



## Gutachten Nr. 10367

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB des

### Wohnungseigentums Nr. 8

im 1. Obergeschoss postalisch links an der rückwärtigen Stirnseite des Laubengangs

auf dem Grundstück

### Franklinstraße 16

in

### 10587 Berlin-Charlottenburg (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf)

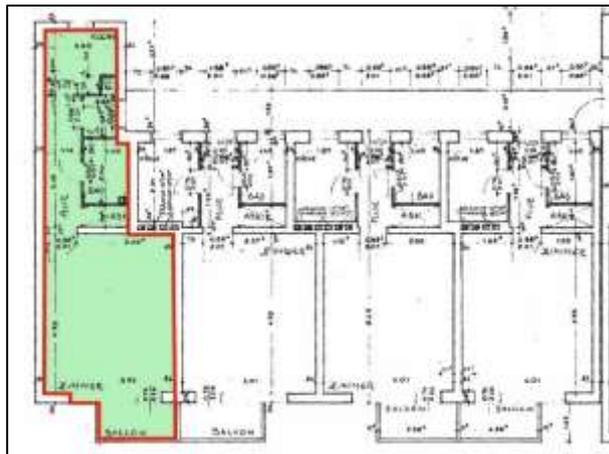
-Wohnungsgrundbuch von Stadt Charlottenburg - Blatt 23568-



Franklinstr. 16 mit ETW-Nr. 8 im 1.OG



Grundstück Franklinstraße 16



Grundriss ETW-Nr. 8 im 1. Obergeschoss



Flurkarte (Franklinstraße 16)

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

**Amtsgericht Charlottenburg**  
**70 K 96/23**

**Verkehrswert:**

**125.000,00 €**

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

**Bewertungsstichtag:**

**20.02.2024**

**Ausfertigung PDF-Datei**



## Inhaltsverzeichnis\*

=====

<b>Kurzzusammenfassung</b> .....	<b>2</b>
A. Gutachtauftrag .....	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten .....	6
3. Lagedeterminanten .....	11
4. Gebäudedaten (technisch) .....	14
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	26
6. Objektbeurteilung .....	32
C. Bewertung .....	34
1. Bewertungsgrundlagen .....	34
2. Bodenwert.....	35
3. Ertragswert.....	36
4. Verkehrs-/Marktwert .....	38
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen .....	41
E. Fotoseiten.....	46
F. Anlagen .....	A1

5 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern

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



## KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Das Wohnungseigentum Nr. 8 mit einem Miteigentumsanteil von 160/10.000 befindet sich als 1-Zimmerwohnung mit Windfang zum anbindenden Laubengang, separater kleiner Kochküche, Flur nebst Abstellnische/-kammer, innenliegendem motorisch belüftetem und künstlich belichtetem Dusch-Badezimmer sowie Balkon im 1. Obergeschoss über dem als Hochparterre hochliegenden Erdgeschoss postalisch links im Treppenaufgang respektive an der rückwärtigen Stirnseite des an das Treppenhaus anbindenden Laubengangs des auf dem Grundstück Franklinstr. 16 aufstehenden 6-geschossigen Gebäudeteils des 6- und 8-geschossigen Wohnhauskomplexes mit weitgehend 1-Zimmerwohnungen als ehemals sozialer Wohnungsbau mit insgesamt 55 Wohnungen aus dem Jahre 1959 als halboffene Blockrandbebauung zwischen 2 stark befahrenen Durchgangsstraßen unmittelbar an der Spree mit vollständiger Unterkellerung und jeweiligem Flachdach nebst leichtem Gefälle zu den vorgehängten Rinnen.

An die Laugengänge binden in allen Geschossen jeweils 4 Wohnungen an. Im 8-geschossigen Gebäudeteil sind je Geschoss gleichfalls 4 Wohnungen bzw. im Hochparterre lediglich 3 Wohnungen vorhanden.

Im Kellergeschoss befinden sich Holzlatten-Abstellverschläge, die als Gemeinschaftseigentum den Wohnungen zugewiesen werden. Außerdem befinden sich hier eine Waschküche und ein Trockenraum sowie die technischen Nebenräume u.a. mit Öl-Zentralheizung. Im Hof des Anwesens sind ca. 15 ungedeckte PKW-Stellplätze vorhanden, die nach Sachlage durch die WEG-



Verwaltung vermietet werden. Sondernutzungsrechte sind an dem Grundstück durchweg nicht bestellt. Auch für das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 8 bestehen weder dinglich gesicherte noch schuldrechtlich vereinbarte Sondernutzungsrechte.

- **Grundstück:**

Das Grundstück Franklinstraße 16 (Flurstück 5645/213) in 10587 Berlin-Charlottenburg (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf) weist eine Größe von 1.136 m<sup>2</sup> auf und befindet sich im Zwickel zwischen der Franklin- und der Helmholzstraße unmittelbar gegenüber der historischen Gotzkowskybrücke über die Spree im Stadtgebiet „City“ in einem lt. Straßenverzeichnis zum Mietspiegel zentralen Stadtbereich deutlich innerhalb des Stadtbahnringes (sogen. „Hundekopf“). Es handelt sich lt. Straßenverzeichnis zum Mietspiegel um eine einfache und lärmbelastete Wohnlage mit guter technischer und sozialer Infrastruktur sowie zufriedenstellender Versorgungslage.

- **Belastungen:**

In Abt. II des Wohnungsgrundbuchs ist eine Grunddienstbarkeit (Hofgemeinschaft) zugunsten der beiden angrenzende Nachbargrundstücke verzeichnet, die hier allerdings keine Relevanz hat. Es bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis und nicht im Bodenbelastungskataster.

- **Ausstattung:**

Der Ausbauzustand ist überwiegend bereits zeitgerecht. Sanitärausstattungen innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums sind vermtl. in den 1990er Jahren modernisiert worden. Küchengerundausstattungen dürften zeitgleich eingestellt worden sein. Sonstigen Ausstattungen mit Ausnahme des Gasherdes und der Nirostaspüle sind vermtl. mieterseits eingestellt worden. Die Heizkörper sind aus dem ursprünglichen bzw. einem älteren Bestand, wobei nach Sachlage die Verbrauchsablesung über Funkfernabfrage erfolgt.

Die Fenster sind als Holzverbundfenster bzw. -fenstertür sowie als Holz-Kastenfenster im Wohn-/Schlafzimmer ebenso wie die Türen und der Unterboden noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten. Laminatböden im Flur und dem Wohnraum sind vermtl. erst in den letzten rd. 10 Jahren erneuert worden - die keramischen Fliesenböden im Badezimmer, der Küche und dem Windfang stammen vermtl. aus dem Mod./Inst.-Phase für die hier betroffene Wohnung aus den 1990er Jahren.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Die Wohnfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 8 beträgt nach vorliegenden Unterlagen aus der Grundakte bzw. der Teilungserklärung sowie auch nach Angabe der zuständigen WEG-Verwaltung ca. 32,68 m<sup>2</sup> - nach Angabe der Mieterin beträgt die Wohnfläche gemäß Mietvertrag ca. 38,00 m<sup>2</sup> bzw. knapp 40,00 m<sup>2</sup>.

Angaben zum Wohnungseigentum konnten seitens der Wohnungseigentümerin bzw. deren Rechtsnachfolgerin als Schuldnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren auf diesseitige Anforderung bereits am 05.02.2024 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Nach diesseitiger Ermittlung anhand des bemaßten und maßstäblichen Teilungsplans ergibt sich die Wohnfläche mit ca. 32,56 m<sup>2</sup> unter Berücksichtigung der Balkonfläche mit dem Faktor  $\frac{1}{4}$  bei einer Grundfläche von ca. 3,30 m<sup>2</sup> gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin als ortsüblicher Flächenansatz für die Freisitzfläche gemäß Wohnflächenverordnung.

Die insoweit ermittelte Wohnfläche entspricht nahezu der in der Teilungserklärung ausgewiesenen Wohnfläche, so dass die in der Teilungserklärung ausgewiesene Wohnfläche als der Größenordnung nach zutreffend in der vorliegenden Verkehrswertermittlung zugrunde gelegt wird.



- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Das Wohnungseigentum Nr. 8 ist nach Angabe der Mieterin seit rd. 3 Jahren an sie vermietet. Es handelt sich lt. Angabe um ein ungekündigtes und unbefristetes Mietverhältnis - diesbzgl. Angaben liegen nach diesseitiger Anforderung seitens der Wohnungseigentümerin nicht vor.

Angaben zur Miethöhe des Wohnungseigentums konnten seitens der Wohnungseigentümerin bzw. deren Rechtsnachfolgerin als Schuldnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren auf diesseitige Anforderung bereits am 05.02.2024 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Nach Auskunft der Mieterin beträgt die Höhe der Warmmiete ca. 654,00 €/Monat. Bei Ansatz der lt. mieterseitiger Angabe im Mietvertrag ausgewiesenen Größe der Wohnung von ca. 38,00 m<sup>2</sup> entspricht dies einer Miethöhe von 17,21 €/m<sup>2</sup> Wfl. - bei der nach Teilungserklärung ausgewiesenen bzw. diesseitig ermittelten Größe der Wohnung von ca. 32,68 m<sup>2</sup> (incl. anteiliger Balkonfläche) entspricht die Miethöhe ca. 20,01 €/m<sup>2</sup> Wfl. (bruttowarm).

Die kalten Betriebskosten betragen gemäß Veröffentlichung in Anhang zum Mietspiegel 2019 auf der Grundlage der Daten aus dem Jahre 2017 im Mittel ca. 1,66 €/m<sup>2</sup> Wfl. und die warmen Betriebskosten (ohne Warmwasser, hier: Elektrodurchlauferhitzer) ca. 0,91 €/m<sup>2</sup> Wfl. - unter Berücksichtigung einer linearen Fortschreibung bei einer mittleren Preissteigerung von rd. 3,5 % im Jahre ergibt sich aktuell ein Betriebskostenanteil in der ausgewiesenen Bruttowarmmiete in Höhe von rd. 3,25 €/m<sup>2</sup>.

Die derzeit erzielte Nettokaltmiete mit Bezugnahme auf die Wohnfläche von 32,68 m<sup>2</sup> Wfl. beträgt insoweit 20,01 €/m<sup>2</sup> ./. 3,25 €/m<sup>2</sup> = 16,76 €/m<sup>2</sup>. Diese Miethöhe stellt eine überpreisige Miethöhe dar. In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wurde die ortsübliche Höhe der Nettokaltmiete bei hier vorliegender geringer Größe der Wohnung mit 12,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. als nachhaltig zugrunde gelegt.

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

Die aktuelle Höhe des Wohngeldes beträgt nach Angabe der WEG-Verwaltung 183,56 €/Monat.

- **Erhaltungszustand:**

Der Erhaltungszustand des hier betroffenen Wohnungseigentums ist zufriedenstellend bei einem seit etwa 3 Jahren bestehendem Mietverhältnis und ordnungsgemäßigem Gebrauch der Mietsache. Die Erschließungsbereiche des Gebäudes stellen sich ebenfalls in einem zufriedenstellenden Zustand dar.

Die Dächer wurden offenbar erneuert bzw. modernisiert und an den Fassaden des Gebäudekomplexes ist vermtl. ab den 2000er Jahren sukzessive ein Wärmedämmverbundsystem verbaut worden, wobei Teilbereiche der Fassade insbesondere im Bereich der Laubengänge ausgelassen wurden. Die Energiebilanz ist gemäß vorliegendem Energieausweis aus dem Jahre 2018 weiterhin unterdurchschnittlich.

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex weist einen insgesamt zufriedenstellenden Unterhaltungszustand ohne wesentliche erkennbare akute Instandhaltungsrückstände auf. Ein akuter Instandsetzungsaufwand ist weder für das hier betroffene Wohnungseigentum noch für das bebaute Grundstück im Verkehrswert zu berücksichtigen.

**Verkehrswert am 20.02.2024 nach § 194 BauGB:**  
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

**125.000,00 €**



## A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**  
Amtsgericht Charlottenburg, Abt. 70, Amtsgerichtsplatz 1 in 14057 Berlin  
Beschluss vom 11.01.2024 mit Verfügung vom 12.01.2024 sowie Posteingang am 19.01.2024
- **Bewertungsobjekt:**  
Wohnungseigentum Nr. 8 auf dem Grundstück Franklinstraße 16 (Flurstück 5645/213) in 10587 Berlin-Charlottenburg (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf)  
  
(Das Wohnungseigentum Nr. 8 befindet sich im 1. Obergeschoss des Gebäudes postalisch links an der rückwärtigen Stirnseite des Laubengangs)
- **Bewertungsgrund:**  
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 70 K 96/23
- **Wertermittlungsstichtag:**  
20. Februar 2024 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**  
20. Februar 2024 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**  
Dienstag, der 20.02.2024  
anwesend:
  - die Mieterin des Wohnungseigentums (anonymisiert, § 38 ZVG)
  - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Das Wohnungseigentum Nr. 8 sowie die neutralen Erschließungsbereiche des Gebäudes waren anlässlich des Ortstermins zugänglich und konnten durch den Unterzeichneten in Augenschein genommen werden.

Die mit Kellerabstellverschlagen, u.a. mit dem dem hier betroffenen Wohnungseigentum zugeordneten Holzlattenverschlag, belegten Kellerbereiche waren anlässlich des Ortstermins gleichfalls zugänglich - der wesentliche Teil des Kellergeschosses u.a. mit Heizzentrale und dem Hausanschlussraum bzw. den Hauswirtschaftsräumen war anlässlich des Ortstermins allerdings nicht zugänglich.

Durch den Unterzeichneten konnten insgesamt aber ausreichende Feststellungen über den Ausbaustandard und den Erhaltungszustand des Anwesens bzw. des Gebäudekomplexes und des hier betroffenen Wohnungseigentums getroffen werden.

Bzgl. nicht besichtigter Gebäudebereiche werden durch den Unterzeichneten Annahmen über die Ausführung und den Ausbaustandard nach örtlichem Eindruck und anhand der im Aktenarchiv beim zuständigen Bauaufsichtsamt vorgefundenen Bauakten getroffen.

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



## B. GRUNDDATEN

### 1. Grundbuchangaben

- **Wohnungsgrundbuch von:**  
Stadt-Charlottenburg, Blatt 23568  
(Amtsgericht Charlottenburg)
- **Gemarkung:**  
Charlottenburg
- **Flur, Flurstücke:**  
5, 5645/213 (1.136 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**  
1.136 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**  
Gebäude- und Freifläche Franklinstraße 16 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- **Miteigentumsanteil am Grundstück:**  
160/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Wohnung  
[die Abstellkellerverschlüsse sind gemäß Bewilligung bzw. Teilungserklärung vom 22.07.1985 (UR-Nr. 833/1985, Notarvertreter des Notars Dr. Walter Tietz in Berlin, RA Bernhard E. Falkenstein, ebenda) mit Eintragungsdatum vom 04.04.1986 unter IV Pkt. 3 der Urkunde als Gemeinschaftseigentum ausgewiesen, das durch die zuständige WEG-Verwaltung zugewiesen wird]
- **Eigentümer:**  
anonymisiert (§ 38 ZVG)
- **Lasten und Beschränkungen:**  
Grunddienstbarkeit (Hofgemeinschaft) für den jeweiligen Eigentümer von Stadt Charlottenburg blatt 7480 und von Blatt 7482. Gemäß Bewilligung vom 02.05.1906 eingetragen am 15.05.1906.  
  
Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragungsdatum vom 27.11.2023.

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

### 2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**  
Der Grundstückszuschnitt ist unregelmäßig. Die Frontlänge zur Franklinstraße beträgt ca. 38,00 m und die Frontlänge zur Helmholzstraße ca. 45,00 m zzgl. des Eckanschnitts zur Franklinstraße mit ca. 7,00 m.



Die max. Tiefe rechtwinklig zur Franklinstraße beträgt zur Helmholzstraße ca. 40,00 m. Die süd-westliche Grundstücksgrenze weist rechtwinklig zur Franklinstraße eine Länge von ca. 19,00 m auf und knick hiernach rechtwinklig mit einer Länge von ca. 2,00 m nach Süd-Westen ab, um hiernach unter ca. 45° nach Westen mit einer Länge von ca. 7,00 m erneut abzuknicken und auf die rechtwinklig zur Helmholzstraße verlaufende süd-westliche Grundstücksgrenze mit einer Länge von 24,00 m Länge zu stoßen.

Die größte Länge auf dem Grundstück liegt zwischen der süd-westlichen und der nördlichen Grundstückecke mit ca. 51,00 m (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 1,3 i.M. - die Straßenfrontlängen und der Zuschnitt sowie der bauliche Ausnutzungsgrad des zwischen den anbindenden Straßen belegenen Grundstücks (Flurstück 5645/213) sind bei hier vorliegender Bebauung als 6- und 8-geschossige halboffene Blockrandbebauung zufriedenstellend (siehe anliegende Flurkarte).

- **Bauwuch:**

Der auf dem Grundstück aufstehende 6- bis 8-geschossige Wohngebäudekomplex mit über beiden Gebäudeteilen vorhandenem Flachdach weist im Bereich des 6-geschossigen Gebäudeteils an der Franklinstraße als Blockrandbebauung keinen Grenzabstand zu dem dort angrenzenden Nachbargrundstück auf.

Zu dem an der Helmholzstraße anliegenden Nachbargrundstück beträgt der Grenzabstand des 6-geschossigen Gebäudeteils ca. 17,00 m bis 29,00 m.

Der 8-geschossige Gebäudeteil auf dem hier betroffenen Grundstück weist zu dem an der Franklinstraße anliegenden Nachbargrundstück einen Grenzabstand von ca. 17,00 m bzw. von ca. 19,00 m bis ca. 24,00 m sowie zu dem an der Helmholzstraße anliegenden Nachbargrundstück einen Grenzabstand von ca. 18,00 bis ca. 23,00 m auf (siehe anliegende Flurkarte).

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks ist plan.

Vor dem 8-geschossigen Gebäudeteil befindet sich im Bereich der nord-östlichen Grundstücksecke ein umfriedeter Vorgartenstreifen. Zur Franklinstraße sind die Gebäudeteile ca. 1,00 m hinter der Straßenfluchtlinie errichtet. Zur Helmholzstraße besteht lediglich an der nördlichen Gebäudeecke des 8-geschossigen Gebäudeteils ein Abstand zur Straßenfluchtlinie von ca. 1,00 m.

Ab der Gebäudeecke ist die Grundstücksfreifläche als PKW-Stellplatzfläche mit verdichtetem Schotter und Markierungspflasterung für insgesamt ca. 15 ungedeckte PKW-Stellplätze und einen mit Stabmattenumfassungen und flach geneigtem Pultdach errichteten Fahrradunterstand sowie einen mit Stabmattenzaun umbauten Müllgefäßstellplatz angelegt.

Zusätzlich sind in den Randbereichen einzelne Rasen- und Beetflächen sowie eine gepflasterte Zuwegung zu anbindenden Kelleraußentreppen vorhanden.

Das Grundstück weist von der Helmholzstraße aus eine Zufahrt mit abgesenkter Gehwegüberfahrt auf.

- **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).



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

Die Gefahr von Schichtenwasser ist gering. Allerdings besteht 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 4,00 m und 7,00 m.

Das Ufer der Spree befindet sich von dem Grundstück im Bereich der Gotzkowskybrücke lediglich in ca. 50 m Entfernung.

Das Erdgeschoss des Gebäudeblocks ist vermtl. aus diesem Grunde als Hochparterre ausgeführt und liegt mit dem Fußbodenniveau 6 Steigungen á 17,7cm/28,0 cm respektive ca. 1,062 m über dem zum Terrain ebenerdigen Hauseingangsniveau.

Die OK Kellersohle liegt nach vorliegendem Schnitt ca. 1,80 m unter Terrain respektive die UK Kellersohle ca. 1,90 m unter Gelände.

Das Kellergeschoss war anlässlich des Ortstermins in Teilbereichen zugänglich. Mindestens in einem Kellerbereich (Bereich Keller Nr. 13) stand Wasser etwa knöcheltief an, was allerdings vermtl. auf einen Leitungsschaden zurückzuführen sein dürfte - diesseitig kann allerdings ein Grundwassereinfluss für den auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex nicht ausgeschlossen werden.

Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Charlottenburg-Wilmersdorf vom 31.01.2024 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert. Allerdings ist aufgrund des Hinweises des Umwelt- und Naturschutzamtes (Abt. Bodenschutz) mit Trümmerschuttresten im Untergrund bzw. Tiefentrümmern früherer Gebäude zu rechnen.

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

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

Das Grundstück Franklinstr. 16 (Flurstück 5645/213) liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-15 mit Aufstellungsbeschluss vom 11.10.1954 und Festsetzung durch den Senat am 27.01.1961 gemäß GVBl. Nr. 9, S. 209 vom 13.02.1961, der u.a. für das Grundstück ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 8 Nr. 9 BO58 und für das hier betroffene Grundstück selbst insbesondere zwei Baukörper mit 6 bzw. 8 Vollgeschossen (Baukörperausweisung) festsetzt.

Darüber hinaus liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-A vom 09.07.1971 (GVBl. S. 1232), der die Regelungen der BO58 zur Berechnung des Nutzungsmaßes auf die Regelungen der BauNVO 1968 umstellt. Gleichzeitig wird die f.f. Baufluchtlinie auf die Regelungen des § 23 BauNVO 1968 als Baugrenze übergeleitet.



Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 ist das Quartier sowohl beidseitig der Franklin- als auch beidseitig der Helmholzstraße als gemischte Baufläche M2 ausgewiesen.

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

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

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

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

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

Allerdings befindet sich auf der gegenüberliegenden östlichen Seite der Franklinstraße eine weiträumige Gewerbefläche u.a. mit ausgewiesenen Einzeldenkmälern innerhalb eines denkmalgeschützten Ensembles auf den Grundstücken Franklinstr. 11, 12, 13, 14, 15, 15A als Gesamtanlage u.a. mit Lager- und Fabrikgebäuden der Maschinenfabrik Fr. Gebauer (ehem.) und Blecherei aus den Jahren 1865 & 1925 (Obj. Dok. Nr. 09040485) sowie dem Ensemble der ehemaligen Blecherei und Maschinenfabrik Gebauer mit Fabrikgebäuden aus den Jahren 1910-1911 auf den Grundstücken Franklinstr. 11, 12, 13, 14, 15A, 22 und Helmholzstraße 11, 12 (Obj. Dok. Nr. 09020551) mit diesbzgl. ggf. bestehenden Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Gleichfalls gegenüber dem hier betroffenen Grundstück befindet sich im Einmündungsbereich von Franklin- und Helmholzstraße zur Gotzkowskystraße die hieran anbindende Gotzkowskybrücke über die Spree bereits im angrenzenden Ortsteil Moabit als Einzeldenkmal aus den Jahren 1910-1911 mit Umbau im Jahre 1950 (Obj. Dok. Nr. 09050373).

Die Geschossfläche (GF) für das Grundstück beträgt ca. 2.785,12 m<sup>2</sup> nach diesseitiger Ermittlung anhand der amtlichen Flurkarte und der verfügbaren Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 1790 vom 07.11.1958 gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (GVBl. S. 495) zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 17.06.2016 (GVBl. S. 361) - in Kraft getreten am 01.01.2017 - mit einer GFZ von 2,452 bzw. rd. 2,5 (ohne Berücksichtigung einer GF für ein Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF für ein Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 für die über dem Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der



sogen. wertrelevanten GFZ) und einer bebauten Fläche von ca. 391,58 m<sup>2</sup> mit einer GRZ von 0,345 bzw. rd. 0,3 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 1.136 m<sup>2</sup>.

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) ergibt sich unter Berücksichtigung auch der Nichtvollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier sind ein Dachgeschoss bei jeweils vorhandenem Flachdach über den Gebäudeteilen und ein diesbzgl. nutzbares Kellergeschoss nicht vorhanden) mit ca.  $2.785,12 \text{ m}^2 + 0,00 \text{ m}^2 \times 0,75 + 0,00 \text{ m}^2 \times 0,30 = 2.785,12 \text{ m}^2$  für die Normalgeschosse ohne Ansatz einer anteiligen Dach- oder Kellergeschossfläche mit einer wGFZ entsprechend der GF von 2,452 bzw. rd. 2,5.

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, so dass die wGFZ der GFZ entspricht (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung).

Im vorliegenden Bewertungsfall ist ein Dachgeschoss nicht vorhanden und das Kellergeschoss nicht ausgebaut oder ausbaubar.

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

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

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

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

- **Erschließungszustand:**

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

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2022 (Umweltatlas) weist der Straßenraum der Franklin- und der Helmholzstraße vor dem hier betroffenen Grundstück ein Trennkanalisationssystem mit Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserkanalisation auf.



- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Charlottenburg-Wilmersdorf vom 08.02.2024 wird das Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Franklinstraße“ erschlossen - nach örtlicher Feststellung wird das Grundstück tatsächlich nicht von der „Franklin“-, sondern von der „Helmholzstraße“ aus hinsichtlich der PKW-Stellplatzzufahrt sowie hinsichtlich der Hauszuwegung des Treppeneingangs erschlossen.

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

Entsprechend den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) gelten die Verkehrsanlagen (Franklin- und Helmholzstraße) im hier betroffenen Streckenabschnitt als endgültig hergestellt.

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

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass der knapp 1,00 m vor der Fassade mit einem Hochbord vom Straßenraum abgesetzte und mit Kleinsteinpflasterung befestigte Grundstücksstreifen vor der Gebäudefront zur Franklinstraße nicht mehr als Straßenland abzutreten ist. Diesseitig wird außerdem davon ausgegangen, dass an der Straßenfront zur Helmholzstraße gleichfalls kein Straßenland abzutreten ist.

- **Baulasten:**

Gemäß vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Charlottenburg-Wilmersdorf (Fachbereich Bauaufsicht) vom 19.03.2024 besteht für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragung.

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

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

### 3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Franklinstraße 16 (Flurstück 5645/213) befindet sich zentral in der Metropole in nord-östlicher Randlage des Berliner Stadtbezirks Charlottenburg-Wilmersdorf und gleichfalls am süd-östlichen Rand des Ortsteils Charlottenburg in rd. 50 m Entfernung zu dem nord-östlich angrenzenden Ortsteil Moabit im Stadtbezirk Mitte bzw. in ca. 700 m Entfernung zu dem süd-östlich angrenzenden Ortsteil Tiergarten gleichfalls im Bezirk Mitte sowie in ca. 2.200 m Entfernung zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Wilmersdorf, in ca. 3.000 m Entfernung zu dem gleichfalls südlich angrenzenden Ortsteil Halensee, in ca. 3.800 m Entfernung zu dem süd-westlich angrenzenden Ortsteil Grunewald, in ca. 3.100 m Entfernung zu dem westlich angrenzenden Ortsteil Westend und in ca. 1.500 m Entfernung zu dem nördlich angrenzenden Ortsteil Charlottenburg-Nord, wobei diese Ortsteile durchweg im Stadtbezirk Charlottenburg-Wilmersdorf liegen.



Die Entfernung zur City im Bereich des Breitscheidplatzes (Zentrum am Zoo) beträgt rd. 1,9 km (süd-östlich) und die Entfernung zur City im Bereich des Alexanderplatzes rd. 5,5 km (östlich).

Das hier betroffenen Grundstücks befindet sich auf der nord-westlichen Seite der Franklinstraße im Abschnitt zwischen Salzufer am Landwehrkanal in ca. 510 m Entfernung süd-westlich des Grundstücks und dem Einmündungsbereich der Franklinstraße in die Helmholzstraße vor der Gotzkowskybrücke über die Spree unmittelbar vor dem hier betroffenen Grundstück.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich außerdem auf der süd-östlichen Seite der Helmholzstraße im Abschnitt zwischen Pascalstraße in ca. 180 m Entfernung westlich des Grundstücks und dem Einmündungsbereich der Helmholzstraße in die Franklinstraße vor der Gotzkowskybrücke über die Spree unmittelbar vor dem hier betroffenen Grundstück.

Bei den beiden das Grundstück anbindenden Straßen handelt es sich um Hauptdurchgangsstraßen mit erheblichem Straßenverkehr insbesondere im Einmündungsbereich der beiden Straßen in die Gotzkowskystraße mit der über die Spree führenden historischen Gotzkowskybrücke. In der Helmholzstraße verkehren u.a. verschiedene Buslinien mit Stationen unmittelbar vor dem hier betroffenen Grundstück. In der Franklinstraße ist beachtlicher Gewerbeverkehr der auf den anliegenden Grundstücken mit einer größeren Anzahl belegenen Gewerbegrundstücke zu verzeichnen.

Lt. Berliner Mietspiegel 2021 handelt es sich bei den im hier betroffenen Abschnitt an die Franklin- und die Helmholzstraße anbindenden Grundstücken um eine stark verkehrslärmbelastete Grundstückslage mit einem Gesamtlärmindex  $L_{DEN}$  von über 65 dB(A) in 24 Stunden und/oder einem Gesamtlärmindex  $L_N$  von über 55 dB(A) in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) an mindestens einem Teilstück der Fassade eines zur Adresse anliegender Grundstücke gehörenden Gebäudeteils.

Inwieweit von den dem Grundstück an der Franklinstraße gegenüber liegenden Gewerbegrundstücken selbst Lärmemissionen ausgehen, konnte anlässlich des Ortstermins nicht erkannt werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass es sich dort unmittelbar gegenüber dem hier betroffenen Grundstück weitgehend um Büronutzungen und nicht störendes Gewerbe handelt.

Die das Grundstück jeweils anbindenden Straßen weisen gegenläufigen Richtungsverkehr mit absoluten Halteverbotszonen im Einmündungsbereich dieser Straßen vor der Gotzkowskybrücke über die Spree und der Gotzkowskystraße im Brückenbereich auf.

Im Bereich der Halteverbotszonen fächern sich die einspurigen Richtungsfahrbahnen in der Franklin-, der Helmholz- und der Gotzkowskystraße u.a. in Abbiegespuren auf, die z.T. durch kleine Verkehrsinseln im Bereich von Fußgängerüberwegen der durch Ampeln geregelten Kreuzungssituation geteilt sind, auf.

Der weitere Streckenverlauf von Franklin- und Helmholzstraße ist einstreifig mit beidseitig im Straßenraum vorhandenen Stellplatzstreifen für den ruhenden Verkehr, wobei in der Helmholzstraße seitliche Parktaschenaufstellung mit Überfahren der Bordschwelle auf den Bürgersteig und auf der westlichen Seite der Franklinstraße separate vom Fahrdamm abgesetzte gepflasterte Parktaschen bzw. auf der östlichen Straßenseite abgesetzte Parkbuchten mit Kopfsteinpflasterung und Längsaufstellung vorhanden sind.

Das hier betroffene Gebiet innerhalb des Ortsteils Charlottenburg weist bisher keine Parkraumbewirtschaftungszone auf - der nördlich und östlich hinter der Gotzkowskybrücke anbindende Ortsteil Moabit im Bezirk Mitte weist gleich mehrere Parkraumbewirtschaftungszonen (Nrn. 72, 73 und 74) auf, so dass von dort eine Parkraumverdrängung in das hier betroffene Gebiet vorliegt und das Stellplatzaufkommen u.a. auch aufgrund der erheblichen Menge an Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben extrem knapp ist.



Der Fahrdamm die Franklin- und der Helmholzstraße sowie auch der Gotzkowskystraße im Bereich der Brücke über die Spree weist Asphaltbelag auf - in der Franklinstraße sind mit Markierungslinien im Asphaltbelag ausgewiesene Fahrradwege vorhanden.

Bürgersteige sind mit Bordschwellen abgesetzt und mit Betonwegeplattierung und Kleinsteinpflasterung bzw. in der Helmholzstraße partiell auch mit großflächiger Granitplattierung befestigt. In der Straße sind historische Mastlaternen als Gaslaternen noch aus den 1920er Jahren vorhanden.

Im Straßenraum sind außerdem hochstämmiger Baumbestand und partiell im Bereich der Parktaschen und der Parkbuchten in der Franklinstraße auch kleinere Beetflächen mit Bodendecker-, Rasen- und Busch- bzw. Heckenbesatz vorhanden.

Die Straßen weisen Regenwasserkanalisation u.a. mit Straßengullys auf. In beiden Straßen sind sogen. Peitschenmastlaternen vorhanden - die anbindende Gotzkowskybrücke weist historische sogen. Schinkel-Laternen auf.

Die Bebauung im Quartier ist überwiegend geprägt durch typische 5-geschossige Altbauten aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) teilweise mit bereits ausgebauten Dachgeschossen und 6- bis 7-geschossige Mehrfamilienhäuser weitgehend als sozialer Wohnungsbau der 1960er bis 1980er Jahre sowie an der Helmholzstraße auch 5- bis 6-geschossige Fabrikgebäude aus der Vorkriegszeit bzw. die Zeit um die Jahrhundertwende (1900) und auch erst aus jüngerer Zeit.

An der Franklinstraße befinden sich zu einem kleineren Anteil gleichfalls 5-geschossige Mehrfamilienhäuser aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) zum Teil mit bereits ausgebauten Dachgeschossen. Überwiegend sind hier allerdings 5- bis 8-geschossige Bürogebäude erst aus den letzten rd. 20 bis 30 Jahren und modern aufgestockte Altbau-Fabrikgebäude aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) mit anbindenden Gewerbehöfen vorhanden - im weiteren Verlauf der Straße befinden sich auch moderne 2- und mehrgeschossige Ausstellungsgebäude für PKW verschiedener Automobilmarken.

Es besteht eine sehr gute Anbindung an wichtige Stadtmagistralen u.a. mit den das Grundstück anbindenden Franklin- und Helmholzstraße mit anbindender Gotzkowskystraße unmittelbar im Bereich der Spreebrücke und direkt dahinter belegener Levetzowstraße in ca. 120 m Entfernung von dem Grundstück, der Straße Alt-Moabit in ca. 240 m Entfernung von dem Grundstück und der Beusselstraße in ca. 400 m fußläufiger Entfernung mit direkter Streckenführung zur Stadtautobahn A100 in rd. 2,0 km Entfernung via Straßen.

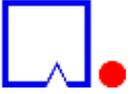
Der Ernst-Reuter-Platz mit anbindender Straße des 17. Juni (B2, B5), anbindender Bismarckstraße (B2, B5), anbindender Otto-Suhr-Allee und anbindender Hardenbergstraße befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in rd. 1.000 m fußläufiger Entfernung. Der Verkehrsknotenpunkt „Große Stern“ befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 1.700 m fußläufiger Entfernung.

Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel stehen unmittelbar vor dem hier betroffenen Grundstück in der Helmholzstraße mit verschiedenen Buslinien zur Verfügung.

Die U-Bahnstation „Ernst-Reuter-Platz“ befindet sich in rd. 1.000 m fußläufiger Entfernung und die S-Bahnstation „Tiergarten“ befindet sich in ca. 1.250 m fußläufiger Entfernung.

- **Soziale Infrastruktur:**

Für die tägliche bzw. kurzfristige Versorgung stehen im Gehwegbereich im Quartier u.a. auf der Helmholzstraße mit noch wenigen Geschäften und etlichen Gaststätten sowie überwiegend im angrenzenden Ortsteil Moabit im Bereich der Levetzowstraße mit einem Lebensmittelsupermarkt und einzelnen kleineren Geschäften sowie in der Straße Alt-Moabit und der Gotzkowskystraße mit zunehmender Geschäftsverdichtung bis zur Huttenstraße in ca. 600 m fußläufiger Entfernung zur Verfügung.



Für die langfristige Versorgung steht eine beachtliche Geschäftskonzentration im Bereich der City u.a. auf dem Kurfürstendamm bzw. in der Tauentzienstraße ab einer Entfernung von rd. 2 km fußläufiger Entfernung als überregionale Einkaufszonen zur Verfügung.

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

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

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

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

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

- **Naherholungsgebiete/Parks:**

Unmittelbar vor dem hier betroffenen Gebäudeteil befinden sich die Uferanlagen der Spree mit im fußläufiger Nahbereich belegenen Grünanlagen und Uferwanderwegen. Auch entlang des Landwehrkanals in ca. 600 m fußläufiger Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück befindet sich beidseitig aufwendige Grünanlagen mit ausgedehnten Uferwanderwegen. Der Otto-park an der Straße Alt-Moabit befindet sich in ca. 640 m fußläufiger Entfernung.

Ab rd. 1.400 m fußläufiger Entfernung ist der Stadtpark „Großer Tiefgarten“ erreichbar.

#### 4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1959

erfolgte die Errichtung des auf dem Grundstück aufstehenden 6- und 8-geschossigen Wohnhauskomplexes im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau (Wohnungsbauprogramm 1959) mit 55 Wohnungen als halboffene Blockrandbebauung mit Baukörperausweisung gemäß Bebauungsplan zwischen der Franklin- und dem Helmholzstraße gemäß Bauschein Nr. 1790 vom 07.11.1958 nebst Nachträgen vom 19.02.1959, 20.07.1959 und 29.07.1959.

Die Rohbauabnahme erfolgte am 09.07.1959 und die Gebrauchsabnahme am 14.12.1959.



1986

erfolgte die Aufteilung in Wohnungseigentum auf der Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 71 vom 01.10.1985 über die mit Nrn. 1 bis 55 bezeichneten Wohnungen auf dem Grundstück gemäß Teilungserklärung bzw. Bewilligung vom 22.07.1985 (UR-Nr. 833/1985 des Notarvertreters des Notars Dr. Walter Tietz in Berlin, RA Bernhard R. Falkenstein) mit Eintragung in das Grundbuch am 04.04.1986.

Die Kellerabstellverschlüsse und die im Hof belegenen rd. 15 ungedeckten PKW-Stellplätze sind als Gemeinschaftseigentum erhalten und werden durch die zuständige Hausverwaltung zugewiesen bzw. bzgl. der Stellplätze zugunsten der Erhaltungsrücklage vermietet. Die Standfläche der auf dem Dach des 8-geschossigen Gebäudeteils installierten Mobilfunk-Antennenanlagen ist gleichfalls zugunsten der Erhaltungsrücklage vermietet.

1995

erfolgte vermtl. die Dämmung der Hauseingangsfront und der Rückseiten des Gebäudekomplexes zur Helmholzstraße und der weitgehende Einbau von Kunststoff-Isolierglasfenstern in den Wohnungen

1997

erfolgte vermtl. die Errichtung einer Mobilfunk-Antennenanlage mit Sendemast etc. auf dem Dach des 8-geschossigen Gebäudeteils mit diesbzgl. Mietvertrag mit der betreffenden Betreibergesellschaft bis zum 31.12.2012.

2009

erfolgte der Anbau eines 10 cm starken mineralischen Wärmedämmverbundsystems nebst mineralischem Reibputz an Teilen des 8-geschossigen Hochhaus-Gebäudeteils im Bereich der über den 6-geschossigen Gebäudeteil aufgehenden Fassade und der zur Franklinstraße orientierten Fassade mit Genehmigungsverzicht Nr. 2009/241 und Ausnahme Nr. 2009/652 aufgrund der Überschreitung der festgesetzten Baugrenze aufgrund der Wärmedämmung (Baukörperausweisung) vom 07.05.2009

Zeitgleich erfolgte die Sanierung und Modernisierung respektive die zusätzliche Dämmung des massiv aus Stahlbeton ausgeführten Flachdaches des 8-geschossigen Gebäudeteils mit Innenentwässerung und Dachüberständen im Bereich von Balkonen und weiteren Dachüberständen von lediglich 20 cm Tiefe vor den Fassaden des Gebäudestamms.

Im Zuge der Maßnahmen erfolgte gleichfalls die partielle Sanierung der Kaltwasser-Steigestränge.

Außerdem wurde die Hauseingangstür der Hauszuwegung aus dem Straßenraum zum Treppenhaus als thermisch getrennte Metallrahmentür mit Isolierglasausschnitten erneuert.

2010

erfolgte vermtl. der Neuanstrich der in den 1990er Jahren angebauten Wärmedämmung und die Erneuerung weiterer Kaltwasserstränge.

2011

erfolgte die Anschaffung eines neuen Münz-Waschautomaten für die Waschküche im Kellergeschoss des Gebäudekomplexes.

2007

erfolgte die Verlängerung eines vermtl. seit 1997 bestehenden Mietvertrags für eine Mobilfunkstation mit Sendemast etc. auf dem Dach des 8-geschossigen Gebäudeteils mit der betreffenden Betreibergesellschaft bis zum 31.12.2027



2013

erfolgte die Sanierung weiterer Kaltwasser-Steigestränge.

2014

erfolgte die Erweiterung der Mobilfunk-Antennenanlage um bis zu 3 Sektor-Antennenanlagen auf der bereits vorhandenen Antennenträgerkonstruktion auf dem Dach des 8-geschossigen Gebäudeteils

Zeitgleich wird die Erneuerung der Blitzschutzanlage für den 8-geschossigen Gebäudeteil realisiert.

2016

erfolgte die Sanierung weiterer Kaltwasser-Steigestränge.

2017

erfolgte die Umstellung auf Einzelverbrauch nach Wohnungen mit Einbau von Kaltwasserzählern.

2017 erfolgte vermtl. gleichfalls der Anbau des weiteren Wärmedämmverbundsystems an der zu Franklinstraße orientierten Gebäudefront auch im Bereich des 6-geschossigen Gebäudeteils und die Sanierung der zur Helmholzstraße orientierten Balkone.

2019

erfolgt der Einbau von Rauchwarnmeldern in den Wohnungen. Zeitgleich erfolgt die Sanierung von 7 Balkonen in der Gebäudefront zur Franklinstraße und die Instandsetzung der Blitzschutzanlage des Gebäudeteils.

2021

erfolgten weitere Balkonsanierungen und die Erneuerung der Einfriedung im Bereich der Grünfläche vor der Hauseingangstür sowie die Erneuerung einer Regenwasserleitung im Kellergeschoss des Gebäudes.

Außerdem erfolgte die Umrüstung der Heizkostenverteiler und Kaltwasserzähler auf funktgesteuerte Digitalgeräte.

2022

erfolgt der Einbau von elektronisch geregelten Rückstauklappen zur Absicherung des Gebäudes gegen Schäden aus zurückstauendem Wasser aus der Kanalisation.

2023

erfolgt die Erneuerung von 3 Frischwasseranschlüssen für das Grundstück.

Vermtl. erfolgte bereits in den 1970er oder 1980er Jahren eine Erneuerung bzw. Verstärkung der elektrischen Steigestränge.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums dürften Mod./Inst.-Maßnahmen u.a. mit Neuausstattung des Badezimmers und der Küche bereits in der 1990er Jahren realisiert worden sein, wobei der Laminatboden im Flur vermtl. erst in den 2010er Jahren und im Wohn-/Schlafzimmer ggf. im Zuge des Einzugs der aktuellen Mieterin eingebaut worden ist.

Der Balkon dürfe im Zuge der allgemeinen sukzessiven Balkonsanierungen Ende der 2010er Jahre saniert worden sein. Die Fenster in dem hier betroffenen Wohnungseigentum sind noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten und nicht wie die überwiegende Zahl der Fenster gegen Kunststoff-Isolierglasfenster ausgetauscht worden.



- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich um einen aus 2 Gebäudeteilen bestehenden Wohnhauskomplex des sozialen Wohnungsbaus der 1950er Jahre mit einem 8-geschossigen Hochhausteil mit zentralem Treppenhauskern und einem hieran anbindenden 6-geschossigen Laubengangteil, dessen Wohnungen durchweg nicht aus dem Hochhauskern, sondern separat über Laubengänge erschlossen werden.

Der 8-geschossige Gebäudeteil weist im Bereich des höchsten Aufenthaltsraums eine Fußbodenhöhe von 22,45 m über Terrain (gemäß Gebäudeschnitt) auf und liegt damit um 0,45 m über der festgelegten Höhe, ab der Gebäude in Deutschland als Hochhäuser einzustufen sind - allerdings entspricht der weitere Ausbau nicht den an Hochhäuser zu stellenden Anforderungen.

Die Gebäudeteile weisen ein gemeinsam aus dem zentralen Treppenhaus sowie über separate Außentreppen zugängliches Kellergeschoss auf. Beide Gebäudeteile weisen jeweils ein Flachdach auf, wobei der Laubengangtrakt vermtl. einen Gefälleestrich mit hofseitig über dem Dachüberstand des höchsten Laubengangs eine vorgehängte Regenrinne zur Helmholzstraße aufweist - der Hochhausteil des Komplexes weist ein leichtes Gefälle zum Laubengangtrakt mit vorgehängter Rinne auf.

Es ist ein zentraler Hauseingang in der nord-westlichen Front des nominellen Hochhauses zum Treppenhauskern mit Fensterfront zu den anbindenden Laubengängen vorhanden. Das Erdgeschoss ist als Hochparterre ausgelegt und liegt 6 Steigungen über dem zum Straßenniveau ebenerdigen Hauseingangsniveau. An der Gebäuderückseite besteht über eine Differenztreppe vor der Front des 8-geschossigen Gebäudeteils ein Zugang zu dem im Hochparterre belegenen Laubengang des 6-geschossigen Gebäudeteils und dem anbindenden Treppenhauskern.

In dem Gebäudekomplex befinden sich insgesamt 55 Wohnungen - die Aufteilung erfolgte bereits in den 1980er Jahren (s.o.).

Die im Kellergeschoss belegenen Holzlatten-Abstellverschläge werden dem jeweiligen Wohnungseigentum als Gemeinschaftseigentum ohne dingliche Sicherung als Sondernutzungsrecht durch die zuständige WEG-Verwaltung zugewiesen. Die ungedeckten PKW-Stellplätze im Hof des Anwesens sind gleichfalls als Gemeinschaftseigentum erhalten und werden durch die WEG-Verwaltung vermietet (s.o.).

Sondernutzungsrechte zugunsten einzelner Wohnungen besteht nach vorliegender Teilungserklärung nicht.

Bei dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 8 handelt es sich um die im 1. Obergeschoss postalisch links aus dem Treppenhauskern zugängliche 1-Zimmer-Laubengangwohnung an der rückwärtigen Stirnseite des Laubengangs.

Ein dinglich gesichertes oder ein schuldrechtlich vereinbartes Sondernutzungsrecht ist auch zugunsten des Wohnungseigentums Nr. 8 nicht vereinbart.

- **Organisation des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich um eine halboffene Blockrandbebauung mit 8-geschossigem Kopfgebäude als Hochhaus mit freier Giebelseite zur Zäsur der angrenzenden Blockrandbebauung in der Helmholzstraße sowie um einen 6-geschossigen Baukörper als Blockrandbebauung zur angrenzenden Nachbarbebauung an der Franklinstraße und dem auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen Hochhausteil des Komplexes.

Der Hauseingang mit zentraler Klingel- und Gegensprechanlage befindet sich in der nord-östlichen Hochhausfont mit hier anbindender Differenztreppe zum Hochparterre und dem anbindenden zentralen Treppenhaus.



Im Treppenhaus befindet sich gleichfalls der offene Treppenabgang in das Kellergeschoss ohne Einhausung mit offen anbindender Kellerdiele. Aus der Kellerdiele gehen über Stahlblechtüren verschiedene Kellerflure ab, an die Raumbereiche mit hierin belegenen Holzlatten-Abstellverschlagen anbinden. Außerdem gehen direkt aus der Kellerdiele ein Trockenraum und ein Hauswirtschaftsraum ab.

Der Hausanschlussraum dürfte sich in der östlichen Gebäudeecke befinden. Der Heizungskeller befindet sich in der westlichen Gebäudeecke des 8-geschossigen Gebäudeteils mit davor im Hof belegtem erdverlegtem unterirdischem Zylindertank der Öl-Zentralheizung.

Unmittelbar aus der Treppenhausdiele im Kellergeschoss ist gleichfalls der Aufzugsmaschinenraum zugänglich - ein Aufzugstransfer in das Kellergeschoss ist nicht verfügbar. Die unterste Aufzugsstation befindet sich im Hochparterre, so dass durchweg kein Geschoss barrierefrei zugänglich ist.

Vor der freien Giebelseite des 8-geschossigen Gebäudeteils und vor der Giebelseite des 6-geschossigen Gebäudeteils befindet sich jeweils eine Kelleraußentreppe u.a. mit direktem Zugang in die Heizzentrale.

Das Hochparterre weist mit Zugang aus dem umbauten Treppenhaus im Bereich des 8-geschossigen Gebäudeteils 1 1-Zimmerwohnung und 2 2-Zimmerwohnungen auf. Der Laubengangtrakt weist 4 1-Zimmerwohnungen auf.

Die Obergeschosse weisen vom 1.OG bis 5.OG im Bereich des 8-geschossigen Gebäudeteils 3 1-Zimmerwohnung und 1 2-Zimmerwohnung auf. Der 6-geschoissige Gebäudeteil weist mit Zugang aus den Laubengängen jeweils 4 1-Zimmerwohnungen auf.

Die über dem 5.OG belegenen Obergeschosse im Bereich des 8-geschossigen Gebäudeteils weisen 3 1-Zimmerwohnungen und 1 2-Zimmerwohnung auf. Im 6.OG dürfte ein Zugang zu dem Flachdach des 6-geschossigen Gebäudeteils vorhanden sein, der in den Bauvorlagen nicht ausgewiesen ist.

Alle Wohnungen weisen eine separate Küche mit Zugang aus dem jeweiligen Wohnungsflur, eine Abstellnische oder -kammer, ein Badezimmer (teilweise innenliegend und motorisch belüftet, ehemals durchweg mit Wannen) sowie einen Balkon (auch im Hochparterre) auf.

Insgesamt befinden sich auf dem Anwesen 55 Wohnungen. Ggf. sind zwischenzeitlich Wohnungszusammenlegungen erfolgt, wobei eine Verschmelzung von Wohnungseigentumen allerdings nicht vorgenommen worden ist.

Zusätzlich sind im Hof des Anwesens ca. 15 ungedeckte PKW-Stellplätze vorhanden, die von der WEG-Verwaltung des Grundstücks angemietet werden können - diesbzgl. Sondernutzungsrechte sind nach Sachlage nicht bestellt.

- **Lage/Organisation des Sondereigentums:**

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 8 befindet sich im 1. Obergeschoss mit Zugang aus dem Treppenhaus postalisch links im Laubengang an der rückwärtigen Stirnseite des Laubengangs.

Bei dem Wohnungseigentum Nr. 8 handelt es sich um eine 1-Zimmerwohnung mit Küche, Windfang, Flur nebst Abstellnische/-kammer, Badezimmer und Balkon.

Die Wohnung weist Querbelüftung aufgrund der Ausrichtung der Küche zur Helmholzstraße nach Nord-Westen und des Wohn-/Schlafzimmers zur Franklinstraße nach Süd-Osten auf. Die Küche ist als separater Raum mit Zugang an der rechts hinter dem Eingangswindfang belegenen Kopfseite des Flures ausgelegt und weist eine L-förmig ausgestattete Kochküche auf. Das Badezimmer ist als innenliegendes Duschbadezimmer mit motorischer Belüftung ausgelegt. Unmittelbar neben dem Badezimmer befindet sich eine Flurnische als offene Abstellkammer links vor dem Zugang zum Wohn-/Schlafzimmer.



Der Balkon des Wohnungseigentums ist entsprechend der Fensterfront des Wohn-/Schlafzimmers an der linken Stirnseite des Flures gleichfalls nach Süd-Osten zur Franklinstraße ausgerichtet.

An der zur Franklinstraße orientierten Wohnungsfront dürfte während der Vegetationsphase aufgrund der hochstämmigen Laubbäume im Straßenraum mit Kronen bis über das 2. Obergeschoss regelmäßig eine Verschattung vorliegen.

Dem Wohnungseigentum Nr. 8 ist nach Sachlage im postalisch rechts hinter dem Aufzugsmaschinenraum belegenen L-förmigen Kellerflur der rechts vor dem Knick der Flurschenkel belegene Holzlatten-Abstellverschlag Nr. 8 zugewiesen.  
Dinglich oder schuldrechtlich vereinbarte Sondernutzungsrechte zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums bestehen nach Sachlage nicht.

- **Art der Konstruktion:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Wohngebäudekomplex ist oberhalb des Kellergeschosses konventionell als Mauerwerksbau in den statisch erforderlichen Stärken und Güten ausgeführt.

Die Kellerwandumfassungen sind aus schalungsrauem Stahlbeton in Ortbeton-Ausführung aus Ziegelsplittbeton errichtet und zusammen mit der armierten Kellersohle und der über dem Kellergeschoss belegenen Geschossdecke als biegesteife Sockelkonstruktion ausgeführt.

Das über dem Kellergeschoss aufgehende Erdgeschoss weist 36,5 cm starke und die darüber aufgehenden Geschosse 30 cm und 24 cm starke Außenwandumfassungen bzw. im 6. und 7.OG durchweg lediglich 24 cm starke Außenwände als Ziegelsplitt-Hohlblockwände auf. Treppenhaus- und Wohnungstrennwände sind entsprechend bzw. ggf. als Mz- oder KS-Mauerwerk in 24 cm Stärke ausgeführt.

Nichttragende und nicht aussteifende Wände sind als leichte Wandscheidungen nach Sachlage in 11,5 cm Stärke als Mz- oder KS-Mauerwerkswände bzw. als zementgebundene Schlackenplattenwände in 5 cm Stärke hergestellt.

Die Fassaden weisen weitgehend einen Reibputz auf einem mineralischen Wärmedämmverbundsystem bzw. ggf. auf Polystyrol-Hartschaumplatten nebst Armierungsgewebe mit vermtl. 10 cm bis 15 cm Stärke der Dämmung und Anstrich bzw. Einfärbung als orange-beiger Ockerton über einem Zementputzsockel bis ca. 80 cm Höhe mit stark getöntem bräunlichem Anstrich auf. Der Laibungsbereich der Hauseingangstür weist KS-Sichtmauerwerk mit Anstrich (anthrazit) auf.

Die Balkone weisen massive Mauerwerksbrüstungen mit mineralischem Glatt- oder Reibputz und braun getöntem Anstrich entsprechend dem Gebäudesockel auf - die Balkon-Kragplatten sind teilweise farblich weiß abgesetzt bzw. zur Franklinstraße mit weißen Unterseiten belassen.

Die Laubengangfronten weisen nach örtlichem Eindruck mineralischen Glattputz ohne Wärmedämmverbundsystem und gleichfalls einen Anstrich in orange-beigem Ockerton entsprechend den Fassaden mit Wärmedämmverbundsystem auf. Abweichend ist der vor der Brandwand zur Nachbarbebauung vorkoffernde Teil der Laubengangwohnungen mit einer mineralischen Glattputzfassade mit blassgelbem Anstrich etwa dem der Nachbarbebauung gestrichen.

Die Brüstungen der Laubengänge sind in leichter Stahlrohr-Konstruktion mit weinrot eingefärbter Faserzement- oder Glasalplatten-Bekleidung o.ä. versehen.

Der Zustand der Fassaden ist zufriedenstellend (einzelne Staubbindungen im Bereich von Mörtelpratzen und unter Sohlbänken als Ablauffahnen sind partiell sichtbar - im Hauseingangsbereich sind an der Fassade aufgebrachte Graffitischmierereien bereits überstrichen oder abgewaschen worden).



Die über dem Kellergeschoss belegene Decke ist nach Sachlage als Ortbetondecke ausgeführt und schalungsrau erhalten.

Über den Wohngeschossen sind massive Stahlbeton-Vollplattendecken bzw. nach diesseitiger Einschätzung vermtl. Stahlbetonrippendecken und über dem 5. Obergeschoss des 6-geschossigen Gebäudeteils bzw. über dem 7. Obergeschoss des 8-geschossigen Gebäudeteils jeweils Stahlbetonrippendecken vermtl. mit Füllkörpern aus Leichtbauplatten (Holwo) System Pressling o.ä. in Warmdachausführung mit Gefällebeton und bituminöser Dachhaut ohne Attikaaufkantung mit Zinkblech-Randverwahrung bzw. vorgehängter Zinkblech-Rinne im Bereich des 8-geschossigen Gebäudeteils oberhalb des 6-geschossigen Gebäudeteils bzw. vorgehängter Rinne an der Laubengangfront des 6-geschossigen Gebäudeteils vorhanden. Ggf. sind die Dachdecken lt. Bauakte auch jeweils als Stahlbeton-Vollplattendachdecke mit Gefällebeton ausgeführt.

Über Dach geht vermtl. mindestens noch ein Schornsteinkopf der zentralen Öl-Heizungsanlage auf. Evtl. vormals vorhandene sogen. Notschornsteine dürften im Zuge der zuletzt realisierten Dachsanierung des 8-geschossigen Gebäudeteils nur teilweise entfernt worden sein. Das Dach des 8-geschossigen Gebäudeteils ist nach Sachlage im Zuge der Sanierungen oberhalb einer auf die Stahlbetondecke neu einbauten Bitumenschweißbahn als Dampfsperre umfassend neu mit 12 cm starken Polystyrol-Hartschaumplatten gedämmt und mit Polymer-Bitumendachdichtungsbahnen neu eingedeckt worden - inwieweit ggf. auch das Dach des 6-geschossigen Gebäudeteils umfassend saniert und gedämmt worden ist, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden und ergibt sich aus den vorliegenden Unterlagen im Bauaktenarchiv und der zuständigen WEG-Verwaltung nicht.

Laubengänge und Balkone sind als thermisch nicht von dem Baukörper über Isokörbe o.ä. getrennte Stahlbeton-Kragplatten ausgeführt und weisen Nassbodenaufbau bzw. Estrichboden nebst Terrazzobeschichtung auf - nach zuletzt realisierter Sanierung weisen die Balkone vermtl. weitgehend eine Epoxidharzbeschichtung auf.

Die Dachplatten weisen im Bereich der Stirnseiten und Überstände einen weißen Anstrich auf. Auch die verputzten Sichtscheidungen zwischen den Balkonen weisen einen weißen Anstrich auf.

Dachrinnen und Balkone weisen vor den Fassaden verbaute Regenfallrohre auf. An den Fassaden sind gleichfalls vom Dach abgehende und an den Fundamenten angeschlossene Blitzableiter-Kabel verwahrt.

Sämtliche Treppenläufe sind in Stahlbetonkonstruktion mit Terrazzobelag oder aufgesattelten Blockstufen im Hauseingangsbereich bzw. aufgesattelten Terrazzo-Winkelstufen ausgeführt - der offene Kellertreppenabgang weist Terrazzo-Trittstufen und Zementputz nebst Anstrich als Setzstufen-Bekleidung auf. Es sind Stahlgittergeländer mit Mipolam-Handlaufbeschichtung vorhanden. Tronsolen o.ä. an den Treppenläufen zu den Treppenhausumfassungswänden sind vermtl. nicht zur Ausführung gekommen.

Im Außenbereich weisen die Stahlbeton-Differenztreppen zum Hochparterre-Laubengang bzw. die Kelleraußentreppen Zementestrich bzw. Waschbeton-Block- oder Winkelstufen auf.

- **Art des Ausbaus:**

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

Wände:

Der Hauseingangsbereich des Treppenhauses sowie das aufgehende Treppenhaus weisen einen Kunststoffanstrich aus dem ursprünglichen Bestand mit einem hierauf aufgebrachtem Latexanstrich (weiß) auf.



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

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

Im Kellergeschoss sind innerhalb des Treppenhauses entsprechend dem darüber aufgehenden Treppenhaus glattgefilzte und mit Latexanstrich auf Kunststoff-Anstrich versehene Wandumfassungen vorhanden. Die weiteren Kellerbereiche weisen weitgehend schalungsraue Betonwände mit noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenem Anstrich (ehemals weiß bzw. weitgehend grau) sowie naturtonbelassene Betonwände auf.

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

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

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist im Badezimmer normalformatige keramische Fliesung (ca. 15 cm x 15 cm, geschmacksneutral: weiß) auf. Die Küche weist über einem Teil der Arbeitsflächen bzw. im Bereich des Herdes bzw. der Spüle einen 4-zeiligen keramischen Fliesenspiegel (ca. 15 cm x 15 cm, geschmacksneutral: weiß) auf.

#### Böden:

Der Hauseingangsbereich bzw. die Treppenläufe und Podestflächen weisen Terrazzobelag als Plattierung bzw. Block- und Winkelstufen auf. Der offene Kellertreppenabgang weist Terrazzo-Trittstufen und mit Putz versehene Setzstufen sowie einen staubbindenden Ölanstrich o.ä. im Bereich der Kellerdiele auf.

Die anbindenden Kellerflure weisen Zementestrichboden ohne staubbindenden Anstrich auf - hiervon abweichend weist ggf. die Heizzentrale partiell einen Armitolanstrich auf. Im Hauswirtschaftsraum ist ggf. ein Terrazzoboden bzw. ggf. lediglich ein staubbindender Anstrich vorhanden.

Die Laubengänge und die Balkone weisen einen Terrazzobelag auf - nach Sanierung der Balkone dürfte weitgehend ein Epoxidharzbelag vorhanden sein.

Innerhalb der Wohnungen ist über der Kellerdecke ein schwimmend verlegter Zementestrichboden auf Telamatten mit Hartguss-Asphaltestrich und Korklinoleum vorhanden. In den Wohngeschossen sind gleichfalls schwimmend verlegte Böden mit Gipsestrich auf Telamatten nebst Korklinoleum sowie unterseitig verbaute Pufflatten nebst Rohrgewebe und Deckenputz vorhanden. Die technischen Räume waren vermtl. ursprünglich mit Terrazzoböden versehen.

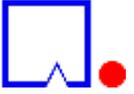
Zwischenzeitlich dürften die bauseitigen Ausstattungen der Wohnungen weitgehend verändert worden und textile Böden, Laminatböden und keramische Fliesenböden in den Wohnungen vorhanden sein.

In dem hier betroffenen Wohnungseigentum weisen der Windfang und die Küche großformatige rektangulär verlegte Keramikfliesung (ca. 30 cm x 40 cm, terrakotta-artig beige-braun changierend) auf.

Das Badezimmer weist gleichfalls rektangulär verlegte keramische Fliesung (hier: geschmacksneutral weiß, ca. 15 cm x 20 cm) auf.

Im Flur ist ein Laminatboden in Schiffbodendekor (Eiche, dunkel o.ä.) und im Wohnzimmer gleichfalls ein Laminatboden in Landhausdielen-Dekor (Eiche grau o.ä.) vorhanden.

Der Balkon weist eine Epoxidharzbeschichtung mit hellem Grund und dunklen Einsprenkelungen auf.



#### Decken:

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

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist mit Ausnahme des Badezimmers glatt verputzte Kalkputzdecken ohne Bekleidung oder Unterdecken mit Anstrich (weiß) auf. Die Badezimmerdecke weist Raufasertapetenbekleidung auf. Die offene Abstellkammer mit Zugang aus dem Flur weist einen sogen. Hängeboden in ca. 2,00 m Höhe vermtl. als Holzebene mit Anstrich (weiß) auf.

In dem Treppenhausaufgang sind die Treppenlaufuntersichten und Podestflächen etc. mit einem glatt gefilzten Kalkputz nebst Anstrich (weiß) versehen.

Die offene Kellerrdiele weist gleichfalls eine verputzte Decke nebst Anstrich (weiß) auf. Die anbindenden Kellerbereiche weisen schalungsraue naturtonbelassene Betondecken auf.

#### Fenster:

Nach diesseitigem Eindruck sind weitgehend bereits Kunststoff-Isolierglasfenster verbaut worden. Allerdings befinden sich in dem Gebäudekomplex auch noch zu einem hohen Anteil Holzverbund- und Kastenfenster als sogen. Blumenfenster in den Wohnzimmern noch aus dem ursprünglichen Bestand.

Das hier betroffene Wohnungseigentum selbst weist gleichfalls weitgehend Holzverbundfenster und eine entsprechende Fenstertür zum Balkon sowie ein Holz-Kastenfenster als sogen. Blumenfenster im Wohn-/Schlafzimmer auf.

Rollladenanlagen mit Kunststoff-Panzern und teilweise noch mit Holz-Panzern sind nach örtlichem Eindruck im Hochparterre des 6-geschossigen als auch des 8-geschossigen Gebäudeteils vorhanden - die Obergeschosse weisen keine Rollladenanlagen auf.

Es sind Zinkblech- und Aluminium-Sohlbankbekleidungen vorhanden - Lateibänke sind aus Holz oder als Werzalit.

In dem Treppenhausaufgang sind nach örtlichem Eindruck gleichfalls noch durchgehend Holz-Einfachfenster aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

Im Treppenhauskopf ist außerdem eine Lichtkuppel als RWA-Anlage und ein entsprechendes stehendes Fenster nach Sachlage vorhanden.

Im Kellergeschoss sind über Terrain aufgehende feuerverzinkte Stahlfenster mit Einfachverglasung und Mäuseschutzvergitterung vorhanden.

#### Türen:

Die Hauseingangstür in der Hauseingangsfront zum Treppenhaus weist eine thermisch getrennte pulverbeschichtete Metallrahmentüranlage mit Isolierglasausschnitten und seitlich feststehendem Rahmenelement auf.

Die rückwärtigen Hauseingangstüren zu den Laubengängen bzw. der Differenzterasse aus dem Hofraum zum Laubengang im Hochparterre mit anbindender Hauseingangstür sind als einfache Holzrahmentüren mit Einfachglasausschnitten ausgeführt.

Kelleraußentüren sind als thermisch nicht getrennte Stahlblechtüren noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

Die Wohnungseingangstüren innerhalb des 8-geschossigen Gebäudeteils sind als vergleichsweise leichte Holzplattentüren in Stahleckzargen ausgeführt



Die an die Laubengänge anbindenden Wohnungen in dem 6-geschossigen Gebäudetrakt weisen entsprechende Eingangstüren allerdings mit außenliegendem Wasserschenkel in Stahlleczargen nebst Weitwinkelspion auf.

Raumtüren sind gleichfalls als leichte Holzplattentüren in Stahl-Eck- und Umfassungszargen ausgeführt.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 8 sind gleichfalls Holzplattentüren noch aus dem ursprünglichen Bestand mit Lackanstrich (weiß) vorhanden - die Zugangstür des innenliegenden Duschbadezimmers weist einen kleinen Einfachglasausschnitt und eine Nachströmöffnung auf. Die Tür zwischen Windfang und Flur weist einen etwa größeren Einfachglasausschnitt auf.

Im zentralen Treppenhaus binden an die zum Hochparterre offene Kellerdiele durchweg thermisch nicht getrennte Stahlblechtüren in Fh-Qualität an. In den weiteren Kellerbereichen sind gleichfalls Stahlblech- oder einfache Holzplattentüren in Stahlzargen vorhanden. Die Mieterabstellkeller sind als Holzlattenverschläge mit entsprechenden Türen an Bändern und Angeln sowie mit entsprechenden Wandscheidungen vorhanden.

Elektroinstallationen:

Elektrische Steigeleitungen sind vermtl. seit Errichtung des Gebäudekomplexes bereits verstärkt und unter Putz verlegt worden. Ebenso ist beim Einbau der Klingel- und Gegensprechanlage im Treppenhaus kein Kabelkanal verlegt worden, sondern die Leitungen gleichfalls ggf. in einem Leerrohr der Steigeleitung unter Putz verlegt worden und in die Wohnungen geführt.

Eine Zentralisierung der Stromzähler ist bisher nicht realisiert worden - die Stromzähler sind insbesondere aufgrund der dezentralen Warmwasserversorgung über elektrische Durchlauferhitzer als Drehstromzähler ausgeführt.

In dem hier betroffenen Wohnungseigentum ist vermtl. bereits ein zeitgerechtes Sicherungstabelleau mit Sicherungsautomaten nebst FI-Schutzschalter vorhanden.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist unter Putz verlegte Elektroinstallationen bereits mit Schuko-Steckern und Steckdosen bei einer ausreichenden Anzahl an Stromkreisen auf. Die Elektroinstallationen sind nach Sachlage seit Errichtung des Gebäudes mindestens innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums bereits erneuert worden.

Im Badezimmer ist eine motorische Belüftung installiert. Die Küche weist keinen Elektroherd, sondern einen Gasherd auf.

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

In dem hier betroffenen Wohnungseigentum sind nach Sachlage bzw. diesseitigem Eindruck bisher keine Rauchwarnmelder installiert worden.

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

Im Treppenhaus sind neuzeitliche decken- und in den Laubengängen auch wandverwahrte Lampen vorhanden - die Treppenhausbeleuchtung weist Zeitschaltautomaten auf. Im Treppenhauskopf und in verschiedenen Geschossen der Gebäudeaufgänge sind Rauchwarnmelder installiert.

Im Treppenhaus ist ein elektrisch betriebener Aufzug für 300 kg bzw. 4 Personen aus dem Jahre 1959 mit Umbau und Modernisierung im Jahre 2004 vorhanden.



In der zum Treppenhaus offenen Kellerdiele und dem anbindenden Hauswirtschaftskellerbereich u.a. mit Waschküche sind weitgehend Aufputzleitungen u.a. als Feuchtrauminstallationen weitgehend noch aus den 1950er Jahren vorhanden - die weiteren Kellerbereiche u.a. mit den Abstellverschlüssen der Wohnungen weisen nach Sachlage gleichfalls einfache Aufputzinstallationen als Mantelkabel mit Schildkrötenlampen o.ä. auf.

Im Bereich des straßenseitigen Treppeneingangs ist eine deckenverwahrte Hausnummernleuchte mit Steuerung vermtl. über Dämmerungsschalter vorhanden.

Im Hof des Anwesens sind Beleuchtungselemente nicht vorhanden - im Straßenraum ist ausreichende Beleuchtung vorhanden.

An den Fassaden befinden sich partiell als Aufputz-Installationen geführte Mantelkabel der Blitzschutzanlage.

#### Heizung:

Die Wohnungen sind nach Sachlage durchweg an die Warmwasserzentralheizungsanlage im Kellergeschoss des Gebäudekomplexes angeschlossen. Es sind weitgehend noch die Gussgliederheizkörper aus dem ursprünglichen Bestand mit Vor- und Rücklaufleitungen vermtl. noch aus Stahl als Vorwandinstallationen nebst Thermostatregelventilen und über Funkfernabfrage ablesbare elektronisch Heizkostenverteiler vorhanden.

Im Badezimmer des hier betroffenen Wohnungseigentums ist außerdem ein Stahlgliederheizkörper als sogen. Handtuchwärmer vorhanden.

Der Treppeneingang ist gleichfalls beheizbar.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt nicht zentral über die Heizungsanlage, sondern dezentral über elektrische Duschlauferhitzer.

Inwieweit der Rauchgaszug der Heizungsanlage bereits über ein Einzugsrohr verfügt, konnte anlässlich des Ortstermins nicht erkannt werden und ergibt sich auch nicht aus der Bauakte. Nach vorliegendem Energieausweis vom 25.09.2018 der Fa. ista Deutschland GmbH ist das Baujahr des Wärmeerzeugers mit dem Jahre 1955 angegeben - das Baujahr des Gebäudes ist allerdings 1959.

#### Sanitärausstattung:

Die Badezimmer weisen vermtl. weitgehend die im ursprünglichen Bestand durchweg eingebauten bzw. nachfolgend erneuerten Einbauliegewannen, Waschtische und bodenstehenden WC-Becken nebst Druckspülern oder tiefhängenden Spülkästen und in Schächten bzw. Wandschlitten verzogene Ver- und Entsorgungsleitungen auf.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist eine Flachduschtasse mit hohem Sockel und zweiseitig eingefassten Acryl-Spritzschutzelementen u.a. als Türzugang nebst Einhebel-Mischarmatur und Schlauchbrause nebst Duschstange sowie einen Porzellan-Waschtisch mit Einhebel-Mischarmatur und ein wandhängendes Porzellan-WC-Becken nebst Einbauspülkasten und Kunststoff-Drückerplatte auf.

Die Objektausstattungen weisen durchweg den Farbton sanitärweiß auf, die Armaturen sind durchweg verchromt.

Frisch- und Abwasserinstallationen sind in einem Installationsschacht als Wandschlitz verzogen - das Fallrohr der Abwasserleitung ist vermtl. als Gussrohr noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten und die Frischwasserleitung ist offensichtlich zuletzt im Zuge der allgemeinen Strangsanierung vermtl. als Edelstahlrohr- oder Kunststoffverbundrohrleitung erneuert wurden.



**Küchenausstattungen:**

Die Küche des hier betroffenen Wohnungseigentums weist eine L-förmigen Einbauausstattung als Nirostaspüle nebst Abtropffeld und Einhebel-Mischarmatur sowie Unterschrank und Arbeitsfläche mit Resopalbeschichtung sowie einen separaten Gasherd mit Bratröhre, Ober- und Unterschränke als Einstellmobiliar und einen separaten Kühlschrank auf.

Nach Sachlage ist die Küchenausstattung überwiegend von der Mieterin der Wohnung eingestellt worden und nicht wesentlicher Bestandteil des Wohnungseigentums.

Installationen sind vermtl. gleichfalls als Unterputzinstallationen unterhalb der Arbeitszeile verzogen und zu einem Installationsschacht geführt und insoweit nicht sichtbar.

- **Brutto-Rauminhalt:**

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

- **Brutto-Grundfläche:**

Die anteilige Brutto-Grundfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums beträgt für den Wohngebäudekomplex entsprechend der Miteigentumsquote von 160/10.000 insgesamt ca. 50,83 m<sup>2</sup> bei einer gesamten Brutto-Grundfläche des Wohngebäudekomplexes von ca. 3.176,70 m<sup>2</sup> nach diesseitiger Ermittlung anhand der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 1790 vom 07.11.1958 bzw. der amtlichen Flurkarte und Auswertung der anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Fotos (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die Grundstücksfront zur Franklinstraße weist einen mit Hochbord abgesetzten ca. 1,00 m breiten mit Kleinsteinpflasterung befestigten Streifen vor der aufgehenden Fassade des Wohngebäudekomplexes ohne weitere Umfriedung auf.

Die weiteren Grundstücksgrenzen weisen vor der Hauseingangsfront und vor der zur Helmholzstraße orientierten Grundstücksfront einen ca. 1,20 m hohen Stabmattenzaun mit hierin integrierter Stahlrahmen-Doppelflügeltoranlage der PKW-Stellplatzzufahrt auf. Die Hauszuwegung weist zum öffentlichen Straßenraum keine Sperrpforte o.ä. auf.

Die Hauszuwegung ist mit Waschbeton- oder Werksteinplattierung befestigt und seitlich zu den dort anbindenden Rasenflächen mit einem ca. 0,60 m hohen Stabmattenzaun eingefasst. Im Bereich der durch die Hauszuwegung geteilten Rasenfläche befindet sich loser Baum- und Buschbestand.

Im Bereich der hinter dem Gebäudekomplex zur Helmholzstraße orientierten Grundstücksfläche befindet sich im Wesentlichen eine PKW-Stellplatzanlage für ca. 15 PKW mit gestampftem Schotterboden o.ä. nebst Ausweisung der Einzelstellplätze durch in Streifen verlegte Betonwegeplattierung, die weitgehend allerdings stark gerissen und zerbrochen ist. In den Randbereichen befinden sich mit Hochborden abgesetzte Rasen- und Beetflächen mit nur vereinzelt weiteren Vegetationsbesatz als Buschwerk und ggf. Ziergartenvegetation. An der straßenseitigen Grundstücksfront zur Helmholzstraße befindet sich außerdem ein hochstämmiger Laubbaum.

In der vorderen westlichen Grundstücksecke vor der aufgehenden Brandwand der benachbarten Bebauung zur Helmholzstraße befindet sich ein mit Stabmattenzäunen und entsprechendem Torflügel versehener Müllgefäßstellplatz.

In der süd-westlichen Grundstücksecke befindet sich zwischen den beiden westlich angrenzenden Nachbargrundstück ein gedeckter Fahrradunterstand mit Einhausung gleichfalls aus Stabmattenscheidungen mit entsprechender Zugangstür sowie flach geneigtem Pultdach nebst Acrylplattendeckung auf feuerverzinkten Stahlpfetten.



Zu den beiden westlich angrenzenden Nachbargrundstücken ist ein ca. 2,00 m hoher Stabmatenzaun vorhanden.

## 5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Das Grundstück mit aufstehendem Wohngebäudekomplex mit Fertigstellung im Jahre 1959 weist ursprünglich 55 Wohnungen in dem 6-geschossigen und dem 8-geschossigen Wohngebäudekomplex mit nur einem gemeinsamen Treppenhaus auf.

Inwieweit sich die Anzahl der Wohnungen nach Bildung von Wohnungseigentümern im Jahre 1986 ggf. durch Zusammenlegung von einzelnen Wohnungen verändert hat, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Eine Verschmelzung von Wohnungseigentümern ist nach vorliegendem Grundbuch offenbar nicht vorgenommen worden, so dass im vorliegenden Grundbuch noch die Blätter von 55 Wohnungseigentümern ausgewiesen sind.

Auf dem Grundstück befinden sich außerdem ca. 15 ungedeckte PKW-Stellplätze, die als Gemeinschaftseigentum erhalten sind und nach Sachlage durch die zuständige WEG-Verwaltung vermietet werden.

Die im Kellergeschoss belegenen Holzlattenabstellverschläge sind nach Teilungserklärung nicht Teil des jeweiligen Sondereigentums, sondern werden als Gemeinschaftseigentum den einzelnen Wohnungseigentümern durch die zuständige WEG-Verwaltung zugewiesen.

Bei dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 8 handelt es sich um die im 1. Obergeschoss postalisch links aus dem Treppenhauskern zugängliche 1-Zimmer-Laubengangwohnung an der rückwärtigen Stirnseite des Laubengangs.

Ein dinglich gesichertes oder ein schuldrechtlich vereinbartes Sondernutzungsrecht ist auch zu Gunsten des Wohnungseigentums Nr. 8 nicht vereinbart - allerdings ist der Keller Nr. 8 als einfacher Holzlattenverschlag durch die zuständige WEG-Verwaltung dem hier betroffenen Wohnungseigentum zugewiesen worden.

- **Nutzfläche:**

Die Wohnfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 8 beträgt nach vorliegenden Unterlagen aus der Grundakte bzw. der Teilungserklärung sowie auch nach Angabe der zuständigen WEG-Verwaltung ca. 32,68 m<sup>2</sup> - nach Angabe der Mieterin beträgt die Wohnfläche gemäß Mietvertrag ca. 38,00 m<sup>2</sup> bzw. knapp 40,00 m<sup>2</sup>.

Angaben zum Wohnungseigentum konnten seitens der Wohnungseigentümerin bzw. deren Rechtsnachfolgerin als Schuldnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren auf diesseitige Anforderung bereits am 05.02.2024 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Nach diesseitiger Ermittlung anhand des bemaßten und maßstäblichen Teilungsplans ergibt sich die Wohnfläche mit ca. 32,56 m<sup>2</sup> unter Berücksichtigung der Balkonfläche mit dem Faktor  $\frac{1}{4}$  bei einer Grundfläche von ca. 3,30 m<sup>2</sup> gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin als ortsüblicher Flächenansatz für die Freisitzfläche gemäß Wohnflächenverordnung.

Die insoweit ermittelte Wohnfläche entspricht nahezu der in der Teilungserklärung ausgewiesenen Wohnfläche, so dass die in der Teilungserklärung ausgewiesene Wohnfläche als der Größenordnung nach als schlüssig bzw. plausibel in der vorliegenden Verkehrswertermittlung zugrunde gelegt wird.



- **Miet-Erträge:**

Angaben zur Miethöhe des Wohnungseigentums konnten seitens der Wohnungseigentümerin bzw. deren Rechtsnachfolgerin als Schuldnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren auf diesseitige Anforderung bereits am 05.02.2024 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Nach Auskunft der Mieterin beträgt die Höhe der Warmmiete ca. 654,00 €/Monat. Bei Ansatz der lt. mieterseitiger Angabe im Mietvertrag ausgewiesenen Größe der Wohnung von ca. 38,00 m<sup>2</sup> entspricht dies einer Miethöhe von 17,21 €/m<sup>2</sup> Wfl. - bei der nach Teilungserklärung ausgewiesenen bzw. diesseitig ermittelten Größe der Wohnung von ca. 32,68 m<sup>2</sup> (incl. anteiliger Balkonfläche) entspricht die Miethöhe ca. 20,01 €/m<sup>2</sup> Wfl. (bruttowarm).

Die kalten Betriebskosten betragen gemäß Veröffentlichungen in Anhang zum Mietspiegel 2019 auf der Grundlage der Daten aus dem Jahre 2017 im Mittel ca. 1,66 €/m<sup>2</sup> Wfl. und die warmen Betriebskosten (ohne Warmwasser, hier: Elektrodurchlauferhitzer) ca. 0,91 €/m<sup>2</sup> Wfl. - unter Berücksichtigung einer linearen Fortschreibung bei einer mittleren Preissteigerung von rd. 3,5 % im Jahre ergibt sich aktuell ein Betriebskostenanteil in der ausgewiesenen Bruttowarmmiete in Höhe von rd. 3,25 €/m<sup>2</sup>.

Die derzeit erzielte Nettokaltmiete mit Bezugnahme auf die Wohnfläche von 32,68 m<sup>2</sup> Wfl. beträgt insoweit 20,01 €/m<sup>2</sup> ./ . 3,25 €/m<sup>2</sup> = 16,76 €/m<sup>2</sup>.

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

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Berliner Mietspiegel 2021 ergeben sich die ortsüblichen Miethöhen als Nettokaltmieten für Wohnungen mit Baujahr bzw. Bezugsfertigstellung von 1950 bis 1964 (hier: 1959) in einfacher Wohnlage gemäß Straßenverzeichnis zum Mietspiegel mit Zentralheizung und Badezimmer in der Wohnung sowie Größen

- bis unter 40 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 5,60 €/m<sup>2</sup> bis 9,13 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. mit 6,50 €/m<sup>2</sup>
- von 40 m<sup>2</sup> bis unter 60 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 5,44 €/m<sup>2</sup> bis 8,09 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. mit 6,07 €/m<sup>2</sup>
- von 60 m<sup>2</sup> bis unter 90 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 4,88 €/m<sup>2</sup> bis 6,88 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. mit 5,64 €/m<sup>2</sup>
- über 90 m<sup>2</sup> - es liegen keine Angaben aufgrund einer unzureichend geringen Datenmenge für Wohnungen der Baujahre 1950 bis 1964 in der Metropole vor

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

Gemäß Bezirksreport Charlottenburg-Wilmersdorf 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg ergibt sich die typische Mietpreisspanne (Marktmiete) für Geschossbauwohnungen der Baujahresklasse von 1950 bis 1978 in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Stichtag 01.10.2023 in einer Spanne von 9,25 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 11,25 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. in guter bis sehr guter Wohnlage mit Stichtag 01.10.2023 in einer Spanne von 10,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 14,50 €/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 instandgehal-



ten und überwiegend modernisiert), Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Nettokaltmietvereinbarung ohne Betriebs- und Heizkosten und ohne Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes ausgegangen wird - die Schwerpunktmiete (ohne Baujahresklassifizierung) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf bei 12,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und in guter bis sehr guter Wohnlage im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf bei 14,75 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei zuletzt geringem Preisanstieg zwischen 10/2022 und 10/2023.

Gemäß Wohnmarktreport Berlin 2022 von Mai 2023 (19. Auflage) der Berlin Hyp AG (Berlin Hannoversche Hypothekenbank AG) in Zusammenarbeit mit der Fa. CBRE GmbH als Teil der CBRE Group Inc. (ehemals Maklerhaus CB Richard Ellis) beträgt der Mittelwert der Angebotsmieten für Wohnungen aller Marktsegmente im Postleitzahlbereich 10587 (TU/Otto-Suhr-Allee) 15,85 €/m<sup>2</sup> Wfl. (Spanne von 6,64 €/m<sup>2</sup> bis 28,00 €/m<sup>2</sup> bei Ansatz 62,50 m<sup>2</sup> Wfl.).

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

Die diesseitig als marktüblich realisierbar zugrunde gelegte Miethöhe bei vorliegender Vermietung ohne die Möglichkeit einer aktuellen Neuvermietung bzw. Eigennutzung unter Berücksichtigung der nachgefragten Wohnungsgrößen von ca. 32,68 m<sup>2</sup> beträgt bei hier vorliegender Auslegung der Wohnung als 1 Zimmer-Laubengangwohnung mit Windfang, Küche, Flur nebst Abstellkammer, Badezimmer und Balkon im 1. Obergeschoss sowie Orientierung des Wohn-/Schlafzimmers und des Balkons zur stark befahrenen Franklinstraße und Orientierung der Küche zur gleichfalls stark befahrenen Helmholzstraße sowie der Verfügbarkeit lediglich eines innenliegenden Duschbadezimmers ohne Badewanne, der fehlenden barrierefreien Zugänglichkeit trotz Verfügbarkeit einer Aufzugsanlage mit 1. Station erst im Hochparterre und fehlender Kellerstation, der Lage an einem offenen Laubengang mit regelmäßigem Kaltlufteinfall beim Öffnen der Wohnungseingangstür trotz Verfügbarkeit eines Windfangs sowie der noch aus dem ursprünglichen Bestand vorhandenen Holzverbund- und Kastenfenster, der auf dem Dach des Gebäudekomplexes weithin sichtbaren Mobilfunkantennenanlagen mit hierdurch bestehenden Ressentiments gegen einen sinnlich nicht bewusst wahrnehmbaren und deshalb als bedrohlich vermuteten Elektrosmog, aufgrund der Lage in einem 6- bis 8-geschossigen Gebäudekomplex mit zentralem Treppenhaus und Laubengängen sowie hieran anbindenden 55 Wohnungen auch in Ansehung der einfachen Gebäudeerscheinung als sozialer Wohnungsbau der 1950er Jahre in einer gewerblich geprägten baulichen Wohn-Umgebung in einer gemäß Straßenverzeichnis zum Mietspiegel einfachen Wohnlage trotz der partiell durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums vermtl. in den 1990er Jahren insbesondere bzgl. des Badezimmers und der Küche und der Ausrichtung des Balkons nach Süd-Osten u.a. mit Blick auf die Spree sowie zufriedenstellender Helligkeit der Wohnung sowie des partiell an den Fassaden bereits verbauten Wärmedämmverbundsystems mit insgesamt zufriedenstellendem Erhaltungszustand der Fassaden und der Treppenhaus- und Laubengang-Dekorationen und der zufriedenstellenden technischen und sozialen Infrastruktur bzw. Versorgungslage im zentralen Stadtbereich innerhalb des S-Bahnringes (sogen. „Hundekopf“) sowie unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Marktlage und der seit dem 18.05.2013 geltenden „Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 BGB (Kappungsgrenzen-Verordnung)“ mit hierdurch begrenzter Möglichkeit der Mietpreiserhöhung mit Verlängerung zuletzt um weitere 2 Jahre von zuletzt bis 10.05.2023 auf nunmehr den 31.12.2025 (seit dem 01.01.2021) um lediglich 15 % innerhalb von 3 Jahren sowie der seit dem 01.06.2015 nach Rechtsverordnung in ganz Berlin in Kraft getretenen sogen. Mietpreisbremse etc. auch bei Neuvermietung von zuletzt leerstehendem oder eigengenutztem Wohnraum ohne Durchführung einer umfassenden bis in die Substanz reichenden Modernisierung mit Kosten von mindestens ca. 30 % für den Neubau von vergleichbaren Wohnungen mit maximal rd. 10 % über der Ortsüblichkeit bei hier zugrunde gelegtem Bestandsmietverhältnis wird in Ansehung



der derzeit überpreisig erzielten Miethöhe eine nachhaltig realisierbare Miethöhe von lediglich rd. 12,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. (Nettokaltmiete) in Ansatz gebracht.

Insoweit ist im Rahmen einer Ertragswertermittlung des hier betroffenen Wohnungseigentums eine Kapitalisierung der Nettokaltmiete auf der Grundlage der Ortsüblichkeit noch unter der Ist-Miete in Ansatz zu bringen.

Eine Minderertragsmiete u.a. aufgrund eines ggf. unterpreisig bestehenden Mietverhältnisses ist hier aufgrund der im ortsüblichen bzw. bereits darüberliegendem Niveau liegenden Grundmiete nicht zu berücksichtigen. Insoweit ist auch eine Mietpreiserhöhung im Rahmen der Kappungsgrenze bis zur Höhe der Ortsüblichkeit nicht mehr in Ansatz zu bringen - bei einer später höheren ortsüblichen Miethöhe ist für evtl. Mieterhöhungsbegehren die Kappungsgrenze und bei Neuvermietung allerdings die bundesweit geltende sogen. „Mietpreisbremse“ mit max. 10 % über der Ortsüblichkeit zu berücksichtigen.

- **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche  
32,68 m<sup>2</sup> x 12,00 €/m<sup>2</sup> = 392,16 €/Monat

- **Bewirtschaftungskosten:**

Seitens der Wohnungseigentümerin konnte die Höhe des Wohngeldes incl. der Erhaltungsrücklage auf diesseitige Anforderung nicht mitgeteilt werden.

Seitens der zuständigen WEG-Verwaltung als Betreiberin des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens wurde die aktuelle Höhe des Wohngeldes mit 183,56 €/Monat entsprechend 5,62 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz von 32,68 m<sup>2</sup> angegeben.

Für das hier betroffene Wohnungseigentum besteht nach Angabe der WEG-Verwaltung ein Wohngeldrückstand in Höhe von rd. 1.200,00 €.

Angaben über ggf. bestehende weitere Wohngeldrückstände für das Grundstück konnten seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden.

Die Höhe der Erhaltungsrücklage beträgt nach vorliegenden Unterlagen zum 31.12.2022 rd. 52.000,00 € - aktuellere Daten liegen dem Unterzeichneten nicht vor.

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

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

Wohnungseigentum Nr. 8

Verwaltungskosten

1 x WE x 405,00 €/a = 405,00 €/a

Instandhaltungskosten

13,20 €/m<sup>2</sup> x 32,68 m<sup>2</sup> Wfl. = 431,38 €/a



$$\begin{array}{l} \text{Mietausfallwagnis} \\ 4.705,92 \text{ €} \times 2 \% \end{array} = \frac{94,12 \text{ €/a}}{930,50 \text{ €/a}}$$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten beträgt für das Wohnungseigentum Nr. 8 entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 19,8 % vom fiktiven Rohertrag bei 12,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und Ansatz von ca. 32,68 m<sup>2</sup> Wfl. entsprechend rd. 2,37 €/m<sup>2</sup> Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

• **Instandhaltungsrückstau:**

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

- Die Fassaden weisen teilweise Verfleckungen durch überstrichene Teilflächen ggf. aufgrund des Überstreichens von Graffiti-Schmierereien auf.
- Teilweise liegen Verfleckungen an den Balkonen der zur Franklinstraße orientierten Gebäudefront vor.
- In Teilbereichen der Hauseingangsfront zeigen sich Verfleckungen aufgrund von Staubbindungen im Bereich von sogen. Mörtelpratzen und Ablauffahnen unterhalb von Sohlbänken.
- Die Anstriche aus dem ursprünglichen Bestand erhaltener Rollladenpanzer sind verbraucht.
- Die Anstriche aus dem ursprünglichen Bestand erhaltener Holzverbund- und Holzkastenfenster sind partiell verbraucht.
- In einem Teilbereich des Kellergeschosses steht vermtl. aufgrund eines Rohrleitungsschadens eine große Wasserlache an.
- Die Treppenhausdekorationen weisen leichte Gebrauchsspuren auf.

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

Ggf. avisierte Instandsetzungen weiterer Mängel liegen gemäß aktueller Beschlusssammlung dem Unterzeichneten nicht vor.

Hinsichtlich des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 8 konnten nennenswerte Mängel anlässlich des Besichtigungstermins nicht festgestellt werden.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass gemäß üblichem Mietvertrag turnusmäßig durchzuführende Schönheitsreparaturen auf die Mieterin abgewälzt wurden - ein Mietvertrag liegt dem Unterzeichneten nicht vor.

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

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

Für das betroffene Wohnungseigentum Nr. 8 wird nicht von einem sofort anfallenden Instandsetzungsvolumen ausgegangen.



Ein Energiepass für das Gebäude ist mit Datum vom 25.09.2018 vorhanden: der Endenergieverbrauchs-kennwert liegt hiernach bei 165,0 kWh/m<sup>2</sup>a - dieser Wert liegt noch deutlich über dem Durchschnitt der Vergleichswerte des Gebäudebestandes für den Endenergiebedarf bzw. noch im oberen Rahmen respektive vergleichsweise ungünstigen Bereich der Vergleichswerte für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus 25-40 kWh/ m<sup>2</sup>a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m<sup>2</sup>a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/m<sup>2</sup>a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m<sup>2</sup>a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/m<sup>2</sup>a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 200 kWh/ m<sup>2</sup>a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m<sup>2</sup>a bis >250 kWh/ m<sup>2</sup>a).

Eine Beschlussammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens der WEG-Verwaltung vom 07.09.2007 bis 11.09.2023 zur Verfügung gestellt werden.

Instandhaltungsmaßnahmen wurden hiernach in dieser Zeit eingeleitet bzw. durchgeführt und erforderliche Maßnahmen hierbei weitgehend aus der Instand- bzw. Erhaltungsrücklage finanziert.

Sonderumlagen wurden nach Sachlage in den Jahren 2009 mit Fälligkeit zum 01.10.2009, 2018 mit Fälligkeit zum 01.06.2018, 2021 mit Fälligkeit zum 01.12.2021 und 2022 mit Fälligkeit zum 01.08.2022 erhoben.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein Beschluss über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in die Instandhaltungsrücklage o.ä. nicht getroffen worden ist.

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Durch den Unterzeichneten wird eine wirtschaftlich Restnutzungsdauer für Neubauten mit einem Baujahr ab 1949 bei vorliegendem Baualter von 65 Jahren (Baujahr: 1959 - nach Ertragswertmodell gemäß Tabelle 5: Spanne ab 58 Jahre) und Bauzustand „normal“ sowie einer Gesamtnutzungsdauer gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) von 80 Jahren mit 40 Jahren zugrunde gelegt.

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

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer bei hier vorliegendem Baujahr 1959 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer beträgt 15 Jahre.

Das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit 40 Jahren und das fiktive Baujahr mit 1984.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Die Wohnungseigentum Nr. 8 ist nach Angabe der Mieterin seit rd. 3 Jahren an sie vermietet. Es handelt sich lt. Angabe um ein ungekündigtes und unbefristetes Mietverhältnis - diesbzgl. Angaben liegen nach diesseitiger Anforderung seitens des Wohnungseigentümerin nicht vor.

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

- **Verwaltung:**

WEG-Verwaltung ist die Fa. Kremer Hausverwaltungen GmbH, Danckelmannstr. 9 in 14059 Berlin - Telefon: 030 / 326 715 60.



## 6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich um einen 6- und 8-geschossigen Wohnhauskomplex des sozialen Wohnungsbaus aus dem Jahre 1959 mit Hochhaustrakt und Laubengangtrakt sowie insgesamt 55 Kleinst-Wohnungen, wobei Hochhaus- und Laubengangtrakt gemeinschaftlich über nur 1 Treppenhaus erschlossen werden. Die Fronten des als halboffene Blockrandbebauung errichteten Wohnhauskomplexes sind durchweg zu erheblich verkehrsbelasteten Straßen orientiert.

Die Hauseingangsfront befindet sich im Einmündungsbereich von Franklin- und Helmholzstraße in die Gotzkowskystraße unmittelbar vor der historischen Spreebrücke - eine Zufahrt auf das Grundstück für die dort belegenen ca. 15 ungedeckten PKW-Stellplätze besteht von der Helmholzstraße aus.

Die Gebäudeteile weisen jeweils vollständige und eine untereinander verbundene Unterkellerung sowie Flachdächer mit Gefälleestrich o.ä. mit vorgehängten Rinnen auf. Auf den Dächern ist eine Vielzahl an Schornsteinköpfen als Notschornsteine für vorhandene Rauchgaszüge von vermtl. ehemals vorhandenen Einzelbrenneröfen sowie der Hauptschornstein der Öl-Zentralheizungsanlage mit vermtl. erdverlegtem 10.000 L Stahltank sowie eine mehrteilige Mobilfunk-Antennenanlage eines Betreibers vorhanden. Gewerbeeinheiten sind ansonsten auf dem Grundstück nicht vorhanden.

Die Kellerabstellräume sind als Holzlattenverschläge ausgeführt und werden als Gemeinschaftseigentum den jeweiligen Wohnungseigentümern durch die zuständige WEG-Verwaltung zugewiesen. Die im Hof des Anwesens belegenen ca. 15 ungedeckten PKW-Stellplätze werden als Gemeinschaftseigentum durch die zuständige WEG-Verwaltung vermietet und sind nicht mit spezifischen dinglich gesicherten oder schuldrechtlich vereinbarten Sondernutzungsrechten belegt.

Auch zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 8 bestehen keine Sondernutzungsrechte. Allerdings ist dem Wohnungseigentum Nr. 8 der Holzlattenabstellverschlag Nr. 8 im Kellergeschoss des 8-geschossigen Hochhausteil des Komplexes zugewiesen worden.

Das hier betroffene Wohnungseigentum befindet sich an der rückwärtigen Stirnseite des im 1. Obergeschoss belegenen Laubengangs, an den im 1.OG wie auch in den weiteren Geschossen jeweils 4 Wohnungen anbinden. Der 8-geschossige Hochhausteil weist mit Zugang unmittelbar aus dem Treppenhaus in den jeweiligen Geschossen jeweils gleichfalls 4 Wohnungen mit Ausnahme des Erdgeschosses (Hochparterre) auf - im Hochparterre befinden sich lediglich 3 Wohnungen und die unterste Aufzugsstation, so dass keine der auf dem Grundstück belegenen Wohnungen barrierefrei zugänglich ist.

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 8 weist eine Größe von ca. 32,68 m<sup>2</sup> Wfl. auf. Es umfasst 1-Zimmer, Kochküche, Flur nebst offener Abstellkammer/-nische, Windfang zum Laubengang, innenliegendes Duschbadzimmer und Balkon.

Das Wohnungseigentum weist Querbelüftung bei zweiseitiger Ausrichtung der Fensterfronten auf. Die Fensterfront mit Wohn-/Schlafzimmer nebst Balkon ist nach Süd-Osten zur Franklinstraße u.a. mit Blick auf die Spree ausgerichtet - das Fenster der Küche ist nach Nord-Westen zum Hof des Anwesens bzw. zu der gleichfalls stark verkehrslärbelasteten Helmholzstraße orientiert.

Der Ausbauzustand ist überwiegend bereits zeitgerecht. Sanitärausstattungen sind vermtl. in den 1990er Jahren modernisiert worden. Küchengrundausstattungen dürften zeitgleich eingestellt worden sein. Sonstigen Ausstattungen mit Ausnahme des Gasherdes und der Nirostaspüle sind vermtl. mieterseits eingestellt worden. Die Heizkörper sind aus dem ursprünglichen bzw. einem älteren Bestand, wobei die Verbrauchsablesung nach Sachlage über Funkfernabfrage erfolgt. Die Fenster sind als Holzverbundfenster bzw. -fenstertür sowie ein Holz-Kastenfenster im



Wohn-/Schlafzimmer ebenso wie die Türen und der Unterboden noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten. Laminatböden im Flur und dem Wohnraum sind vermtl. erst in den letzten rd. 10 Jahren erneuert worden - die keramischen Fliesenböden im Badezimmer, der Küche und dem Windfang stammen vermtl. aus dem Mod.-/Inst.-Phase für die hier betroffene Wohnung aus den 1990er Jahren.

Der Erhaltungszustand des hier betroffenen Wohnungseigentums ist zufriedenstellen bei einem seit etwa 3 Jahren bestehendem Mietverhältnis. Die Erschließungsbereiche des Gebäudes stellen sich gleichfalls in einem zufriedenstellenden Zustand dar.

Die Dächer wurden offenbar erneuert bzw. modernisiert und an den Fassaden des Gebäudekomplexes ist vermtl. ab den 2000er Jahren sukzessive ein Wärmedämmverbundsystem verbaut worden, wobei Teilbereiche der Fassade insbesondere im Bereich der Laubengänge ausgelassen wurden. Die Energiebilanz ist gemäß vorliegendem Energieausweis aus dem Jahre 2018 weiterhin unterdurchschnittlich.

Es handelt sich nach dem Straßenverzeichnis zum aktuellen Berliner Mietspiegel um eine einfache Wohnlage in zentraler Stadtlage. Das Quartier weist eine gute technische und soziale Infrastruktur sowie eine zufriedenstellende Nahversorgung für den täglichen und mittelfristigen Bedarf auf.

- **Unterhaltung:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex weist einen insgesamt zufriedenstellenden Unterhaltungszustand ohne wesentliche erkennbare akute Instandhaltungsrückstände auf. Allerdings weisen die Fassaden partiell Fleckbildungen offenbar aufgrund überstrichener vormaliger Graffiti-Schmierereien und partiell vorliegenden Staubbindingen im Bereich von Mörtelpratzen des verbauten Wärmedämmverbundsystems auf.

Aus dem ursprünglichen Bestand erhaltene Holz-Verbund- und Holz-Kastenfenster weisen entsprechend dem hier betroffenen Wohnungseigentum einen partiell verbrauchten Außenanstrich auf. Die überwiegende Zahl der Wohnungsfenster ist vermtl. bereits ab den 1990er Jahren gegen Kunststoff-Isolierglasfenster ausgetauscht worden.

Der Erhaltungszustand des hier Wohnungseigentums selbst ist bei ordnungsgemäßem Gebrauch der Mietsache insgesamt zufriedenstellend.

Nachteilig ist der energetische Zustand des Gebäudes u.a. aufgrund des beheizten Treppenhauses mit lediglich vorhandenen Holz-Einfachfenstern sowie des Fehlens eines Wärmedämmverbundsystems an der Laubengangfront. Die Fassaden sind insoweit nicht durchweg gedämmt.

Energetische Verbesserungen ergeben sich für den Komplex mit einer höherwertigeren Qualität der Isolierglasfenster bzw. dem generellen Einbau von Kunststoff-Isolierglasfenstern u.a. in dem hier betroffenen Wohnungseigentum und auch im Treppenhaus sowie dem Einbau einer Photovoltaikanlage zur Stromgewinnung und einer Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserversorgung bei hier vorliegender Öl-Zentralheizung noch aus einem älteren Bestand.

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

- **Verwertbarkeit:**

Aufgrund des vermieteten Zustands des hier betroffenen Wohnungseigentums dürfte die freie Verfügbarkeit kurzfristig auch in Ansehung des nach diesseitigem Kenntnisstand bestehenden außerordentlichen Kündigungsrechts nach ZVG zum ersten möglichen Termin im Rahmen des hier anhängigen Schuldversteigerungsverfahrens nicht realisierbar sein.



Bei bestehen bleibendem Mietverhältnis dürfte insoweit eine beabsichtigte Eigennutzung für einen Ersteher/eine Ersteherin nicht im Vordergrund stehen, so dass der Verkehrswert nicht als ideeller Wert aus dem Sachwertverfahren herzuleiten ist - tatsächlich dürfte für einen Bieter die Rentierlichkeit des Investments im Vordergrund stehen, so dass nachfolgend der Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren auf der Basis eines ortsüblichen und nachhaltig marktfähigen Mietertrages sowie eines aus marktüblichen Verkaufserlösen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes zu ermitteln und anhand von Vergleichswerten aus dem zuletzt veröffentlichten Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in Berlin für das Jahr 2022 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen ist.

## C. BEWERTUNG

### 1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV 21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 20. Februar 2024 festgestellt.

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

- Geschossgrundrisse KG, EG, 1.OG bis 7.OG und Gebäudeschnitt i.M. 1:100 des Gebäudekomplexes der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 1790 vom 07.11.1958 (maßstäblich, aus der Bauakte im Bauaktenarchiv des Bauaufsichtsamtes)
- Geschossgrundrisse KG, EG, 1.OG bis 7.OG der Aufteilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 71 vom 01.10.1985 (unmaßstäblich, Lichtbildaufnahmen aus der Grundakte)
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

Weiterhin wurden die Bau- und Grundakten des Grundstücks bzw. Wohnungseigentums eingesehen - bei dem zuständigen Bezirksamt wurden evtl. Baulasten sowie evtl. zu entrichtende Erschließungsbeiträge nachgefragt. Angaben zu behördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen konnten auf diesseitige Anfrage per Fax vom 24.01.2024 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens seitens des zuständigen Stadtentwicklungsamtes, Fachbereich Bauaufsicht, nicht beigebracht werden.

Durch das Amtsgericht Charlottenburg wurde ein Grundbuchauszug mit Stand vom 27.11.2023 des betroffenen Sondereigentums zur Verfügung gestellt.

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

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

Zu berücksichtigen ist, dass vermietetes Wohnungs- und Teileigentum vergleichbarer Art, Größe und Nutzung in der Regel nicht als ideeller Wert, sondern aus Renditegründen und zur Kapi-



talanlage erworben wird. Der Verkehrswert des hier betroffenen Wohnungseigentums ist daher auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.

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

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

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

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

## 2. Bodenwert

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

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

Das Grundstück Franklinstraße 16 (Flurstück 5645/213) stellt hiernach eine einfache bis mittlere Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2021 handelt es sich um eine einfache Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2024 von 2.700,00 €/m<sup>2</sup> (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 2,5 aus - dieser Richtwert ist aufgrund der seit Herbst 2022 deutlichen Erhöhung der Bauzinsen nicht weiter anzuheben, nachdem der Grundstücksmarkt in dem hier betroffenen Segment stagniert und teilweise bereits nachgibt. Der Richtwert ist nach Auswertung der Kaufpreissammlung durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte trotz weiter gestiegener Mieten und damit höherer Erträge für die in der Richtwertzone belegenen Ertragsobjekte gegenüber dem Vorjahr um 20,6 % und gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2022 nach Ermittlungen des zuständigen Gutachterausschusses um 32,5 % gefallen.



Der zum 01.01.2024 ausgewiesene Richtwert in Höhe von 2.700,00 €/m<sup>2</sup> bei einer GFZ von 2,5 ist zum Bewertungsstichtag als insoweit angemessen und marktgerecht in Ansatz zu bringen.

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

Gemäß §§ 40 bis 43 ImmoWertV 21 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln.  
Nach diesseitiger Auffassung ist bei einer Neubebauung des Grundstücks eine dem gegenwärtigen baulichen Bestand entsprechende Bebauung mit einer GFZ von mindestens rd. 2,5 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar.

Unter Berücksichtigung der insoweit realisierbaren Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 2,5 ist der marktangepasste Bodenrichtwert ohne GFZ-Anpassung zugrunde zu legen.

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

$$1.136,00 \text{ m}^2 \times 2.700,00 \text{ €/m}^2 = 3.067.200,00 \text{ €}$$

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

Der anteilige Bodenwert für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 8 ergibt sich gemäß dem zugrunde gelegten Miteigentumsanteil (s.o.) mit:

$$3.067.200,00 \text{ €} \times 160/10.000 = \text{rd. } 49.075,20 \text{ €}$$

### 3. Ertragswert

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

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

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

Anrechenbare Wohnfläche:

$$32,68 \text{ m}^2 \times 12,00 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 4.705,92 \text{ €}$$

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



Die Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten betragen hiernach ca. 19,8 % des Jahresrohertrages (entsprechend ca. 2,37 €/m<sup>2</sup> Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:		4.705,92 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>931,77 €</u>
Reinertrag:		3.774,15 €

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

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

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

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

Insoweit ist für das betroffene Wohnungseigentum bei hier nach GAA-Modell vorgegebener wirtschaftlicher Restnutzungsdauer von 40 Jahren bei normalem Bauzustand, der zugrunde gelegten moderaten Miethöhe bei bestehendem Mietverhältnis auf gegenüber dem tatsächlichen Ertrag geminderter Miethöhe auf ortsüblichem Mietniveau und hier vorliegender Größe der Wohnung von ca. 32,68 m<sup>2</sup> Wfl. als 1-Zimmer-Laubengangwohnung mit separater Küche, Flur, Windfang und innenliegendem Dusch-Badezimmer sowie Balkon mit Querbelüftungsmöglichkeit und Orientierung des Wohn-/Schlafzimmers und des Balkons nach Süd-Osten zur Franklinstraße u.a. mit Blick u.a. auf die Spree trotz des teilweise bereits zeitgerecht modernisierten Ausbaustandards, aber insgesamt eher einfachen Ausbaustandards mit Holzverbund- und Holz-Kastenfenstern in dem hier betroffenen Wohnungseigentum und im Treppenhaus bzw. fehlender Dämmung an der Laubengangfront ohne barrierefreier Zugänglichkeit trotz Verfügbarkeit einer Aufzugsanlage mit allerdings unterster Station im Hochparterre mit Lage des Wohnungseigentums Nr. 8 im 1. Obergeschoss eines 6- und 8-geschossigen Wohnhauskomplexes des sozialen Wohnungsbaus aus dem Jahre 1959 mit insgesamt 55 weitgehend nur 1- und teilweise 2-Zimmerwohnungen sowie Zuweisung der Holzlatte-Kellerverschläge als Gemeinschaftseigentum und Vermietung der ca. 15 ungedeckten PKW-Stellplätze auf dem Grundstück durch die WEG-Verwaltung ohne Ausweisung als Sondernutzungsrechte sowie der lt. Straßenverzeichnis zum Mietspiegel nur einfachen Wohnlage in allerdings zentraler Stadtlage an 2 Hauptverkehrsstraßen mit Linienbus- und LKW-Verkehr bei zufriedenstellender technischer und sozialer Infrastruktur sowie zufriedenstellender Nahversorgungslage auch in Ansehung der gegenwärtigen Marktlage mit weiterhin bestehender Tendenz zur Sicherung von Kapital in festen Werten/Anlagen (assets) ein Liegenschaftszinssatz von ca. 2,0 % zugrunde zu legen.



Von dem ermittelten Reinertrag ist insoweit die Verzinsung des anteiligen Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 2,0 % des Bodenwertes in Abzug zu bringen:

Reinertrag:		3.774,15 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
49.075,20 € x 2,0 %	./.	<u>981,50 €</u>
		2.792,65 €

Bei Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren und dem Fertigstellungszeitpunkt des Gebäudes im Jahre 1959 beträgt die wirtschaftliche Nutzungsdauer noch 15 Jahre - unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Erhaltungszustands des Gebäudes kann die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Sachwert- und Ertragswertmodell des Gutachterausschusses bei normalem Bauzustand noch mit rd. 40 Jahren in Ansatz gebracht werden.

Das tatsächliche Gebäudealter beträgt insoweit ca. 65 Jahre und das hier zugrunde gelegte fiktive Gebäudealter im Rahmen des Bewertungsmodells nach ImmoWertV 21 bzw. Bewertungsmodell des GAA rd. 40 Jahre - das fiktive Baujahr ist 1984.

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

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung für vergleichbare Objekte mit rd. 80,2 % Reinertragsanteil am Rohertrag (auf Basis der Nettokaltmiete) ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 2,0 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren mit 27,36.

2.792,65 € x 27,36	=	76.406,85 €
	rd.	76.000,00 €

Der Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 8 lässt sich wie folgt aufstellen:

anteiliger Gebäudeertragswert:		76.000,00 €
anteiliger Bodenwert:		<u>49.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Wohnungseigentums:		125.000,00 €
abzgl. Mindererträge:	rd. ./.	0,00 €
abzgl. Wertminderung wegen Mod./Inst.-Aufwand:	rd. ./.	<u>0,00 €</u>
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 8:		125.000,00 €

#### 4. Verkehrs-/Marktwert

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



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

Bei dem in Rede stehenden Objekt kann der unbeeinflusste Ertragswert (ohne Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale wie z.B. eines Instandhaltungsrückstaus o.ä.) nach diesseitiger Einschätzung bei gegenwärtiger Marktlage als Verkaufspreis realisiert werden. Der Wert in Höhe von 125.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 3.825,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz von ca. 32,68 m<sup>2</sup> anrechenbarer Wohnfläche sowie dem 26,6-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 4.705,92 €/a.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise vermieteter Eigentumswohnungen bei Erst- und Weiterverkäufen umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus der Baujahre ab 1950 in einfacher Lage im Stadtgebiet „City“ im Jahre 2022 in einer Preisspanne von 2.400,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 5.111,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. im Mittel bei 3.973,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei insgesamt 21 Transaktionen.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise vermieteter Eigentumswohnungen bei Erst- und Weiterverkäufen umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre von 1949 bis 1970 in einfacher Lage im Stadtgebiet „City“ im Jahre 2022 in einer Preisspanne von 2.000,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 5.525,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. im Mittel bei 3.222,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei insgesamt 7 Transaktionen.

Das durchschnittliche Preisniveau für Eigentumswohnungen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Charlottenburg liegt gemäß Immobilienmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses im Jahre 2022 in einer Spanne von 3.040,00 €/m<sup>2</sup> bis 8.780,00 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. bei 5.726,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Gemäß Bezirksreport Charlottenburg-Wilmersdorf 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg mit Stand vom 01.10.2023 ergibt sich der Preis für Eigentumswohnungen mit Baujahresklasse von 1950 bis 1978 in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 3.500,00 €/m<sup>2</sup> bis 4.500,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. i.M. mit 4.000,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und für entsprechende Eigentumswohnungen in guter bis sehr guter Wohnlage in einer Spanne von 3.800,00 €/m<sup>2</sup> bis 5.700,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. i.M. mit 4.750,00 €/m<sup>2</sup> Wfl., wobei hierfür von dem Verkauf bezugsfreier Wohnungen ohne PKW-Stellplatz mit einer Größe zwischen 60 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup> (i.M. 90 m<sup>2</sup>), 3 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenem Ausbaustandard, bei Neubauten und umfassende Modernisierung gehoben, und normalem Bauzustand mit Lage im 1. bis 3. Obergeschoss ausgegangen wird - der Kaufpreisschwerpunkt (ohne Baujahresklassifizierung und ohne Neubau/Erstbezug, Baujahresklassen bis 2020) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf bei 4.600,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und in guter bis sehr guter Wohnlage bei 5.800,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei gleichbleibender Marktentwicklung in einfacher und mittlerer Wohnlage sowie geringem Preisanstieg bis rd. 10 % in guter bis sehr guter Wohnlage zwischen 10/2022 und 10/2023.

Unter Berücksichtigung der nach 2021 bis Herbst 2022 weiter gestiegenen Preisentwicklung und hiernach leicht gefallenem bzw. nunmehr gleichbleibenden bzw. wieder leicht steigenden Immobilienpreise für vergleichbare Objekte insbesondere in besseren Lagen trotz Dämpfung



der Preisentwicklung nach Einführung der sogen. Mietpreisbremse Mitte des Jahres 2015 mit hierdurch beschränkter Renditefähigkeit des Investments auch bei Neuvermietung nach Eigennutzung bzw. Bezugsfreiheit (bei hier allerdings bestehender überpreisiger Vermietung) ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das Wohnungseigentum u.a. auch in Ansehung der noch andauernden Finanz- bzw. Eurokrise mit hierdurch weiterhin sehr günstigem Zinsniveau auch bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten zu weiterhin vergleichsweise günstigen Zinsen trotz des zuletzt angehobenen Zinsniveaus (u.a. auch in Ansehung der seit März 2016 geltenden Wohnimmobilienkreditrichtlinie) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit tendenziell weiterhin vorliegender Kapitalflucht in feste Werte (assets) bzw. weiterhin vermeintlich fehlenden stabilen sonstigen rentierlichen Anlagemöglichkeiten angemessen.

Der resultierende Wert liegt ca. 59,4 % über dem unteren Rahmenwert bzw. 3,7 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise vermieteter Eigentumswohnungen bei Erst- und Weiterverkäufen umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus der Baujahre ab 1950 im Stadtgebiet „City“ im Jahre 2022 gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2022/2023.

Der resultierende Wert liegt gleichfalls ca. 18,7 % über dem Mittelwert bzw. 30,8 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise vermieteter Eigentumswohnungen bei Erst- und Weiterverkäufen umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten Wohnungsbaus der Baujahre von 1949 bis 1970 im Stadtgebiet „City“ im Jahre 2022 gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2022/2023.

Der Wert liegt außerdem ca. 25,8 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 33,2 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise im Jahr 2022 für Eigentumswohnungen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Charlottenburg gemäß Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses.

Der Wert liegt gleichfalls ca. 9,3 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 4,4 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise im Jahre 01.10.2022 bis 01.10.2023 für bezugsfreies Wohnungseigentum der Baujahresklasse 1950 bis 1978 in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 0,7 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 19,5 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise für entsprechendes Wohnungseigentum in guter bis sehr guter Wohnlage sowie ca. 16,8 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswohnungen in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 34,1 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswohnungen in guter bis sehr guter Wohnlage im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf gemäß Veröffentlichung des IVD (Bezirksreport Charlottenburg-Wilmersdorf 2023/2024).

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) sind für den vorläufigen Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Wohnungseigentums aufgrund hier fehlender objektspezifischer Merkmale keine weiteren Anpassungen erforderlich.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 8 auf dem Grundstück Franklinstraße 16 (Flurstück 5645/213) in 10587 Berlin-Charlottenburg (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf) zum Bewertungsstichtag 20. Februar 2024 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuchs auf rd.:

125.000,00 €

=====

(i.W. einhundertfünfundzwanzigtausend Euro)



**Nachrichtlich:**

Die in Abt. II Nr. 1 des vorliegenden Grundbuches ausgewiesene Grunddienstbarkeit (Hofgemeinschaft) für den jeweiligen Eigentümer von Stadt Charlottenburg Blatt 7480 und Blatt 7482 gemäß Bewilligung vom 02.05.1906 mit dem Inhalt von Baubeschränkungen für das Grundstück bzw. den Hofraum auf dem Anwesen stellt im gegenwärtigen Bestand keinen Einfluss auf die vorhandene Grundstücksnutzung und damit für den Ertrags- bzw. Verkehrswert des hier betroffenen Wohnungseigentums 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 1906 keine Anwendung finden - die mit der Grunddienstbarkeit ausgewiesenen Baubeschränkungen sind insoweit obsolet.

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

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

Zu a)

Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Charlottenburg-Wilmersdorf vom 31.01.2024 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert. Allerdings ist aufgrund des Hinweises des Umwelt- und Naturschutzamtes (Abt. Bodenschutz) mit Trümmerschuttresten im Untergrund bzw. Tiefentrümmern früherer Gebäude zu rechnen.

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

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

Der Nachweis der Verwalterbestellung konnte seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige schriftliche Anforderung bereits am 05.02.2024 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

In der Beschlussammlung konnten allerdings u.a. die Seiten 46 und 47 des Protokolls der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft des hier betroffenen Grundstücks vom 12.08.2019 mit Ausweisung des Beschlusses zur Verwalterbestellung der Fa. Kremer Hausverwaltungen GmbH, Danckelmannstr. 9 in 14059 Berlin - Telefon: 030 / 326 715 60 - vorgefunden werden.

Seitens der zuständigen WEG-Verwaltung als Betreiberin des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens wurde die aktuelle Höhe des Wohngeldes mit 183,56 €/Monat entsprechend 5,62 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz von 32,68 m<sup>2</sup> angegeben.



Für das hier betroffene Wohnungseigentum besteht nach Angabe der WEG-Verwaltung ein Wohngeldrückstand in Höhe von rd. 1.200,00 €.  
Angaben über ggf. bestehende weitere Wohngeldrückstände für das Grundstück konnten seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden.

Die Höhe der Erhaltungsrücklage beträgt nach vorliegenden Unterlagen zum 31.12.2022 rd. 52.000,00 € - aktuellere Daten liegen dem Unterzeichneten nicht vor.

Eine Beschlussammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens der WEG-Verwaltung vom 07.09.2007 bis 11.09.2023 zur Verfügung gestellt werden.  
Instandhaltungsmaßnahmen wurden hiernach in dieser Zeit eingeleitet bzw. durchgeführt und erforderliche Maßnahmen hierbei weitgehend aus der Instand- bzw. Erhaltungsrücklage finanziert.  
Sonderumlagen wurden nach Sachlage in den Jahren 2009 mit Fälligkeit zum 01.10.2009, 2018 mit Fälligkeit zum 01.06.2018, 2021 mit Fälligkeit zum 01.12.2021 und 2022 mit Fälligkeit zum 01.08.2022 erhoben.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein Beschluss über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in die Instandhaltungsrücklage o.ä. nicht getroffen worden ist.

Zu c)

Das Wohnungseigentum Nr. 8 ist nach Angabe der Mieterin seit rd. 3 Jahren an sie vermietet. Es handelt sich lt. Angabe um ein ungekündigtes und unbefristetes Mietverhältnis - diesbzgl. Angaben liegen nach diesseitiger Anforderung seitens des Wohnungseigentümers nicht vor.

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

Der Name der Mieterin ist im vorliegenden Gutachten anonymisiert, aber in dem dem vorliegenden Gutachten anliegenden Schreiben an das Vollstreckungsgericht ausgewiesen.

Zu d)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WohnbindG besteht nach Sachlage nicht mehr.  
Es handelt sich um einen Wohnhauskomplex aus dem Jahre 1959, der seinerzeit mit öffentlichen Fördermitteln im sozialen Wohnungsbau errichtet wurde, dessen Bindungsdauer aber bereits langjährig ausgelaufen ist, so dass die in dem Gebäudekomplex belegenen Wohnflächen preisfrei nach BGB vermietbar sind.

Zu e)

Ein Gewerbebetrieb wird in dem Wohnungseigentum Nr. 8 nicht geführt. Auf dem hier betroffenen Grundstück befindet sich kein Gewerbebetrieb.  
Lediglich auf dem Dach des 8-geschossigen Gebäudeteils des Komplexes befindet sich eine mehrteilige Mobilfunk-Antennenanlage eines diesbzgl. Netzbetreibers.

Zu f)

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind bzgl. einzelner Küchenausstattungen in der sehr kleinen Kochküche vorhanden.  
Bauseits sind nach Sachlage eine einfache Nirosta-Spüle nebst Unterschrank und Einhebel-Mischarmatur sowie ein Gasherd nebst Bratröhre verfügbar.



Zu g)

Ein Energieausweis bzw. ein Energiepass für das Gebäude im Sinne der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) bzw. im Sinne des am 01.11.2020 in Kraft getretenen neu eingeführten Energieeinsparungsgesetzes (GEG) ist für das Gebäude mit Datum vom 25.09.2018 vorhanden: der Endenergieverbrauchskennwert liegt hiernach bei 165,0 kWh/m<sup>2</sup>a - dieser Wert liegt noch deutlich über dem Durchschnitt der Vergleichswerte des Gebäudebestandes für den Endenergiebedarf bzw. noch im oberen Rahmen respektive vergleichsweise ungünstigen Bereich der Vergleichswerte für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus 25-40 kWh/ m<sup>2</sup>a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m<sup>2</sup>a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/m<sup>2</sup>a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m<sup>2</sup>a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/m<sup>2</sup>a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 200 kWh/ m<sup>2</sup>a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m<sup>2</sup>a bis >250 kWh/ m<sup>2</sup>a).

Zu h)

Der Ausbauzustand ist überwiegend bereits zeitgerecht. Sanitärausstattungen sind vermtl. in den 1990er Jahren modernisiert worden. Küchengrundausstattungen dürften zeitgleich eingestellt worden sein. Sonstigen Ausstattungen mit Ausnahme des Gasherdes und der Nirostaspüle sind vermtl. mieterseits eingestellt worden. Die Heizkörper sind aus dem ursprünglichen bzw. einem älteren Bestand, wobei die Verbrauchsablesung nach Sachlage über Funkfernabfrage erfolgt. Die Fenster sind als Holzverbundfenster bzw. -fenstertür sowie als Holz-Kastenfenster im Wohn-/Schlafzimmer ebenso wie die Türen und der Unterboden noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten. Laminatböden im Flur und dem Wohnraum sind vermtl. erst in den letzten rd. 10 Jahren erneuert worden - die keramischen Fliesenböden im Badezimmer, der Küche und dem Windfang stammen vermtl. aus dem Mod./Inst.-Phase für die hier betroffene Wohnung aus den 1990er Jahren.

Der Erhaltungszustand des hier betroffenen Wohnungseigentums ist zufriedenstellen bei einem seit etwa 3 Jahren bestehendem Mietverhältnis und ordnungsgemäßem Gebrauch der Mietsache. Die Erschließungsbereiche des Gebäudes stellen sich gleichfalls in einem zufriedenstellenden Zustand dar.

Die Dächer wurden offenbar erneuert bzw. modernisiert und an den Fassaden des Gebäudekomplexes ist vermtl. ab den 2000er Jahren sukzessive ein Wärmedämmverbundsystem verbaut worden, wobei Teilbereiche der Fassade insbesondere im Bereich der Laubengänge ausgelassen wurden. Die Energiebilanz ist gemäß vorliegendem Energieausweis aus dem Jahre 2018 weiterhin unterdurchschnittlich.

Zu i)

Angaben zu behördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen konnten auf diesseitige Anfrage per Fax vom 24.01.2024 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens seitens des zuständigen Stadtentwicklungsamtes, Fachbereich Bauaufsicht, nicht beigebracht werden.

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

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

Allerdings befindet sich das Grundstück entsprechend der gesamten Gebietskörperschaft Berlin mit durch den Senat festgestelltem angespanntem Wohnungsmarkt seit dem 07.10.2021 im Be-



reich des am 23.06.2021 neu in Kraft getretenen § 250 BauGB mit weiteren wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.

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

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

Allerdings befindet sich auf der gegenüberliegenden östlichen Seite der Franklinstraße eine weiträumige Gewerbefläche u.a. mit ausgewiesenen Einzeldenkmälern innerhalb eines denkmalgeschützten Ensembles auf den Grundstücken Franklinstr. 11, 12, 13, 14, 15, 15A als Gesamtanlage u.a. mit Lager- und Fabrikgebäuden der Maschinenfabrik Fr. Gebauer (ehem.) und Blecherei aus den Jahren 1865 & 1925 (Obj. Dok. Nr. 09040485) sowie dem Ensemble der ehemaligen Blecherei und Maschinenfabrik Gebauer mit Fabrikgebäuden aus den Jahren 1910-1911 auf den Grundstücken Franklinstr. 11, 12, 13, 14, 15A, 22 und Helmholzstraße 11, 12 (Obj. Dok. Nr. 09020551) mit diesbzgl. ggf. bestehenden Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Gleichfalls gegenüber dem hier betroffenen Grundstück befindet sich im Einmündungsbereich von Franklin- und Helmholzstraße zur Gotzkowskystraße die hieran anbindende Gotzkowskybrücke über die Spree bereits im angrenzenden Ortsteil Moabit als Einzeldenkmal aus den Jahren 1910-1911 mit Umbau im Jahre 1950 (Obj. Dok. Nr. 09050373).

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Charlottenburg-Wilmersdorf vom 08.02.2024 wird das Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Franklinstraße“ erschlossen - nach örtlicher Feststellung wird das Grundstück tatsächlich nicht von der „Franklin“-, sondern von der „Helmholzstraße“ aus hinsichtlich der PKW-Stellplatzzufahrt sowie hinsichtlich der Hauszuwegung des Treppeneingangs erschlossen.

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

Entsprechend den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) gelten die Verkehrsanlagen (Franklin- und Helmholzstraße) im hier betroffenen Streckenabschnitt als endgültig hergestellt.

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

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass der knapp 1,00 m vor der Fassade mit einem Hochbord vom Straßenraum abgesetzte und mit Kleinsteinpflasterung befestigte Grundstücksstreifen vor der Gebäudefront zur Franklinstraße nicht mehr als Straßenland abzutreten ist. Diesseitig wird außerdem davon ausgegangen, dass an der Straßenfront zur Helmholzstraße gleichfalls kein Straßenland abzutreten ist.



Gemäß vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Charlottenburg-Wilmersdorf (Fachbereich Bauaufsicht) vom 19.03.2024 besteht für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragung.

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

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

Zu j)

Verdacht auf Hausschwamm (vermtl. „Echtem Hausschwamm“) besteht konkret nicht. Allerdings war das Kellergeschoss anlässlich des Ortstermins lediglich in Teilbereichen zugänglich. Mindestens in einem Kellerbereich (Bereich Keller Nr. 13) stand Wasser etwa knöcheltief an, was vermtl. auf einen Leitungsschaden zurückzuführen sein dürfte - diesseitig kann aber ein Grundwassereinfluss für den auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex nicht ausgeschlossen werden, was zu einer regelmäßigen Durchfeuchtung und damit auch zu Nassfäuleverschwammung führt.

Auch der Befall von Echten Hausschwamm kann nicht ausgeschlossen werden, wobei dessen Verbreitung nicht zwingend von einem feuchten Milieu abhängt.

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

Berlin-Charlottenburg, den 11. April 2024

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



## E. FOTOSEITEN



Blick über die Gotzkowskybrücke nach Süd-Westen mit Lage des auf dem Grundstück Franklinstr. 16 aufstehenden Wohngebäudes (Pfeil)



Blick von der Gotzkowskybrücke nach Süd-Westen mit Lage des auf dem Grundstück Franklinstr. 16 aufstehenden Wohngebäudes (Pfeil) zwischen der Franklinstraße links und der Helmholzstraße rechts im Bild



Blick von der Gotzkowskybrücke nach Süd-Westen mit Hauseingangsfront des auf dem Grundstück Franklinstr. 16 aufstehenden Wohngebäudes zwischen der Franklinstraße links und der Helmholzstraße rechts im Bild



Hauseingangsfront des auf dem Grundstück Franklinstr. 16 aufstehenden Wohngebäudes



Blick über die Helmholzstraße nach Süd-Osten auf das auf dem Grundstück Franklinstr. 16 aufstehende Wohngebäude mit 8-geschossem Gebäudeteil links und 6-geschossigem Laubengangtrakt rechts im Bild u.a. mit Lage des Wohnungseigentums Nr. 8 im 1.OG



Blick aus der Helmholzstraße nach Süd-Osten auf das auf dem Grundstück Franklinstr. 16 aufstehende Wohngebäude mit 6-geschossigem Laubengangtrakt u.a. mit Lage des Wohnungseigentums Nr. 8 im 1.OG



Blick aus der Helmholzstraße nach Süd-Westen in den Hof des Grundstücks Franklinstr. 16 mit PKW-Stellplatzanlage und Müllgefäßstellplatz sowie gedecktem bzw. eingehaustem Fahrradabstellplatz links im Bild



Blick in die Helmholzstraße nach Nord-Osten mit Lage des Grundstücks Franklinstraße 16 auf der südlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Blick aus der Helmholzstraße auf die Grundstückszufahrt der PKW-Stellplatzanlage auf dem Grundstück Franklinstr. 16 - Lage des Wohnungseigentums Nr. 8 im 1.OG des Laubengangtraktes



Blick von der Gotzkowskybrücke nach Süd-Westen mit auf dem Grundstück Franklinstr. 16 aufstehendem Wohngebäude zwischen der Franklinstraße links und der Helmholzstraße rechts im Bild (Pfeil)



zur Franklinstraße orientierte Front des 6- und 8-geschossigen Gebäudekomplexes auf dem Grundstück Franklinstraße 16



zur Franklinstraße orientierte Front des 6- und 8-geschossigen Gebäudekomplexes auf dem Grundstück Franklinstraße 16 mit Lage des Wohnungseigentums Nr. 8 im 1.OG des 6-geschossigen Gebäudeteils



zur Franklinstraße orientierte Front des 6- und 8-geschossigen Gebäudekomplexes auf dem Grundstück Franklinstraße 16 mit Lage des Wohnungseigentums Nr. 8 im 1.OG des 6-geschossigen Gebäudeteils



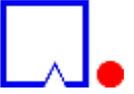
Blick in die Franklinstraße nach Nord-Osten mit Lage des Grundstücks Franklinstraße 16 auf der westlichen bzw. im Bild linken Straßenseite



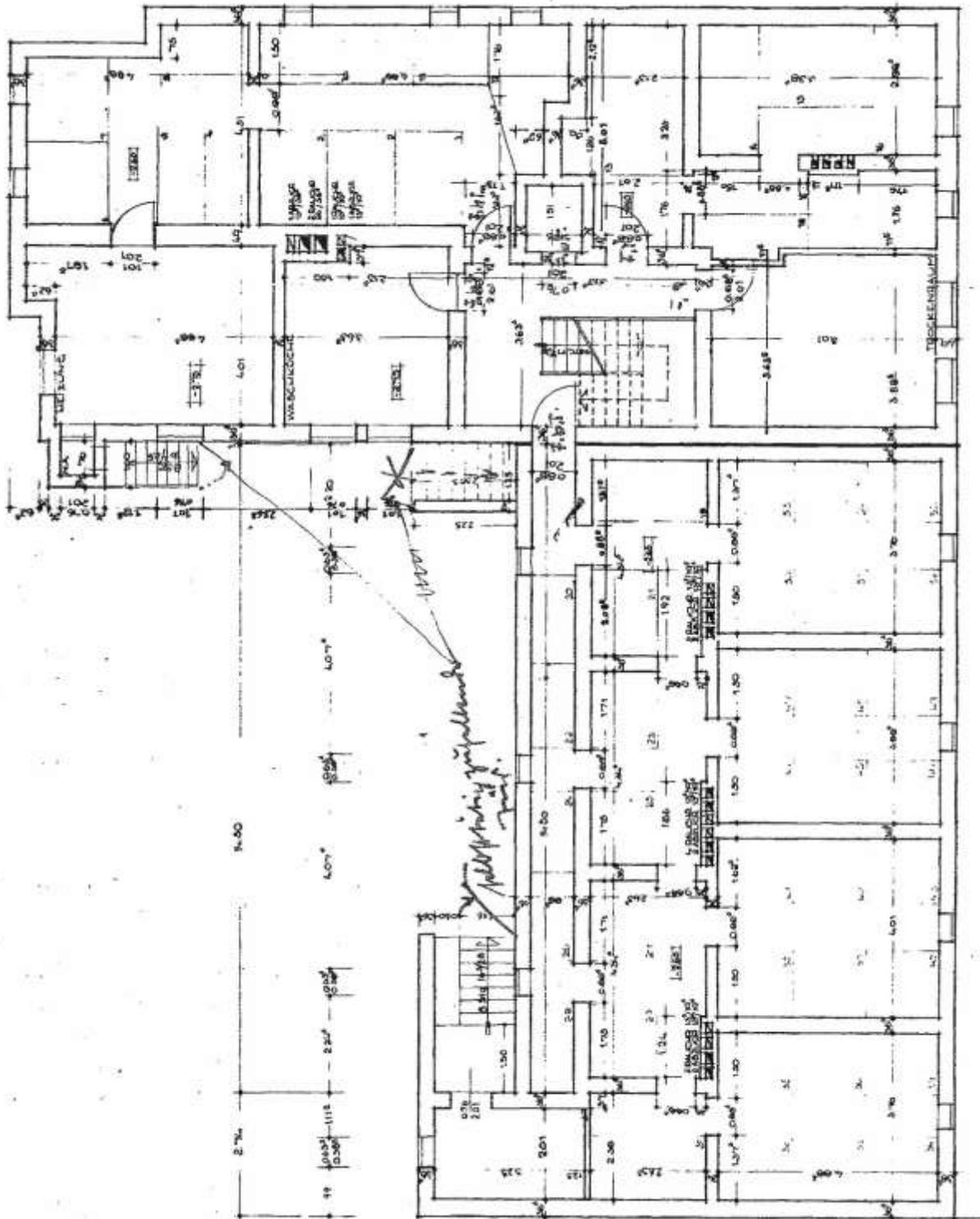
Hauszuwegung des auf dem Grundstück Franklinstraße 16 aufstehenden Gebäudekomplexes in der nach Nord-Osten orientierten Hauseingangsfront



Hauseingangstür des auf dem Grundstück Franklinstraße 16 aufstehenden Gebäudekomplexes in der nach Nord-Osten orientierten Hauseingangsfront



## F. ANLAGEN

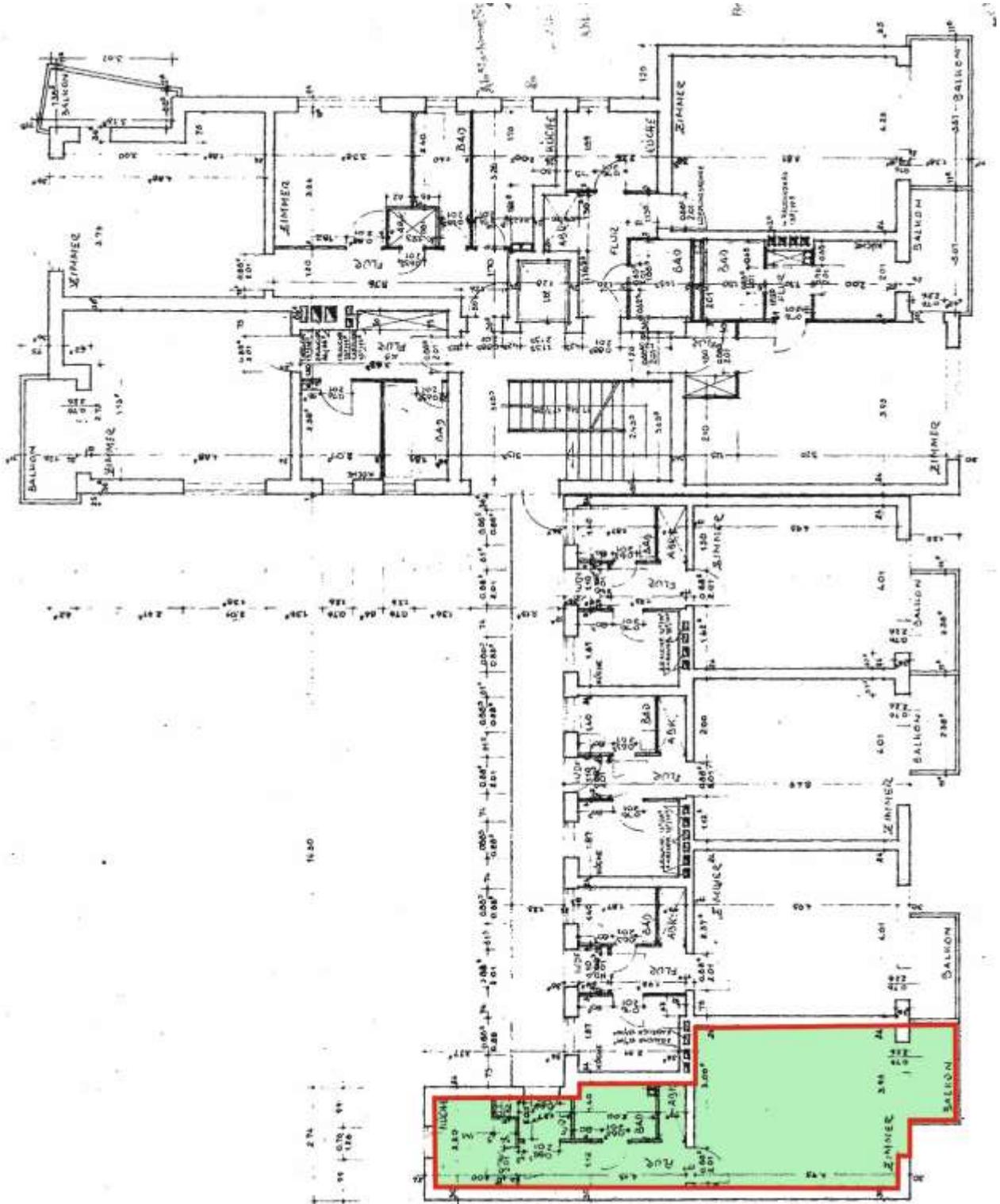


Grundriss Kellergeschoss als Nachtrag Nr. 3 zum Bauschein Nr. 1790 vom 07.11.1958

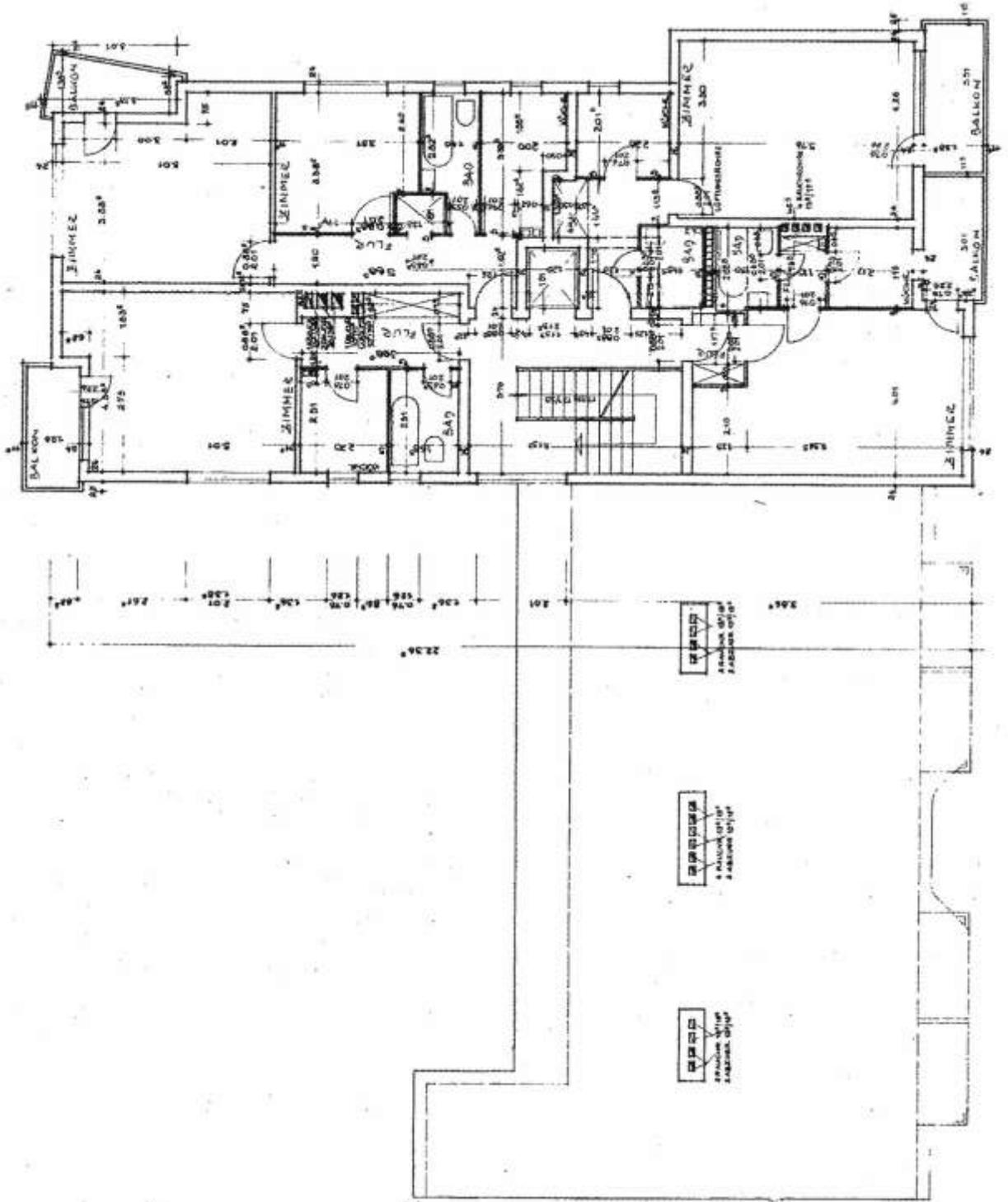




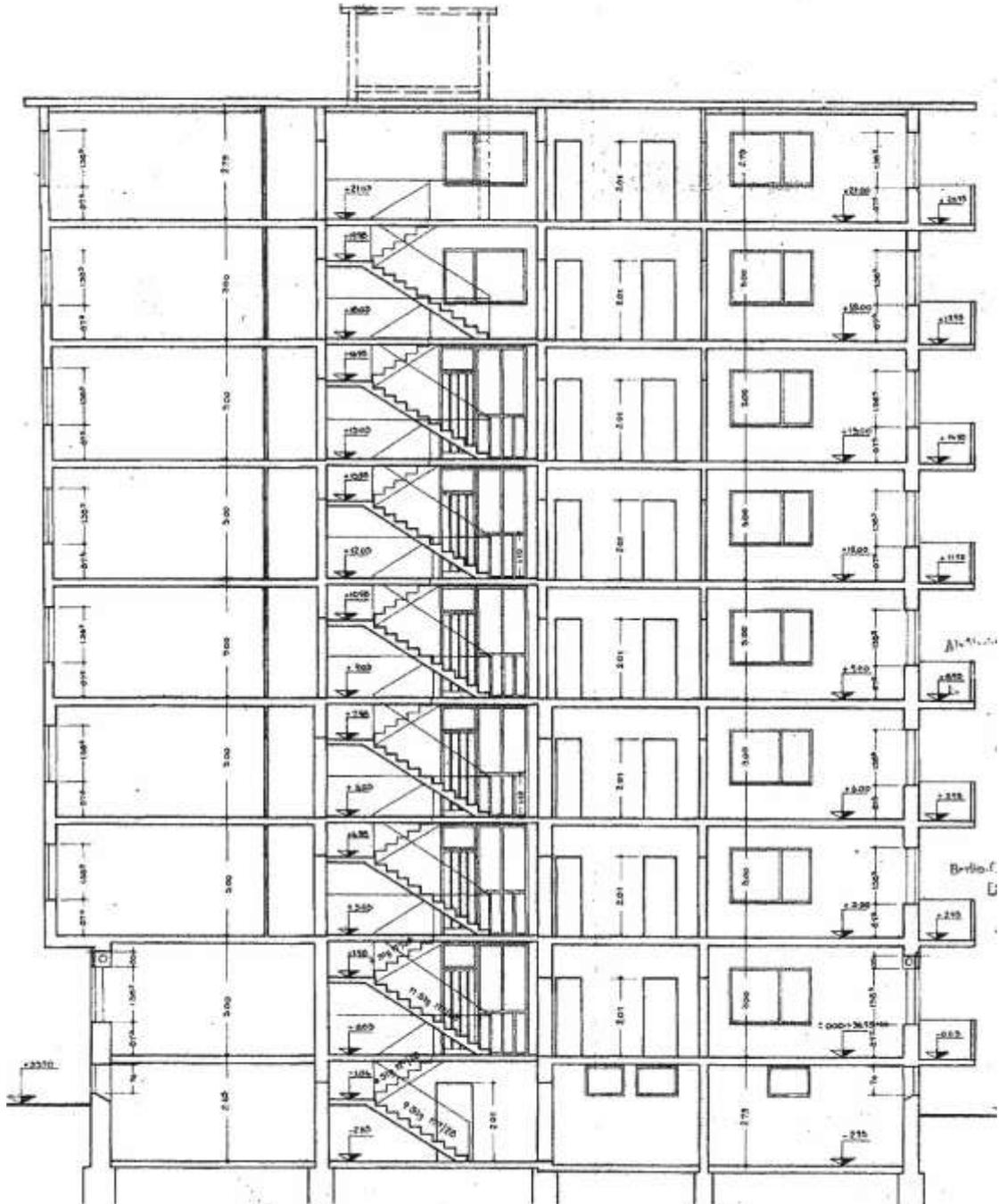
ETW-Nr. 8 - Franklinstraße 16 in 10587 Berlin-Charlottenburg (Charlottenburg-Wilmersdorf)



Grundriss 1. - 5. OG zum Bauschein Nr. 1790 vom 07.11.1958 (u.a. mit ETW-Nr. 8 im 1.OG)



Grundriss 6. - 7. Obergeschoss als Nachtrag Nr. 3 zum Bauschein Nr. 1790 vom 07.11.1958



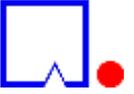
Gebüdeschnitt als Nachtrag Nr. 3 zum Bauschein Nr. 1790 vom 07.11.1958



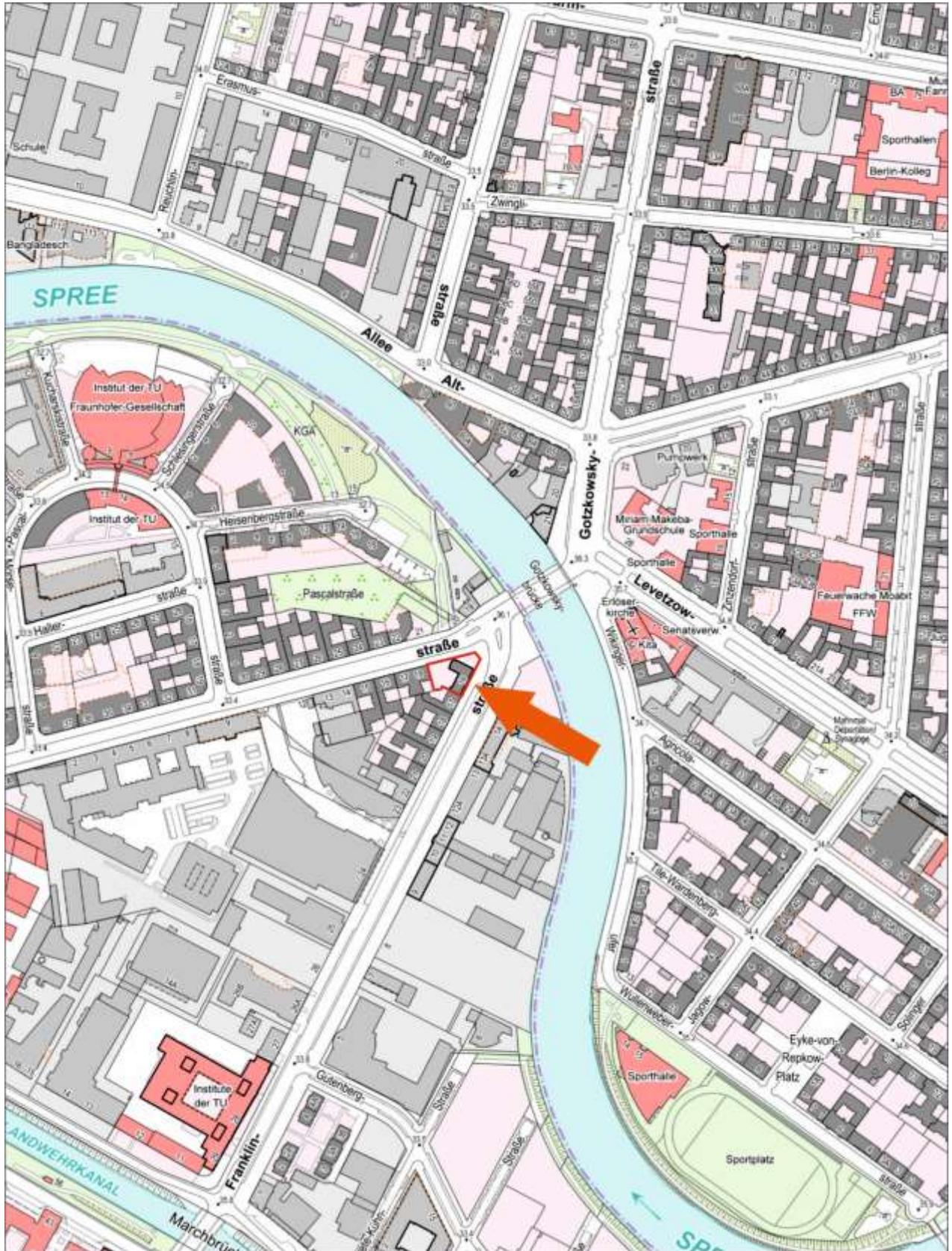
ETW-Nr. 8 - Franklinstraße 16 in 10587 Berlin-Charlottenburg (Charlottenburg-Wilmersdorf)



Flurkarte (fis broker)



ETW-Nr. 8 - Franklinstraße 16 in 10587 Berlin-Charlottenburg (Charlottenburg-Wilmersdorf)



Lageplan (fis broker)



ETW-Nr. 8 - Franklinstraße 16 in 10587 Berlin-Charlottenburg (Charlottenburg-Wilmersdorf)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern