidseitige Grenzbebauung zzgl. einer Blockinnenbebauung mit einer GFZ von 3,5 bei Ausbau des Dachgeschosses zulässig (s.o.).

Im Rahmen des Bewertungsmodells des Gutachterausschusses (GAA) für die Auswertung von Ertragsobjekten mit bis zu 80 % gewerblichem Ertragsanteil ist aber der tatsächliche bauliche Bestand auf dem Grundstück mit einer GFZ von rd. 3,4 bei einer anrechenbaren Geschossfläche von 5.140,86 m<sup>2</sup> (gemäß diesseitiger Ermittlung anhand der Bauvorlagen und der Flurkarte, s.o.) zugrunde zu legen und der zeitlich linear angepasste und auf das tatsächlich realisierte Maß der baulichen Nutzung mithilfe von GFZ-Umrechnungskoeffizienten umgestellte Bodenrichtwert zu berücksichtigen (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Unter Berücksichtigung der tatsächlich realisierten Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 3,4 ist der Bodenrichtwert (trotz gewerblichem Flächenanteil  $\geq 80$  % bei Ausweisung der Baufläche als Wohnbauland) mit einem Umrechnungskoeffizienten von 1,4978 gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Amtsblatt vom 19.03.2004, S. 1101) wie folgt anzupassen.

2.800,00 €/m <sup>2</sup> x 1,4978 : 1,2003	=	3.493,99 €/m <sup>2</sup>
	rd.	3.494,00 €/m <sup>2</sup>



Der Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks ergibt sich hiernach bei realisierter Bebauung entsprechend dem gegenwärtigen Bestand (ohne Dachraum-Ausbaupotential des Vorderhauses) wie folgt:

$$1.528,00 \text{ m}^2 \times 3.493,99 \text{ €/m}^2 = 5.338.816,70 \text{ €}$$

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

Abweichend hierzu ergibt sich der Bodenwert unter Berücksichtigung des zugrunde gelegten Ausbaupotentials im Rohdachboden des Vorderhauses mit einer resultierenden zusätzlichen Geschossfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> respektive einer Gesamt-Geschossfläche von ca. 5.340,86 m<sup>2</sup> bei einer insoweit realisierbaren GFZ von rd. 3,5 und Anpassung mit einem Umrechnungskoeffizienten von 1,5259 gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Amtsblatt v. 19.03.2004, S. 1101) wie folgt:

$$2.800,00 \text{ €/m}^2 \times 1,5259 : 1,2003 = \text{rd. } 3.559,54 \text{ €/m}^2$$
$$\text{rd. } 3.560,00 \text{ €/m}^2$$

Der Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks ergibt sich hiernach bei Realisierbarkeit analog des gegenwärtigen baulichen Bestandes zzgl. eines realisierbaren Dachraumausbaus des straßenseitigen Vorderhauses zu Wohnzwecken auf dem Grundstück wie folgt:

$$1.528,00 \text{ m}^2 \times 3.559,54 \text{ €/m}^2 = 5.438.977,10 \text{ €}$$
$$\text{rd. } 5.439.000,00 \text{ €}$$

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

Nach dem Modell des GAA zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes entspricht der im Rahmen der Verkehrswertermittlung zugrunde zu legende Bodenwert nicht dem aktuellen Bodenwert. Außerdem ist im Bodenwertansatz die Bodenwerterhöhung aufgrund eines vermtl. potentiell möglichen Dachraumausbaus mit hierdurch höherer GFZ im baulichen Bestand auf dem Grundstück nicht berücksichtigt.

### 3. Ertragswert

Der Ertragswert des Grundstücks ergibt sich aus dem Bodenwert sowie dem Gebäudeertragswert.

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

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



Wohn- u. Fabrikgebäudegrundstück Hobrechtstraße 67 in 12047 Berlin-Neukölln (Bezirk Neukölln)

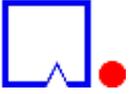
Laden-/Büroflächen: 149,05 m <sup>2</sup> x 12,50 €/m <sup>2</sup> x 12 Monate	=	22.357,50 €
Fabriketagenflächen: 2.793,73 m <sup>2</sup> x 12,50 €/m <sup>2</sup> x 12 Monate	=	419.059,50 €
Keller-Werkstatt- und Lagerflächen: 442,65 m <sup>2</sup> x 7,00 €/m <sup>2</sup> x 12 Monate	=	37.182,60 €
Lager- und Atelierflächen (Nebengebäude): 84,20 m <sup>2</sup> x 7,00 €/m <sup>2</sup> x 12 Monate	=	7.072,80 €
ungedeckte PKW-Stellplätze im 1. Hof: 4 PKW-Stpl. x 100,00 €/m <sup>2</sup> x 12 Monate	=	4.800,00 €
gedeckte PKW-Stellplätze im 2. Hof (Garage): 1 PKW-Stpl. x 150,00 €/Stpl x 12,00 Monate	=	1.800,00 €
Wohnflächen: 808,33 m <sup>2</sup> x 7,60 €/m <sup>2</sup> x 12 Monate	=	<u>73.719,72 €</u>
Gesamtertrag (nettokalt):		565.992,24 €

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

Die Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten betragen hiernach rd. 11,1 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,22 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl./Monat).

Jahresrohertrag:		565.992,24 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>62.825,14 €</u>
Reinertrag:		503.167,11 €

Der Liegenschaftszinssatz ergibt sich nach Ermittlungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin gemäß Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023, Seite 2252 ff. für das Jahr 2022 zum Stichtag 30.06.2022 bei Grundstücken in der Gebietsgruppe „City“ (Tabelle 9) mit den Altbezirken Mitte, Tiergarten, Wilmersdorf (Ortsteile Wilmersdorf und Halensee) und Tempelhof (Ortsteil Tempelhof) sowie der vorgenommenen Korrekturen für die Altbezirke Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Kreuzberg, Charlottenburg (Ortsteil Charlottenburg), Schöneberg und Neukölln (Ortsteil Neukölln) bei hier vorliegenden Bewertungsparametern für Baujahre vor 1919, von 1919 bis 1972 und von 1973 bis 1990 Ost unter Berücksichtigung der dem Modell des Gutachterausschusses zugrunde gelegten Ansätze im Jahre 2022 bei einer Nettokaltmiete in Höhe von i.M. 11,00 €/m<sup>2</sup> mit einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % bzw. +0,2 für den Altbezirk Neukölln (Ortsteil Neukölln) respektive 2,2 % und bei einer Nettokaltmiete in Höhe von 12,00 €/m<sup>2</sup> mit einem Liegenschaftszinssatz von 2,1 % + 0,2 für den für den Altbezirk Neukölln (Ortsteil Neukölln) respektive 2,3 %.



Für das hier betroffene Objekt ergibt sich hieraus bei einer zugrunde gelegten mittleren Miethöhe von 11,02 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. interpoliert ein Liegenschaftszinssatz von 2,2020 % bzw. rd. 2,2 %.

Für die Ansätze der Tabelle 9 (s.o.) bestehen nach GAA-Auswertung der Kaufpreissammlung Abhängigkeiten für das Bewertungsobjekt ausschließlich hinsichtlich der Baujahresgruppe (hier: Altbau mit Baujahr vor 1919 bzw. tatsächlich vermtl. 1912) mit +/- 0,0 % Prozentpunkten und hinsichtlich des gewerblichen Anteils am Nettojahresrohertrag (hier: 87,0 %) mit + 0,30 % Punkten - hieraus ergibt sich der Liegenschaftszinssatz mit 2,2020 % +/- 0,0 %-Pkt.+ 0,30 %-Pkt. = 2,502 % bzw. rd. 2,5 %.

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

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

Insoweit ist hier u.a. aufgrund des mit rd. 87 % überproportional hohen Gewerbemietanteils am Jahresrohertrag u.a. auch in Ansehung gegenwärtig nachlassender Marktnachfrage nach hier verfügbaren Gewerbeflächen in sehr zentraler Stadt- und nachgefragter Szenelage im nördlichen Teil des Ortsteils Neukölln nahe dem Maybachufer mit sehr guter technischer und sozialer Infrastruktur und vorliegender Eignung des Bewertungsobjektes zur Umnutzung vollständig als Wohnobjekt mit Lofts o.ä. in Ansehung der in der Fachliteratur mit einem Liegenschaftszinssatz von 6,0 % bis 7,0 % bzw. nach BelWertV von 6,0 % bis 7,5 % für Büro- und Geschäftshäuser empfohlenen bzw. anzuwendenden Liegenschaftszinssätze auch unter Berücksichtigung des erheblichen Modernisierungspotentials mit zusätzlichem Ausbaupotential des im Vorderhaus vorhandenen Rohdachbodens sowie der weiter gestiegenen Mieten bzgl. der vorhandenen Wohnflächen sowie der grundsätzlich noch bestehenden Aufteilungsmöglichkeit in Wohnungs- und Teileigentum allerdings innerhalb eines Erhaltungsgebietes gemäß § 172 Abs. 2 BauGB (Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bzw. Milieuschutzverordnung) sowie innerhalb eines Gebietes mit angespanntem Wohnungsmarkt (§ 250 BauGB etc.) mit diesbzgl. Restriktionen bei rd. 40 Jahren Restnutzungsdauer auch unter Berücksichtigung der weiterhin bestehenden Kappungsgrenze und der Mietpreisbremse mit gleichzeitig bestehenden Restriktionen bzgl. der Modernisierungsumlage nach Durchführung von Mod.-/Inst.-Maßnahmen und der zu erwartenden energetisch relevanten Auflagen bei gegenwärtig bestehenden Mietverhältnissen für die Wohnungen und Gewerbeeinheiten auch unter Berücksichtigung der teilweise restriktiven Kreditausreichung insbesondere in Ansehung der nach Mitte 2022 deutlich gestiegenen Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werte (assets) eine Anpassung des Liegenschaftszinssatzes zu berücksichtigen.

Der Liegenschaftszinssatz ist insoweit mit 2,502 % + 1,000 %-Pkt. = 3,502 % bzw. rd. 3,5 % als angemessen und marktgerecht in Ansatz zu bringen.

Von dem ermittelten Reinertrag ist insoweit die Verzinsung des Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 3,5 % des Bodenwertes in Abzug zu bringen:

Reinertrag:	503.167,11 €
abzgl. Bodenwertverzinsung (gemäß GAA-Modell):	
5.339.000,00 € x 3,5 %	./.
	<u>186.865,00 €</u>
	316.302,11 €



Bei Ansatz einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren gemäß GAA-Modell (s.o.) beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach Klassifizierung des GAA bei hier vorliegendem Bauzustand ohne Berücksichtigung des Baualters als Altbau mit Baujahr bis 1918 (Baualter hier zum Bewertungsstichtag tatsächlich 112 Jahre) und Bauzustandsnote „normal“ (nach Instandsetzung) noch 40 Jahre.

Nach § 20 ImmoWertV 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) zugrunde zu legen.

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung für vergleichbare Objekte mit rd. 88,9 % Reinertragsanteil am Rohertrag (auf Basis der Nettokaltmiete) ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 3,5 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren mit 21,36.

316.302,11 € x 21,36	=	6.756.213,00 €
	rd.	6.756.000,00 €

Der Ertragswert des Grundstücks lässt sich wie folgt aufstellen:

Gebäudeertragswert:	6.756.000,00 €
tatsächlicher Bodenwert:	<u>5.439.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:	12.195.000,00 €

zzgl. Ausbaureserve im Rohdachboden bei ca. 200 m<sup>2</sup> resultierender wohnflächenäquivalenter Nutzfläche in Anlehnung an den Wert eines Teileigentums als un-  
ausgebauter Dachraum mit rd.  
200,00 m<sup>2</sup> Wfl. 1.750,00 €/m<sup>2</sup> Nfl.:

<u>350.000,00 €</u>
12.545.000,00 €

abzgl. Wertminderung wegen Mod./Inst.-Aufwand:	./.	4.500.000,00 €
--	-----	----------------

abzgl. Bodensanierung und Monitoring etc. gemäß Altlasten-Gutachten des Dipl.-Ing. Uwe Möckel vom 14.10.2000 und abschließender Stellungnahme an das Vollstreckungsgericht vom 28.01.2021 bzw. dessen Mitteilung vom 16.04.2021 mit 400.000,00 € zzgl. Marktanpassung +25 %

./.	<u>500.000,00 €</u>
-----	---------------------

Ertragswert des Grundstücks:	7.545.000,00 €
rd.	7.550.000,00 €

#### 4. Verkehrs-/Marktwert

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

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



Objekt in Ansatz gebracht - für den Ertragswert ist dieser bereits in der fiktiv angesetzten marktüblichen und nachhaltig realisierbaren Nettokaltmiete sowie in dem aus dem Verhältnis des Verkaufserlöses und dem Reinertrag vergleichbarer Objekte abgeleiteten Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Bei dem in Rede stehenden Objekt kann der unbeeinflusste Ertragswert (ohne Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale wie z.B. eines Instandhaltungsrückstaus o.ä.) nach diesseitiger Einschätzung bei gegenwärtiger Marktlage als Verkaufspreis realisiert werden. Zu- oder Abschläge zur Marktanpassung sind nicht in Ansatz zu bringen.

Der vorläufige (unbeeinflusste) Ertragswert in Höhe von 12.195.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 2.850,00 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. bei Ansatz von 4.277,96 m<sup>2</sup> Gesamt-Wohn-/Nutzfläche bzw. rd. 2.290,00 €/m<sup>2</sup> wertrelevanter Geschossfläche bei Ansatz von ca. 5.322,65 m<sup>2</sup> wGF - der Wert entspricht dem 21,5-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 565.992,24 €/a.

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2023 für Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre bis 1919 mit schlechtem Bauzustand im Stadtgebiet „City“ (ohne sonstige Lageklassifizierung) in einer Preisspanne von 1.466,00 €/m<sup>2</sup> wGF bis 6.567,00 €/m<sup>2</sup> wGF bzw. i.M. bei ca. 3.177,00 €/m<sup>2</sup> wGF, wobei insgesamt 3 Transaktionen vorlagen. Das Vielfache der Jahresnettokaltmiete konnte aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle nicht ermittelt werden.

Die Kaufpreise lagen hiernach im Jahre 2023 für Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre bis 1919 mit normalem Bauzustand im Stadtgebiet „City“ (ohne sonstige Lageklassifizierung) in einer Preisspanne von 859,00 €/m<sup>2</sup> wGF bis 2.673,00 €/m<sup>2</sup> wGF bzw. i.M. bei ca. 1.633,00 €/m<sup>2</sup> wGF, wobei insgesamt 82 Transaktionen vorlagen. Das Vielfache der Jahresnettokaltmiete lag bei 25,9.

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2023 für Büro- und Geschäftsimmobiliën der Baujahre bis 1919 im Stadtgebiet „City“ (ohne sonstige Lageklassifizierung) in einer Preisspanne von 1.615,00 €/m<sup>2</sup> wGF bis 9.162,00 €/m<sup>2</sup> wGF bzw. i.M. bei 5.082,00 €/m<sup>2</sup> wGF, wobei insgesamt 9 Transaktionen vorlagen. Das Vielfache der Jahresnettokaltmiete lag bei 19,4.

Unter Berücksichtigung der nach 2022 stagnierenden bzw. rückläufigen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte teilweise auch in besseren Lagen und Dämpfung der Preisentwicklung nach Einführung der sogen. Mietpreisbremse Mitte des Jahres 2015 mit hierdurch beschränkter Renditefähigkeit des Investments insbesondere bei Neuvermietung auch nach zuletzt bestehender Bezugsfreiheit oder Eigennutzung ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das Grundstück 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 von „Basel II und III“ für Gewerbeimmobilien sowie der seit März 2016 geltenden „Wohnimmobilienkreditrichtlinie“) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit tendenziell weiterhin vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werten/Anlagen (assets) angemessen.

Der Wert für das Grundstück liegt ca. 56,2 % über dem unteren Rahmenwert bzw. 27,9 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2023 für Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre bis 1919 mit schlechtem Bauzustand im Stadtgebiet „City“ (ohne weitere Lageklassifizierung).



rung) ohne Relation zum mittleren Vielfachen des Jahresrohertrages hier: Marktmiete aufgrund einer unzureichenden Anzahl an Transaktionen (gemäß Immobilienmarktbericht 2023/ 2024 des zuständigen Gutachterausschusses).

Der Wert für das Grundstück liegt gleichfalls ca. 40,2 % über dem Mittelwert bzw. ca. 14,3 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2023 für Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre bis 1919 mit normalem Bauzustand im Stadtgebiet „City“ (ohne weitere Lageklassifizierung) und ca. 17,0 % unter dem mittleren Vielfachen des Jahresrohertrages (hier: Marktmiete) gemäß Immobilienmarktbericht 2023/2024 des zuständigen Gutachterausschusses.

Der Wert für das Grundstück liegt gleichfalls ca. 41,8 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 54,9 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2023 für Büro- und Geschäftsimmobilien der Baujahre bis 1919 (ohne Klassifizierung des Bauzustands) im Stadtgebiet „City“ (ohne weitere Lageklassifizierung) und ca. 10,8 % über dem mittleren Vielfachen des Jahresrohertrages (hier: Marktmiete) gemäß Immobilienmarktbericht 2023/2024 des zuständigen Gutachterausschusses.

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der objektspezifischen Merkmale (hier: Ausbaureserve im Dachraum, Wertminderung wegen Mod.-/Inst.-Aufwand und Wertminderung wegen Bodensanierungsaufwand) um den diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen (12.195.000,00 € + 350.000,00 € ./ 4.500.000,00 € ./ 500.000,00 € = 7.545.000,00 € bzw. rd. 7.550.000,00 €).

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Hobrechtstr. 67 (Flurstück 198) in 12047 Berlin-Neukölln (Ortsteil und Bezirk Neukölln) zum Bewertungsstichtag 25. September 2024 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

7.550.000,00 €

=====

(i.W. sieben Millionen fünfhundertfünfzigtausend Euro)

## D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Neukölln (Abteilung Umwelt und Natur) vom 24.09.2018 ist das betroffene Grundstück aufgrund seiner umweltrelevanten Nutzungen und Nutzung als Rüstungsstandort (Herstellung von Munition) im Bodenbelastungskataster (BBK) unter der Nr. 1073 als altlastenverdächtige Fläche erfasst.

Branchentypische Verunreinigungen und Munitionsreste können hiernach nicht ausgeschlossen werden - Untersuchungen oder Bodengutachten lagen dem Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln seinerzeit nach vorliegender Bescheinigung nicht vor.

Die Aufnahme in das BBK erfolgte aufgrund der gewerblichen Vornutzung des Grundstücks als Industrie-/Gewerbstandort u.a. mit Schleiferei, Schlosserei, Schweißerei, Schmiederei, Herstellung von Zahnersatz und Handel mit Dentalartikeln, Herstellung von Autobeschriftung und



Außenwerbung, Chemikalienhandel (Gasen, Holzkohle, Laborchemikalien, Kunststoffen), Metallverarbeitung (Druckteile), Handel und Vertrieb umweltfreundlicher Reinigungsmittel, Drahterodierungen, Wäschefabrik, Papierwollefabrik, Bronzegießerei und Ziselierwerkstatt, Galvanische Anstalt und Metallschleiferei, Maschinenbau, Drahtseilfabrik für Aufzüge, Herstellung von Munition (Handwaffen), Motorenfabrik, Lampenfabrik, Metallwarenfabrik und Maschinenbau, Werkzeugfabrik.

Nach Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Neukölln (Abteilung Umwelt und Natur) vom 02.07.2021 liegen nach Sondierung des Untergrundes durch das Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Uwe Möckel und Erstattung diesbzgl. Gutachten über den Belastungsgrad des Untergrundes des hier betroffenen Grundstücks nach Beauftragung durch das Vollstreckungsgericht im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens konkrete Erkenntnisse über den Belastungsgrad vor, die seitens des Umwelt- und Naturschutzamtes wie folgt mitgeteilt werden:

...„Es wurden daher Untersuchungen an Boden-, Bodenluft- und Grundwasserproben durchgeführt.

Bei den Untersuchungen wurde ein flächendeckender bis zu 3,50 m mächtiger Auffüllhorizont aufgeschlossen, der lokal erhöhte Konzentrationen an PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe), Cyaniden sowie Schwermetallen aufwies. Teilweise überschritten die Werte der o.g. Parameter den Schwellenwert der Berliner Liste 2005 (Flurabstand < 5,00 m).

Weiterhin wurden LCKW (leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe) in Boden-, Bodenluft- und Grundwasserproben im westlichen Hinterhof nachgewiesen. Davon lagen die LCKW-Konzentrationen in einigen Bodenproben deutlich oberhalb des Beurteilungswertes „Boden (Schutzziel Grundwasser)“ nach Berliner Liste 2005. Zudem überschritten die LCKW-Gehalte der Grundwasserproben aus dem westlichen Hof den sanierungsbedürftigen Schadenswert (SSW) der Berliner Liste 2005. Daraus leitet sich eine Sanierungsbedürftigkeit ab.“

Nach vorliegender Bescheinigung vom 02.07.2021 sind die Eintragsstelle und das genaue Ausmaß des Schadens bisher nicht bekannt. Daher sind im Vorfeld sämtlicher Baumaßnahmen, die in den Boden eingreifen, weitere Erkundungen durchzuführen. Diese sind vorab mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln abzustimmen.

Außerdem ist bei Bau- oder Abrissmaßnahmen, Umnutzungen zu einer sensibleren Nutzung (z.B. Wohnbebauung) sowie bei geplanten Grundwasserhaltungsmaßnahmen vorab eine Beteiligung der zuständigen Bodenschutzbehörde und ggf. eine Bewertung durch diese erforderlich.

Nach nunmehr vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Neukölln von 09.10.2024 zeigt sich, dass eine mit dem Schreiben vom 02.07.2021 im Wortlaut identische Mitteilung des Bezirksamtes an den Unterzeichneten gesandt wurde - insoweit sind weitere Ausführungen zu dem Bodenbelastungsbefund des Umwelt- und Naturschutzamtes Neukölln nicht vorzunehmen.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

Das Grundstück wird nach Sachlage durch die Grundstückseigentümerin selbst verwaltet.

Eine vormals auf dem Grundstück ansässige und für das Bewertungsobjekt zuständige Verwaltung ist nicht mehr zugegen, auch wenn im Internet die betreffende Verwaltung noch mit dem Firmensitz auf dem hier betroffenen Grundstück benannt ist.

Bei der betreffenden Grundstücksverwaltung handelt es sich um die Speßhardt Hausverwaltung (Hobrechtstr. 67 in 12047 Berlin - Telefon: 030 / 693 30 00), die durch den Unterzeichneten gleichfalls angeschrieben worden war. Angeforderte bewertungsrelevanten Unterlagen konnten allerdings von dieser Verwaltung nicht beigebracht werden.



Ein WEG-Verwaltung ist nicht bestellt - bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich nicht um Raumeigentum. Eine Verwalterbestellung liegt insoweit nicht vor und ist entbehrlich. Ein Wohn- oder Hausgeld wird insoweit nicht erhoben.

Zu c)

Das auf dem Grundstück aufstehende Wohn- und Geschäftshaus als Vorderhaus mit rückwärtig anbindendem Fabrikgebäudekomplex sowie vermtl. 9 Wohneinheiten und 2 Büroeinheiten im Vorderhaus, vermtl. 12 Gewerbeeinheiten im Fabrikgebäude und 2 Nutzungseinheiten in rückwärtigen Nebengebäuden ist vermtl. überwiegend vermietet.

Differenzierte Feststellungen über die Vermietungssituation konnten durch den Unterzeichneten nicht getroffen werden.

Ein Mieterspiegel mit Ausweisung der bestehenden Mietverhältnisse und der leerstehenden Einheiten bzw. die Dauer und Laufzeit der bestehenden Mietverhältnisse und Angaben über die Größen und die Miethöhe der Nutzungseinheiten konnten auf diesseitige Anforderung weder seitens der Grundstückseigentümerin noch seitens einer evtl. Grundstücksverwaltung beigebracht werden und liegen dem Unterzeichneten insoweit nicht vor.

Insoweit können diesseitig lediglich die an dem Türklingeltableau des Vorderhauses ausgewiesenen Namen sowie die Namen der an der Gebäudeeinfahrt des Vorderhauses zum Hof des Anwesens oder den an den hofseitigen Treppenhausaufgängen ausgewiesenen Namen auf den Firmenschildern beigebracht werden. Verschiedene dieser Schilder sind nach diesseitiger Internet-Recherche ggf. aber bereits überholt.

Der jeweilige Mietername auf dem Klingeltableau bzw. den Firmenschildern ergibt sich aus dem dem vorliegenden Gutachten anliegenden Schreiben an das Zwangsversteigerungsgericht bzw. den dem Schreiben beigelegten Fotografien des Klingeltableaus und der Firmenschilder.

Zu d)

Eine Mietpreis- oder Belegungsbindung gemäß § 17 WoBindG besteht nach Sachlage nicht - es handelt sich bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex um ein Altbau-Vorderhaus mit anbindendem Fabrikgebäudekomplex aus dem Jahre 1912.

Zu e)

Auf dem Grundstück werden verschiedene Gewerbebetriebe geführt. Die Namen der Mieter und die Art der gewerblichen Nutzungen ergeben sich aus dem dem Gutachten anliegenden Schreiben an das Vollstreckungsgericht bzw. der dem Schreiben beigelegten Fotografien des Klingeltableaus und der Firmenschilder (s.o.).

Zu f)

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind vermtl. innerhalb der auf dem Grundstück ansässigen Gewerbebetriebe für die Ausübung des jeweiligen Gewerbes vorhanden, wobei diesbzgl. Feststellungen durch den Unterzeichneten anlässlich des Ortstermins aufgrund weitgehend fehlender Zugänglichkeit der Nutzungseinheiten nicht getroffen werden konnten.

Zu g)

Ein aktueller Energiepass für den Gebäudekomplex im Sinne des EnEV bzw. des GEG liegt vermtl. bisher nicht vor bzw. konnte auf diesseitige Anforderung seitens der Grundstückseigentümerin oder sonstiger Verfahrensbeteiligter nicht beigebracht werden.

Der Energieverbrauchskennwert bzw. Endenergiebedarfswert ist insoweit nicht bekannt geworden - Angaben über den Energieverbrauchskennwert, den Endenergiebedarf bzw. die Energie-



effizienz des Bewertungsobjektes können insoweit seitens des Unterzeichneten nicht gemacht werden.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein aktueller Energieausweis nicht vorliegt.

Zu h)

Baubehördliche Beschränkungen oder Auflagen sind in der Bauakte nicht verzeichnet und dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden. Allerdings liegt das Objekt im Erhaltungsverordnungsgebiet „Reuterplatz“ (Milieuschutzverordnung).

Zu i)

Die in Abt. II des vorliegenden Grundbuches unter den lfd. Nrn. 1, 2 und 3 ausgewiesenen Grunddienstbarkeiten mit dem Inhalt von Baubeschränkungen für die Hofräume auf dem Anwesen und die Höhe der Grundstückseinfriedungen stellen im gegenwärtigen Bestand keinen Einfluss auf die vorhandene Grundstücksnutzung und damit für den Ertrags- bzw. Verkehrswert dar.

Bei Freilegung und nachfolgender Neubebauung des Grundstücks ist die Neubaumaßnahme an geltendem Baurecht und den hierfür einschlägigen Vorgaben zu orientieren, so dass Vorgaben bzw. Einschränkungen der Bebaubarkeit des Grundstücks aus dem Jahre 1907 keine Anwendung finden - die mit den Grunddienstbarkeiten ausgewiesenen Baubeschränkungen sind insoweit obsolet.

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

Die in Abt. II Nr. 9 des Grundbuches verzeichnete Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Eigentumsübertragung des hier betroffenen Grundstücks für eine Vermögensgesellschaft (anonymisiert, § 38 ZVG) gemäß Bewilligung vom 06.03.2023 (UVZ-Nr. C 143/2023, Notar Dr. Lorenz Claussen in Berlin) mit Eintragungsdatum vom 25.05.2023 stellt bei Eintritt der erforderlichen Bedingung eine sogen. „eintragungsfeindliche Eintragung“ dar, die grundsätzlich eine freihändige Veräußerung, Belastung oder Beleihung etc. behindert, so dass das so belastete Objekt in seiner Verkehrsfähigkeit stark eingeschränkt ist - eine freihändige Veräußerung bei bestehenbleibender Eigentumsübertragungsvormerkung ist nach diesseitiger Auffassung nicht realisierbar.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Hobrechtstr. 67 (Flurstück 198) in 12047 Berlin-Neukölln (Ortsteil und Bezirk Neukölln) zum Bewertungsstichtag 25. September 2024 unter Berücksichtigung der in Abt. II des Grundbuches verzeichneten Eigentumsübertragungsvormerkung gemäß § 194 BauGB lediglich als symbolischen Wert auf rd.:

1,00 €

=====

(i.W. ein Euro)

In der Tat handelt es sich bei der Vormerkung um einen Sperrvermerk, der eine Veräußerung bzw. einen Eigentumsübergang an einen Dritten ausschließen soll - insoweit gibt es für ein derartig determiniertes Objekt auch keinen Markt und daher folgerichtig auch keinen Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB.



Aufgrund der fehlenden Verkehrsfähigkeit handelt es sich bei dem Ansatz von 1,00 € insoweit lediglich um einen symbolischen Wert.

Eine Eigentumsübertragungsvormerkung hat nämlich außerhalb des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens tatsächlich den Wert des Kaufpreises des Grundstücks/Wohnungseigentums etc. (respektive dessen Verkehrswertes), der im Sinne der Sperrwirkung den Wert des Grundstücks/Wohnungseigentums etc. völlig „auffrisst“, womit lediglich noch der symbolische Immobilienwert (z.B. von 1,00 €!) verbleibt.

Tatsächlich dürfte die Eigentumsübertragungsvormerkung im hier anhängigen Schuldversteigerungsverfahren aber aufgrund der Nachrangigkeit gegenüber der Forderung, aus der das Zwangsversteigerungsverfahren betrieben wird, ausfallen.

Zu j)

Verdacht auf (vermtl. Echten) Hausschwamm besteht konkret nicht. Allerdings sind die Kellersole und teilweise die Kellerwände vermtl. aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers feucht, so dass bei entsprechender Temperatur ein geeignetes Milieu für Nassfäuleverbreitung vorliegt.

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

Berlin-Charlottenburg, den 22. Oktober 2024

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -

