



Gutachten Nr. 10403

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

Koenigsallee 16 I, 16 J

in

14193 Berlin-Grünwald (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf)

-Grundbuch von Berlin-Grünwald - Blatt 8161-



Gebäude Koenigsallee 16 I (Haus B)



Gebäude Koenigsallee 16 J (Haus A)



Grundriss Normgeschoss (Koenigsallee 16 I)



Flurkarte (Grundstück Koenigsallee 16 I, 16 J)

**Auftraggeber:
Geschäftszeichen:**

**Amtsgericht Charlottenburg
70 K 112/23**

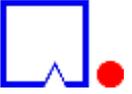
Verkehrswert:

9.200.000,00 €
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

Bewertungsstichtag:

12.09.2024

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtenauftrag	4
B. Grunddaten.....	5
1. Grundbuchangaben.....	5
2. Grundstücksdaten	6
3. Lagedeterminanten	10
4. Gebäudedaten (technisch)	13
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	24
6. Objektbeurteilung	31
C. Bewertung	32
1. Bewertungsgrundlagen	32
2. Bodenwert.....	34
3. Ertragswert.....	35
4. Verkehrs-/Marktwert	39
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	41
E. Fotoseiten.....	46
F. Anlagen	A1

12 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:**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das Mehrfamilienhausgrundstück Koenigsallee 16 I, 16 J (Flurstück 267) mit 2.915 m² Größe in 14193 Berlin-Grunewald (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf) mit zwei 3-geschossigen teilunterkellerten Wohngebäuden nebst Flachdach und jeweils separaten Treppenhauseingängen mit hieran anbindenden 6 bzw. 9 Wohneinheiten als 2- bis 4-Zimmerwohnungen. Aufzugsanlagen sind nicht vorhanden - im jeweiligen Erdgeschoss ist jeweils 1 Wohneinheit barrierefrei zugänglich.

Die in den Jahren 2019 bis 2021 auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude mit Aufnahme der Nutzung am 06.04.2021 sind im gesetzlichen Rahmen durchgehend vollmöbliert vermietet, wobei die Wohnungen mit Fertigstellung zeitgleich mit dem aktuell vorhandenen Mobiliar und sonstigen Inventar ausgestattet wurden.

Die auf dem Anwesen belegenen 15 Wohnungen weisen zweckmäßige Grundrisse und durchweg eine Freisitzfläche als Loggia bzw. im jeweiligen Erdgeschoss als sogen. Terrasse im Charakter eher einer Loggia auf. Nachteilig sind die Lage des jeweiligen Küchenbereichs weitgehend innerhalb des Wohnzimmers sowie die teilweise vorhandene Innenlage von Sanitärräumen mit künstlicher Belichtung und motorischer Belüftung sowie die Verfügbarkeit lediglich eines Duschstands in einem Teil der Badezimmer.

Nachteilig ist gleichfalls das völlige Fehlen von Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück selbst.

- **Belastungen:**

In Abt. II des Grundbuchs sind lagetypische Belastungen als Bau- und Nutzungsbeschränkungen verzeichnet, die allerdings nicht wertrelevant sind. Baulasten bestehen nicht.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingriffswerten der Berliner Liste bzw. des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten. Ein Eintrag im Bodenbelastungsverzeichnis liegt vermtl. nicht vor - diesbzgl. Angaben konnten auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden.

- **Zuschnitt:**

Die in den beiden Gebäuden belegenen Wohnungen sind als 2- bis 4-Zimmerwohnungen mit Größen von 52,00 m² bis 99,63 m² Wfl. ausgelegt. Alle Wohnungen weisen einen Küchenbereich innerhalb des Wohnzimmers bzw. vereinzelt auch abgeschlossene Küchen als gefangener



Raum mit Zugang ausschließlich über das Wohnzimmer, Diele/Flur und Badezimmer bzw. z.T. auch separate Gäste-Toiletten sowie Freisitzflächen weitgehend als Loggia auf.

- **Ausstattung:**

Der Gebäudekomplex weist eine Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung nebst Unterstützung der Warmwasserversorgung über Solarthermie auf. Die Wohnungen weisen Fußbodenheizung und Stahlgliederheizkörper als Handtuchwärmer in den Sanitärräumen auf. Die neutralen Erschließungsflächen sind gleichfalls beheizbar.

Es sind zeitgerechte Schallschutz-Isolierglasfenster aus Kunststoffprofilen mit thermisch getrennter Aluminiumbekleidung und Dreischeiben-Isolierverglasung als Sonnenschutzverglasung in einbruchshemmender Ausführung nebst elektrisch zu bedienenden Sonnenschutzrollos vorhanden. Wohnungseingangstüren sind als schwere RD-Türen mit Eichenholzurnier in einbruchshemmender Ausführung vorhanden - Raamtüren sind als 2,13er Türen ausgeführt. Die Böden weisen weitgehend Echtholz-Fertigparkett (Eiche) und in den Badezimmern Travertin oder Juramarmorplattierung (Römischer Verband o.ä.) auf.

Es sind moderne Sanitärausstattungen sowie Küchenausstattungen vorhanden. An den Wänden der Sanitärräume sind großformatige Keramik- bzw. Feinsteinzeugfliesen und über den Küchenzeilen Kunststoff-folierte Paneele (Resopal o.ä.) vorhanden.

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

Die Gebäudehülle weist nach Sachlage eine mehrschalige Außenwand mit Kerndämmung und hinterlüfteter Klinkerschale auf - der energetische Zustand der Gebäude ist zeitgerecht.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Nach vorliegendem Mieterspiegel beträgt die Gesamt-Wohnfläche ca. 1.123,76 m² - jeder Wohnung ist ein Kellerabstellraum bzw. -verschlag mit einer Größe von mindestens 6,00 m zuge-schrieben.

Im Hauseingangsbereich bzw. im Kellergeschoss steht außerdem jeweils ein Kinderwagenab-stellraum zur Verfügung.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Für die vollmöblierten Wohnungen wird jeweils eine Pauschalmiete respektive eine Bruttowarm-miete zzgl. eines Möblierungszuschlags erhoben, wobei eine Differenzierung der Miethöhe in den Mietverträgen und in dem vorliegenden Mieterspiegel der zuständigen Zwangsverwaltung nicht ausgewiesen ist.

Die Höhe der Pauschalmiete beträgt für die derzeit mit einer Fläche von 1.037,76 m² vermiete-ten Wohnungen insgesamt 34.669,05 €/Monat entsprechend 33,41 €/m². Die Miethöhe umfasst eine Spanne von 28,00 €/m² Wfl./Monat bis 40,15 €/m²Wfl./Monat.

- **Erhaltungszustand:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex weist einen zufriedenstellenden Unter-haltungszustand ohne nennenswerte Instandhaltungsrückstände nach Fertigstellung gemäß Bauakte vor rd. 3 ¾ Jahren auf. Allerdings ist ein hydraulischer Abgleich für die Heizungsanlage und ggf. einzelner Wärmetauscher innerhalb der Wohnungen aufgrund vorliegender Mängel bzgl. der Beheizbarkeit des Hauses B (Koenigsallee 16 I) durchzuführen, was im Rahmen der Gewährleistung erfolgreich dürfte. Ein diesbzgl. Kostenaufwand wird insoweit nicht in Ansatz ge-bracht.

Verkehrswert am 12.09.2024 nach § 194 BauGB:
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

9.200.000,00 €



A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Charlottenburg, Abt. 70, Amtsgerichtsplatz 1 in 14057 Berlin
Beschluss vom 29.07.2024 mit Verfügung vom 30.07.2024 sowie Posteingang am 07.08.2024
- **Bewertungsobjekt:**
Grundstück Koenigsallee 16 I, 16 J (Flurstück 267) in 14193 Berlin-Grunewald (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf)
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 70 K 112/23
- **Wertermittlungstichtag:**
12. September 2024 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
12. September 2024 (Zeitpunkt des für d. Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Donnerstag, der 12.09.2024
anwesend:
 - die Mieter der anlässlich des Ortstermins zugänglichen Nutzungseinheiten (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - ein Vertreter der das Zwangsversteigerungsverfahren betreibenden Grundbuchgläubigerin gemäß Abt. III Nrn. 1 und 2 (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - eine Mitarbeiterin der zuständigen Zwangsverwaltung RA Christian Seekopp (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Der auf dem Grundstück aufstehende Mehrfamilienwohnhauskomplex aus zwei Gebäuden mit jeweils einem Treppenhausaufgang war anlässlich des Besichtigungstermins in einer nur vergleichsweise geringen Anzahl der Wohnungen sowie im Kellergeschoss beider Gebäudeteile zugänglich.

Durch den Unterzeichneten konnten insgesamt aber ausreichende Feststellungen über den Ausbau- und Erhaltungszustand des Anwesens bzw. des Gebäudekomplexes getroffen werden. Bzgl. nicht besichtigter Gebäudebereiche 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 Freiflächen des Anwesens waren anlässlich des Ortstermins in allen Bereichen zugänglich.

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 beigelegten Anschreiben an das Zwangsversteigerungsgericht bzw. die Namen der Mieter aus dem dem Anschreiben beigelegten Mieterspiegel.



B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Grundbuch von:**
Berlin-Grünwald, Blatt 8161
(Amtsgericht Charlottenburg)
- **Gemarkung:**
Grünwald-Forst
- **Flur, Flurstücke:**
9, 267 (2.915 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
2.915 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche Koenigsallee 16 I, 16 J (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- **Eigentümer:**
anonymisiert (§ 38 ZVG)
- **Lasten und Beschränkungen:**
 - Lfd. Nr. 1
Folgende Last: die Eigentümerin hat sich gegenüber dem Forstfiskus, vertreten durch die Regierung zu Potsdam, den im § 12 des Kaufvertrages vom 31.10./05.11.1889 näher festgesetzten Bestimmungen hinsichtlich der Art, Beschaffenheit und Stellung der zu errichtenden Baulichkeiten, sowie der Anlegung von Vorgärten und der Einrichtung von Vergnügungslokalen unterworfen - Eintragungsdatum vom 04.12.1889.

Lfd. Nr. 2
Der Eigentümer hat sich den unter Nr. 1 hier eingetragenen Beschränkungen auch der Landgemeinde Grünwald gegenüber unterworfen - Eintragungsdatum vom 11.06.1890.

Lfd. Nr. 3
Der Eigentümer ist der Landgemeinde Grünwald gegenüber hinsichtlich der Einfriedung und Bebauung des Grundstücks, der Einrichtung gewerblicher Anlagen, den Verpflichtungen zu Terrainabtretungen und -erwerbungen, der Befestigung und Unterhaltung der Bürgersteige, sowie der Entrichtung einer Straßenunterhaltungsabgabe, einer Vergütung für die Wasserversorgungs- und Gutsverwaltungskosten den in den §§ 10 unter f bis i, 4, 5, 6, 7, 8, 9 und 5 - 8 des Kaufvertrages vom 20.02.1890 näher festgesetzten Bestimmungen unterworfen - Eintragungsdatum vom 11.06.1890.

Lfd. Nr. 4
Zwangsverwaltungsvermerk mit Eintragungsdatum vom 26.06.2023.

Lfd. Nr. 5
Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragungsdatum vom 08.07.2024.



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

2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**

Der Zuschnitt des Reihengrundstücks ist unregelmäßig. Die abgewinkelte Länge der bogenförmigen Straßenfront zur Koenigsallee beträgt ca. 104 m, wobei in der Frontlänge auch die innerhalb der Grundstücksfläche belegene Denkmalfläche berücksichtigt ist.

Die abgewinkelte Länge der südlichen Grundstücksgrenze etwa rechtwinklig zur Koenigsallee beträgt ca. 61 m und die abgewinkelte Länge der östlichen Grundstücksgrenze gleichfalls etwa rechtwinklig zur Koenigsallee beträgt ca. 74 m.

Die maximale Grundstückstiefe beträgt in Ost-West-Richtung ca. 66 m und die maximale Grundstückstiefe in Nord-Süd-Richtung ca. 56 m (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 1,2 - die Straßenfrontlänge und der Zuschnitt des Reihengrundstücks im Bereich des etwa rechtwinkligen Kurvenverlaufs der Koenigsallee sowie der bauliche Ausnutzungsgrad mit hier vorliegender offener Bebauung als freistehende 3-geschossige Mehrfamilienhäuser sind zufriedenstellend (siehe anliegende Flurkarte).

Nach Sachlage konnte der bauliche Ausnutzungsgrad und die Anzahl der Geschosse aufgrund von Befreiungen von dem gelten Baurecht erhöht werden.

- **Bauwuch:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex mit zwei 3-geschossigen Solitärgebäude weist mit jeweils ca. 6,00 m bis ca. 9,00 m ausreichende Grenzabstände auf.

Die Entfernung zum öffentlichen Straßenraum beträgt im Bereich des Gebäudeteils Koenigsallee 16 I ca. 9 m bis 28 m und im Bereich des Gebäudeteils Koenigsallee 16 J ca. 12 m bis ca. 19 m (siehe anliegende Flurkarte).

Die Tiefe der Grundstücksfreifläche vor der Hauseingangsfront des Gebäudeteils Koenigsallee 16 I beträgt ca. 18 m bis ca. 29 m und vor der Hauseingangsfront des Gebäudeteils Koenigsallee 16 J ca. 30 m bis ca. 32 m - die Freifläche hinter den Gebäuden ist mit Zuwegungsflächen, Spielplatz und Gartenflächen weitgehend als Rasenflächen angelegt.

- **Topographie:**

Das Terrain steigt vom Straßenraum aus leicht an und ist partiell hügelig bzw. leicht kuppig - vor den Hauseingangsfronten ist eine Teilfläche des Grundstücks u.a. mit Kinderspielplatz und Fahrradabstellplätzen insgesamt aber plan.

- **Untergrund:**

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

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



Nach Baugrundkarte mit Aktualisierung zuletzt vom 08.09.2007 befindet sich im Bereich des hier betroffenen Grundstücks tragfähiger Baugrund für normale Belastung bereits in 0,00 m bis 2,00 m Tiefe.

Eine nennenswerte Gefährdung durch Schichtenwasser liegt nicht vor. Eine Gefährdung durch Grundwasser besteht nicht - 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 7,00 m und 15,00 m.

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. vermtl. nicht zu erwarten.

Eine diesbzgl. Auskunft und Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Charlottenburg-Wilmersdorf (Fachbereich Bodenschutz) konnte auf diesseitige Anforderung per Fax bereits am 02.08.2024 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

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

- **Entwicklungszustand:**

Bei dem Gebiet mit dem hier betroffenen Grundstück handelt es sich nach Angabe des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Charlottenburg-Wilmersdorf, Fachbereich Stadtplanung, gemäß Schreiben vom 09.09.2024 um voll erschlossenes Bauland als allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise bzw. Bebaubarkeit mit einer Baustufe von II/2 bei einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 sowie 2 Vollgeschossen. Die überbaubare Grundstücksfläche ist nicht bestimmt - gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die überbaubare Fläche nach § 34 BauGB.

Darüber hinaus liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-A vom 09.07.1971 (GVBl. S. 1232), durch den hinsichtlich der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung die Regelungen der BauNVO 1968, ggf. in Verbindung mit der BauO Bln 1966, zur Anwendung kommen.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 sowie der aktuellen Arbeitskarte zum FNP ist das Gebiet als Wohnbaufläche (W₄) mit landschaftlicher Prägung und einer zulässigen GFZ bis 0,4 vorgesehen.

Das Grundstück ist nach Sachlage 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.

Außerdem befindet sich das Grundstück in einem Bereich, für den der Landschaftsplan IX-L-1/1A („Grunewald-Seenkette“) mit diesbzgl. Restriktionen gilt.

Bei den auf dem Grundstück aufstehenden Gebäuden handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 05.11.2024 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

In unmittelbarer Nachbarschaft bzw. im Nahbereich befinden sich gleichfalls keine Denkmäler mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich einer Neubaumaßnahme oder evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Die Geschossfläche (GF) für das Grundstück beträgt ca. 1.444,13 m² gemäß Nutzungsberechnung des ÖbVI Dipl.-Ing. Knut Seibt vom 28.08.2018 bzw. nach diesseitiger Ermittlung anhand der amtlichen Flurkarte und der verfügbaren Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 2015/4465 vom 20.06.2016 bzw. der AB Nr. 2020/2214 vom 11.01.2020 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 0,495 bzw. rd. 0,5 (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. 521,74 m² mit einer GRZ von 0,179 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 2.915 m².

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) ergibt sich unter Berücksichtigung auch der Nichtvollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier sind ein Dachgeschoss bei jeweils vorhandenem Flachdach über den Gebäudeteilen und ein diesbzgl. nutzbares Kellergeschoss nicht vorhanden) mit ca. $1.444,13 \text{ m}^2 + 0,00 \text{ m}^2 \times 0,75 \text{ m}^2 + 0,00 \text{ m}^2 \times 0,30 = 1.444,13 \text{ m}^2$ für die Normalgeschosse ohne Ansatz einer anteiligen Dach- oder Kellergeschossfläche mit einer wGFZ entsprechend der GF von 0,495 bzw. rd. 0,5.

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 - jeweils Flachdach über dem 2. Obergeschoss. Das Kellergeschoss ist zu Wohnzwecken 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 Bau-nutzungsplan von Berlin in der Neufassung vom 28. Dezember 1960/30. Juni 1961 bzw. von den Festsetzungen bestimmter Einzelbebauungspläne ab; in Gebieten, in denen keine Bebauungspläne vorliegen und sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, stützt sich der Gutachterausschuss auf eigene Einschätzungen der baulichen Dichte.

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

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

- **Erschließungszustand:**

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

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2017 (Umweltatlas) weist der Straßenraum der Koenigsallee vor dem hier betroffenen Grundstück eine Trennkanalisation mit Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserkanalisation auf.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Charlottenburg-Wilmersdorf vom 16.08.2024 wird das Grundstück durch einen Abschnitt der öffentlichen zum Anbau bestimmten Erschließungsanlage „Koenigsallee“ erschlossen.

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

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

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



- **Baulasten:**

Lt. vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Charlottenburg-Wilmersdorf (Fachbereich Bauaufsicht) vom 02.10.2024 ist für das betroffene Grundstück Koenigsallee 16 I, 16 J (Flurstück 267) keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

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

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

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Koenigsallee 16 I, 16 J (Flurstück 267) befindet sich am nördlichen Rand des Ortsteils Grunewald im Berliner Stadtbezirk Charlottenburg-Wilmersdorf bzw. noch vergleichsweise zentral in der Stadt.

Die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zu dem nördlich angrenzenden Ortsteil Westend im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf beträgt ca. 720 m; der nord-östlich angrenzende Ortsteil Halensee befindet sich in ca. 760 m Entfernung und der östlich angrenzende Ortsteil Schmargendorf in ca. 900 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück - die Ortsteile befinden sich gleichfalls im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf.

Der Ortsteil Dahlem im benachbarten Bezirk Steglitz-Zehlendorf befindet sich in ca. 2.500 m Entfernung südlich des Bewertungsobjektes, der Ortsteil Zehlendorf befindet sich in ca. 3.000 m süd-westlich und der Ortsteil Nikolassee in ca. 3.600 m Entfernung gleichfalls süd-westlich des Bewertungsobjektes, wobei diese Ortsteile alle im Bezirk Steglitz-Zehlendorf liegen.

Der westlich angrenzende Bezirk Spandau im Bereich des Ortsteils Gatow befindet sich in rd. 6.000 m Entfernung (Luftlinie).

Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Breitscheidplatzes (Zentrum am Zoo) beträgt ca. 4,2 km und die Entfernung zum Alexanderplatz ca. 9,6 km (jeweils Luftlinie) nord-östlich des Bewertungsobjektes.

Das hier betroffene Grundstück Koenigsallee 16 I, 16 J (Flurstück 267) befindet sich auf der nördlichen bzw. östlichen Seite der Koenigsallee im Kurvenbereich mit einmündender Erdener- und Wallotstraße im Abschnitt zwischen Hertha- bzw. Lynarstraße in ca. 100 m Entfernung östlich und Dellbrückstraße in ca. 320 m Entfernung südlich des hier betroffenen Grundstücks. Bei der Koenigsallee handelt es sich um eine örtliche Hauptdurchgangsstraße zwischen dem Rathenauplatz mit anbindendem Kurfürstendamm, der Hubertusallee und der Halenseestraße mit hieran anbindender Stadtautobahn A100 und dem Huttenweg mit hieran anbindender Avusautobahn (A115) mit erheblichem Verkehrsaufkommen mindestens in den Hauptverkehrszeiten.

Lt. Berliner Mietspiegel 2021 handelt es sich bei den an die Koenigsallee im hier betroffenen Abschnitt 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 gehörenden Gebäudeteils.

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024 handelt es sich bei der Lage des hier betroffenen Grundstücks (Flurstück 267) um eine gute Wohnlage (nach Mietspiegel 2021: in de-



zentraler Stadtlage) - die Wohnlage ist auch nach diesseitiger Auffassung gut, aber weiterhin trotz der in dem Kurvenbereich mit 30 km/h höchst zulässigen Geschwindigkeit verkehrslärmbelastet (die Fahrzeuge dürften nach örtlichem Eindruck überwiegend deutlich schneller fahren).

Im aktuellen Mietspiegel 2024 wird die Straßenverkehrslärmbelastung für die Wohnlagen im Gegensatz zu den früheren Mietspiegeln nicht mehr ausgewiesen.

Nennenswerte Störungen aufgrund ggf. im näheren Umfeld belegener Gewerbebetriebe o.ä. liegen nach diesseitigem Eindruck nicht vor - in der unmittelbaren Nachbarschaft oder im näheren Umfeld sind Gewerbebetriebe nach diesseitigem Eindruck nicht vorhanden. Von der in ca. 420 m nord-westlich des hier betroffenen Grundstücks verlaufenden Stadt- bzw. Regional- und Fernbahntrasse u.a. mit Fahrzeugtechnik-Werkstatt der DB Netz Maschinenpool sowie von der in ca. 750 m Entfernung gleichfalls nord-westlich verlaufenden Autobahntrasse der A115 (Avus) gehen Störungen allenfalls bei entsprechenden Witterungslagen aus, die für das hier betroffene Grundstück insgesamt nachrangig sein dürften.

Mindestens temporär liegen allerdings beachtliche Belastungen durch Fluglärm aus bereits größerer Höhe im Nahbereich aufgrund der Abflugrouten des Flughafens BER vor. Gemäß Veröffentlichung der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH über Radarführungsstrecken, Endanflüge und Abflugstrecken mit Stand der Flugsicherungsangaben vom 03.06.2012 liegen regelmäßige Überflüge im Nahbereich bei Flugbewegungen Richtung 25 (Westbetrieb) vor.

Die Straße weist gegenläufigen Richtungsverkehr mit jeweils nur einen Fahrstreifen sowie abschnittsweise beidseitig seitlich auskoffernden Parkbuchten für den ruhenden Verkehr auf. Der Fahrdamm weist Asphaltbelag auf. Bürgersteige sind mit Bordschwellen abgesetzt und mit Betonwegeplatten und Kleinsteinpflasterung befestigt; zwischen den Fußwegen und der Bordsteinkante sind beidseitig im Straßenraum schmale Fahrradwege mit rot eingefärbter Betonsteinpflasterung (sogen. Knochen) zwischen Kleinsteinpflasterung angelegt.

In der Koenigsallee ist beidseitig ausreichende Straßenraumbelichtung mit Peitschenmastlaternen vermtl. aus den 1960er Jahren vorhanden.

Auf beiden Bürgersteigen sind Straßenbäume vorhanden. Von den anliegenden Grundstücken reicht gleichfalls z.T. dichtes Buschwerk und hochstämmigem Baumbestand bis in den Straßenraum.

Aufgrund der in der Koenigsallee nur in den Parkbuchten verfügbaren PKW-Stellplätze ist das Stellplatzangebot im öffentlichen Straßenraum u.a. aufgrund der auf den anliegenden Grundstücken umfangreichen Wohnanlagen knapp. Auf dem hier betroffenen Grundstück befinden sich überhaupt keine PKW-Stellplätze.

Eine Parkraumbewirtschaftungszone ist in dem hier betroffenen Gebiet bisher nicht vorhanden.

Die unmittelbar gegenüber dem hier betroffenen Grundstück an die Koenigsallee einmündende Erdener Straße und die anbindende Wallotstraße befinden sich innerhalb einer 30 km/h-Zone und weisen jeweils gleichfalls gegenläufigen Richtungsverkehr bei deutlich geringeren Fahrdammbreiten und hier seitlich halbversetzt auf den Bürgersteigen zu parkenden PKW auf. Der Fahrdamm ist gleichfalls asphaltiert und die Bürgersteige sind mit Bordschwellen abgesetzt und mit Betonwegeplatten und Kleinsteinpflasterung befestigt - Fahrradwege sind hier nicht abgesetzt.

Der jeweilige Straßenraum weist hier historische Mastlaternen mit Aufsatzleuchten als Gaslaternen vermtl. noch aus den 1920er Jahren auf.



Die Bebauung im hier betroffenen Quartier ist entlang der Koenigsallee stark heterogen, wobei insbesondere auf der östlichen bzw. südlichen Seite im hier betroffenen Streckenabschnitt überwiegend 3-geschossige Mehrfamilienhäuser z.T. als mehr als 50 m lange Zeilenbebauung mit Streckung in den Blockinnenbereich vermtl. überwiegend aus den 1970 bis 1990er Jahren vorhanden ist. Etwas entfernter befinden sich zum Rathenauplatz hin auch langgestreckte Einfamilien-Reihenhauszeilen vermtl. aus den 1960er Jahren.

Auf der nördlichen bzw. der westlichen Seite der Koenigsallee befinden sich verschiedene 2- bis 3-geschossige Villen noch aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) bis in die 1920er Jahre sowie z.T. auch moderne 2- bis 3-geschossige Villen als Eigentumswohnanlagen mit mehreren Wohnungen aus den 1990 bis 2010er Jahren, die vereinzelt offenbar auch gewerblich u.a. als Sportclub bzw. als Institutsgebäude o.ä. genutzt werden. Im südlichen Abschnitt der Koenigsallee befinden sich ab dem Einmündungsbereich der Erdenerstraße auch kleine Mehrfamilienhäuser vermtl. aus den 1960er Jahren gemischt mit Altbauvillen etc.

Die Anbindung an wichtige Stadtmagistralen ist bereits mit der Koenigsallee selbst gut. Über die Koenigsallee ist der Rathenauplatz mit anbindendem Kurfürstendamm, der Hubertusallee und der Halenseestraße in ca. 800 m fußläufiger Entfernung gut erreichbar. Über die Hallenseestraße besteht nach weiteren 300 m Entfernung eine Anbindung an die Stadtautobahn A100 nach Norden bzw. vom Rathenauplatz aus nach weiteren 580 m Entfernung über den Kurfürstendamm und die Schwarzbacher Straße mit Anbindung an die BAB A100 nach Süden. Über die Koenigsallee ist gleichfalls die Huttenstraße in ca. 3.300 m fußläufiger Entfernung erreichbar. Über die Huttenstraße ist die Autobahn A115 (Avus) nach weiteren ca. 750 m gleichfalls gut erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel stehen u.a. auf der Koenigsallee selbst mit Buslinien und Haltestellen unmittelbar vor dem hier betroffenen Grundstück zur Verfügung. Weitere Buslinien stehen im Bereich des Rathenauplatzes in fußläufiger Entfernung zur Verfügung.

Die S-Bahnstationen „Halensee“ und „Grunewald“ befinden sich von dem hier betroffenen Grundstück in jeweils ca. 1.200 m fußläufiger Entfernung. Eine U-Bahnstation ist im unmittelbaren Nahbereich nicht vorhanden.

- **Soziale Infrastruktur:**

Angebote für die tägliche bzw. kurzfristige Versorgung stehen im Nahbereich im Quartier bzw. insbesondere im Bereich der Koenigsallee nicht zur Verfügung. Allerdings ist ab ca. 800 m fußläufiger Entfernung im Bereich des Rathenauplatzes und mit zunehmender Verdichtung entlang des Kurfürstendamms ab dem S-Bahnhof „Halensee“ eine beachtliche Verdichtung der Ladengeschäftskonzentration zu verzeichnen die in Richtung des Adenauerplatzes bzw. der City noch deutlich zunimmt.

Eine nur kleinere Ladengeschäftsverdichtung für allenfalls den täglichen Bedarf befindet sich im Bereich des Hagenplatzes an der Koenigsallee in ca. 1.100 m fußläufiger Entfernung oder geringfügig weiter am S-Bahnhof „Grunewald“.

Für die langfristige Versorgung stehen Geschäfte u.a. im Bereich des Kurfürstendamms ab Höhe Olivaer Platz bis zum Breitscheidplatz und in der Tauentzienstraße bis zum Wittenbergplatz u.a. mit KaDeWe ab ca. 2.800 m Entfernung via Straße sowie mit größerer Entfernung u.a. am Potsdamer, Leipziger und Alexanderplatz bis max. rd. 9,6 km Entfernung (Luftlinie) zur Verfügung

Im Nahbereich finden sich außerdem verschiedene Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie medizinische Versorgung mit gutem Angebot im Gebiet (u.a. Krankenhaus im Nahbereich).



Aufgrund der Citylage stehen im weiteren Umfeld insbesondere auch Theater, Kinos, Cafés etliche Gaststätten sowie weitere Angebote im Freizeitbereich mit zufriedenstellendem Angebot ausreichend zur Verfügung.

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

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

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

- **Naherholungsgebiete/Parks:**

An der nord-östlichen Kopfseite des Koenigssees befindet sich der Rhoda-Erdmann-Park als kleinere Grünanlage in ca. 60 m fußläufiger Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück mit anbindendem Koenigssee in ca. 130 m fußläufiger Entfernung.

An der nord-östlichen Kopfseite des südlich des Koenigssees anbindenden Dianasees befindet sich im Bereich des „Hasensprungs“ auf der süd-östlichen Seite des anbindenden Koenigssees ein weiterer Grünzug in ca. 440 m fußläufiger Entfernung.

Ein kleinerer Park u.a. mit Kinderspielplatz und Anbindung an den Dianasee befindet sich gleichfalls im Bereich seiner süd-westlichen Kopfseite in ca. 1.200 m Entfernung mit Zugang von der Fontanestraße aus.

Koenigssee und Dianasee weisen partiell einen unmittelbarem Uferzugang mit teilweise vorhandene Uferwanderwege auf. Der Grunewald mit Hundekehle- und Grunewaldsee sowie weit-räumigen Forstgebieten ist fußläufig gleichfalls sehr gut erreichbar.

Der „Volkspark Wilmersdorf“ befindet sich in rd. 3,4 km und der Stadtpark „Großer Tiergarten“ in ca. 4,7 km Entfernung (Luftlinie).

Das Strandbad Halensee befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in lediglich ca. 600 m fußläufiger Entfernung.

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

2021

erfolgte die Fertigstellung der beiden auf dem Grundstück errichteten Mehrfamilienhäuser gemäß Baugenehmigung Nr. 2015/4465 vom 20.06.2016 im vereinfachten BG-Genehmigungsverfahren nach § 64 Bau O Bln nebst Befreiung Nr. 2015/4466 vom 20.06.2016 wegen GFZ/GRZ-Überschreitung und Erhöhung der Geschosshöhe von 2 auf 3 und Nachtrag Nr. 2018/3344



vom 08.05.2019 - Baubeginn war am 15.04.2019, die Aufnahme der Nutzung erfolgte am 06.04.2021

Mit Datum vom 11.01.2020 wurde bereits in der Herstellungsphase der Gebäude die Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2020/2214 über die Wohnungen Nrn. 1 bis 15 erteilt - eine Aufteilung des Grundstücks in Wohnungseigentume gemäß WEG erfolgte allerdings bisher nicht.

- **Art des Gebäudes:**

Bei den auf dem Grundstück aufstehenden Gebäuden handelt es sich um zwei teilunterkellerte 3-geschossige Mehrfamilienhäuser mit Flachdach und jeweils zwei um ½ Geschoss versetzten Gebäudeteilen.

Beide Gebäude weisen ein zentrales Treppenhaus auf. Das hintere Gebäude Koenigsallee 16 J (Haus A) weist 9 Wohnungen und das vordere Gebäudes Koenigsallee 16 I (Haus B) weist 6 Wohnungen auf. Beide Gebäude bzw. deren Treppenhauseingänge werden aus dem öffentlichen Straßenraum über den Blockinnenbereich respektive über die Gebäuderückseiten erschlossen.

Für die auf dem Grundstück belegenen Wohnungen liegt bereits eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vor - allerdings liegt eine Widmung in Wohnungseigentume im Rahmen des WEG bisher nicht vor.

PKW-Stellplätze sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

- **Organisation des Gebäudes:**

Das von der Grundstückszuwegung aus im rückwärtigen Teil auf dem Grundstück belegene Gebäude Koenigsallee 16 J als Haus A weist einen in der östlichen Gebäudefront belegenen Hauseingang zum Treppenhaus auf.

Im Hauseingangsbereich bindet postalisch rechts 1 barrierefrei zugängliche 3-Zimmerwohnung mit L-förmigem Flur, innenliegendem und motorisch belüftetem Badezimmer, einer Küche mit Zugang über das Wohnzimmer und einer gedeckten Terrasse quasi als Loggia an.

In den aufgehenden Geschossen bindet auf den Zwischengeschosspodesten (der splitting level Ebene) postalisch rechts (Mitte) jeweils eine 2-Zimmerwohnung mit Flur nebst Garderobennische, natürlich belichtetem und belüftetem Badezimmer und Küchenbereich innerhalb des Wohnzimmers sowie einer Loggia bzw. in der untersten splitting level Ebene einer gedeckten Terrasse quasi als Loggia an.

Die postalisch links spannenden Wohnungen auf den Zwischengeschosspodesten bzw. der splitting level Ebene sind als 2-Zimmerwohnungen mit Flur, innenliegendem und motorisch belüftetem Badezimmer und Küchenbereich innerhalb des Wohnzimmers sowie einer Loggia bzw. in der untersten splitting level Ebene einer gedeckten Terrasse quasi als Loggia ausgelegt.

In den Vollgeschosebenen des 1. und 2. Obergeschosses befinden sich ausschließlich postalisch links spannend Wohnungen als 4-Zimmerwohnungen mit L-förmigem Flur nebst Garderobennische, innenliegender Gäste-Toilette, natürlich belichtetem und belüftetem Badezimmer und Küchenbereich innerhalb des Wohnzimmers sowie einer Loggia.

Die im Erdgeschoss darunter belegene Wohnung weist aufgrund des Hauseingangsbereichs einen deutlich abweichenden Zuschnitt auf (s.o.) - allerdings befindet sich im Hauseingangsbereich postalisch links spannend ein gleichfalls barrierefrei zugänglicher Kinderwagenabstellraum.

Eine Aufzugsanlage ist in dem Gebäude nicht vorhanden. Auch sogen. Plattenlifte für im Zwischengeschoss belegene Erdgeschosswohnungen sind nach Sachlage nicht verbaut worden. Tatsächlich ist auch das Kellergeschoss nicht barrierefrei zugänglich.



Der aus dem Hauseingangsbereich zugängliche Kellertreppenabgang mit anbindender Kellerdiele ist zu dem aufgehenden Treppenhaus offen und weist insoweit einen verbundenen Luftraum auf, wobei der Treppenhausaufgang beheizt ist.

Aus der Kellerdiele bindet postalisch links spannend ein zentraler zweihüftiger Kellerflur mit an der rückwärtigen Stirnseite belegenem Kellerlichtschacht an. An der Flur binden rechts und links spannend insgesamt 9 massiv umbaute Mieterkeller mit Aluminium-Lamellentüren an. Postalisch rechts ist der 1. Raum als Heizzentrale und Hausanschlussraum ausgelegt.

Das von der Grundstückszuwegung aus im vorderen Teil auf dem Grundstück belegene Gebäude Koenigsallee 16 I als Haus B weist einen in der südlichen Gebäudefront belegenen Hauseingang zum Treppenhaus auf.

Im Hauseingangsbereich bindet postalisch rechts 1 barrierefrei zugängliche 2-Zimmerwohnung mit L-förmigem Flur, innenliegendem und motorisch belüftetem Hauswirtschaftsraum, natürlich belichtetem und belüftetem Badezimmer, einem Küchenbereich innerhalb des Wohnzimmers und einer gedeckten Terrasse quasi als Loggia an.

In den auf- bzw. abgehenden Geschossen bindet auf den Zwischengeschosspodesten (der splitting level Ebene) postalisch links spannend jeweils eine 3-Zimmerwohnung mit L-förmigem Flur nebst Garderobennische, innenliegender und motorisch belüfteter Gäste-Toilette, natürlich belichtetem und belüftetem Badezimmer und Küchenbereich innerhalb des Wohnzimmers sowie einer Loggia bzw. in der untersten splitting level Ebene einer gedeckten Terrasse quasi als Loggia an.

In den Vollgeschosebenen des 1. und 2. Obergeschosses befinden sich ausschließlich postalisch links spannend Wohnungen als 3-Zimmerwohnungen mit L-förmigem Flur nebst Garderobennische, innenliegender Gäste-Toilette, natürlich belichtetem und belüftetem Badezimmer und Küchenbereich innerhalb des Wohnzimmers sowie einer Loggia.

Die im Erdgeschoss darunter belegene Wohnung weist aufgrund des Hauseingangsbereichs einen deutlich abweichenden Zuschnitt auf (s.o.).

Eine Aufzugsanlage ist in dem Gebäude nicht vorhanden. Sogen. Plattenlifte u.a. für die im Zwischengeschoss belegene Erdgeschosswohnung oder die barrierefreie Zugänglichkeit des Kellergeschosses sind nicht vorhanden.

Der aus dem Hauseingangsbereich zugängliche Kellertreppenabgang u.a. mit auf dem Zwischengeschosspodest anbindender Wohnung in der untersten splitting level Ebene und dem weiterem Treppenlauf zur Kellerdiele ist zu dem aufgehenden Treppenhaus offen und weist insoweit einen verbundenen Luftraum auf, wobei der Treppenhausaufgang beheizt ist.

Aus der Kellerdiele bindet gegenüber dem Treppenaustritt ein Kinderwagenabstellraum an. Postalisch links bindet an die Kellerdiele ein zentraler zweihüftiger Kellerflur mit an der rückwärtigen Stirnseite belegenem Kellerlichtschacht an - rechts und links spannend befinden sich im Kellerflur insgesamt 7 Abstellverschläge mit Aluminium-Lamellenwand-Elementen und entsprechenden Türen, von denen 6 Verschläge als Abstellkeller der Wohnungen und ein 1 Verschlag als Haustechnikraum mit zentraler Stromzähleranlage genutzt werden.

Die zentrale Heizwärme- und Warmwasserversorgung erfolgt von dem Gebäude A (Koenigsallee 16 J) aus.

In dem Gebäudekomplex befinden sich insoweit insgesamt 15 Wohnungen. PKW-Stellplätze sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.



- **Art der Konstruktion:**

Die auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude sind teilweise in Stahlbeton-Fertigteilbauweise und oberhalb der Kellergeschosse weitgehend in Mauerwerksbauweise errichtet worden. Die Außenwandumfassungen weisen nach Bauakte im Kellergeschoss Stahlbeton-Fertigteilwände mit Kerndämmung und in den über Terrain aufgehenden Geschossen zweischalige Mauerwerkswände gleichfalls mit Kerndämmung vermtl. mit Hinterlüftung oder hydrophobierender Mineralwollendämmung auf, wobei die Fassaden stark changierendes Klinkermauerwerk und in den Deckenebenen der Geschosse horizontale Verblendelemente als vorgehängte schalungsglatte Feinbetonbänder entsprechend der Sockelverbundung der Gebäude aufweisen. Die tragende Innenwandschale dürfte aus Porenbeton-Mauerwerk o.ä. errichtet worden sein. Die über Dach aufgehende Attika der Flachdächer weist entsprechend den Außenwandumfassungen der Geschosse stark changierendes Klinkermauerwerk als Verblenderschale auf.

Die Gründung erfolgte nach Sachlage weitgehend als Stahlbeton-Plattenfundament mit jeweils ca. 40 cm bis ca. 50 cm starker Bodenplatte und in Teilbereichen als Stahlbeton-Streifenfundamente in frostfreier Tiefe. Die Gebäudesohle weist in den unterkellerten Bereichen einen Zementverbundestrich auf. Die nicht unterkellerten Bereiche im Haus A (Koenigsallee 16 J) mit hierin in der Vollgeschossebene belegenen Erdgeschosswohnung und im Haus B (Koenigsallee 16 I) mit hierin in der untersten Splitting level Ebene belegenen Erdgeschosswohnung weisen auf der Gebäudesohle einen schwimmend verlegten Zementestrichboden auf.

Die Geschossdecken sind durchgehend als Stahlbetonfertigteildecken bzw. vermtl. sogen. Filigrandecken nebst Aufbeton mit schwimmend verlegtem Zementestrich ausgeführt. Ein konventioneller Nassbodenaufbau dürfte lediglich noch auf den Loggien bzw. den gedeckten sogen. Terrassen quasi als Loggien vorhanden sein, wobei eine thermische Trennung zur Geschossdecke über sogen. Isokörbe vorliegen dürfte. Die Brüstungen der Loggien sind mit Ausnahme der in den Erdgeschossen belegenen Freisitzflächen mit vertikalen Stahlgitterbrüstungen und horizontalen Unter- und Obergurten entsprechend den Brüstungen der sogen. Französischen Fenster in den Wohnungen (auch im Erdgeschoss) ausgestattet. In den Sanitärräumen sind nach Sachlage weder Bodeneinläufe noch ein konventioneller Nassboden vorhanden - ein Isolieranstrich dürfte aber vorhanden sein.

Das jeweilige Dach der Gebäude und Gebäudeteile ist als Flachdach in Stahlbeton mit Nassbodenaufbau nebst Schwarzdecke oder polymeren Kunststoffbahnen und außenliegender Dämmung bzw. ggf. aus WU-Beton und zusätzlicher Außendämmung sowie nach diesseitigem Eindruck über Satellitenaufnahme (google earth o.ä.) mit Kiesschüttung belegt und mit einer ca. 50 cm hoch aufgehenden Attika sowie Innenentwässerung ausgeführt.

Im Haus A (Koenigsallee 16 J) geht über die höher aufgehende Dachfläche des Gebäudeteils der Schornsteinkopf der Heizungsanlage nach Sachlage gleichfalls mit Verblendmauerwerk entsprechend den Fassaden auf. Auf der höheren Dachebene des Hauses A befindet sich außerdem eine Solarthermie-Anlage zur Unterstützung der zentralen Warmwasserbereitung über die Gas-Zentralheizungsanlage mit einer Apparatur-Grundfläche von insgesamt ca. 33,00 m². Außerdem befinden sich auf den Dachflächen im Bereich der Treppenhauköpfe Lichtkuppeln als RWA-Anlagen zur Entrauchung der Treppenhäuser.

Spenglerarbeiten als Attika-Abdeckung und Schonsteineinfassung etc. sind nach örtlichem Eindruck bzw. diesseitiger Annahme durchweg aus Zinkblech (z.T. patiniert) ausgeführt.

Ein ehemals vorgesehenes sogen. „Gründach“ mit extensiver Begrünung auf Substrat etc. ist nach diesseitigem Eindruck nicht zur Ausführung gekommen.

Tragende und aussteifende Wandscheidungen u.a. zu den Treppenhauseingängen und als Wohnungstrennwände sind vermtl. als KSV-Mauerwerkswände mit Kalkputz und leichte Wand-



scheidungen innerhalb der Wohnungen als Gipskartonständerwände mit einschaliger Beplankung ausgeführt.

Im Kellergeschoss sind Wandscheidungen innerhalb der Kellerbereiche als schalungsglatte Stahlbetonfertigteilewände und verputzte KS-Mauerwerkswände bzw. gespachtelte Gipsdielenwände bzw. auch als Aluminium-Lamellenwände entsprechend den Zugangstüren der Mieterabstellkellerräume ausgeführt.

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

Treppengeländer zum Treppenauge sind mit vertikalen Stahlgitterbrüstungen an Stahlwinkelschienen an den Treppenwangen verwahrt und weisen Obergurte mit aufgesattelten Eichenholz-Handläufen auf. An den Umfassungswänden verwahrte Handläufe sind nicht vorhanden.

- **Art des Ausbaus:**

Wände:

Die Hauseingangsbereiche mit jeweils anbindendem Treppenhaus weisen verputzte und gespachtelte Wandumfassungen mit Anstrich (weiß) auf.

Die Kellerbereiche der Häuser A und B weisen schalungsglatte Betonwandumfassungen bzw. gespachtelten Weißputz im Bereich gemauerter Wandscheidungen gleichfalls durchweg mit Anstrich (weiß) auf. Die Kellerabstellverschlüsse der Wohnungen weisen Alu- bzw. Leichtmetall-Lamellenverschlüsse mit entsprechenden Türen auf. Ein Technikraum im Gebäudeteil Koenigsallee 16 I (Haus B) ist gleichfalls als Lamellenverschlag ausgeführt - im Haus A ist der Haus-technikraum mit Nutzung u.a. als Heizzentrale massiv umbaut.

Innerhalb der Wohnungen sind nach Sachlage durchweg verputzte und glatt gespachtelte Mauerwerksumfassungen als Außen- und Treppenhaus- bzw. Wohnungstrennwände mit Anstrich (weiß) vorhanden. Innenwände innerhalb der Wohnungen sind nach Sachlage durchgehend bzw. weitgehend als Gipskarton-Ständerwände vermtl. auf CW-Metallprofilen mit einfacher Beplankung ausgeführt und gespachtelt und gestrichen (weiß).

Im Bereich der Sanitärräume weisen die Wandumfassungen und teilweise lediglich die Objekt-Installationswände raumhoch keramische Fliesen mit horizontaler Ausrichtung im Format ca. 15 m x 30 cm (Farbton: altweiß o.ä.) auf. Die weitgehend in den Wohnzimmern belegenen Küchenbereiche weisen über den Arbeitszeilen unterhalb der Oberschränke ein durchlaufendes Kunststoff-Paneel aus nur einem Werkstück (Resopal, Werzalit o.ä.) im Farbton anthrazit in Schieferdekor o.ä. entsprechend der Küchenarbeitsfläche nebst Umleimer auf.

Böden:

Der Hauseingangsbereiche und Podestflächen bzw. die jeweilige Kellerdiele der Treppenhäuser der beiden Gebäude auf dem Grundstück weisen Juramarmorplattierung bzw. Solnhofener Platten oder Travertin-Platten mit unterschiedlichen Formaten im sogen. Römischen Verband o.ä. auf.

Auf den Tritt- und Setzstufen der Treppenläufe sind gleichfalls Juramarmorplatten bzw. Solnhofener oder Travertin Platten aus allerdings jeweils nur einem Werkstück sowohl auf den Tritt- als auch auf den Setzstufen verbaut worden.

Die neutralen Erschließungsflächen im Kellergeschoss weisen sowohl in den Zentralfluren als auch in den haustechnischen Räumen sowie auch in den Abstellkellerbereichen einen staubbindernden Anstrich bzw. ggf. eine Epoxidharzbeschichtung o.ä. mit aufgehendem Putzstreifen an den aufgehenden Wänden im Farbton „grau“.

Die Wohnungen weisen in den Wohnräumen bzw. den Wohnküchen als Wohnzimmer mit Küchenbereich und auch in den separaten Küchen, den Fluren und evtl. Abstellräumen etc. einen



Echtholz-Fertigparkettboden in Eichenholz-Schiffsbodendekor auf schwimmend verlegtem Zementestrichboden auf.

Die Sanitärräume weisen entsprechend den Hauseingangsbereichen Juramarmorplattierung bzw. Solnhofener oder Travertin-Platten mit unterschiedlichen Formaten im sogen. Römischen Verband o.ä. mit entsprechender Sockeleinfassung auf.

Die Loggien weisen einen auf die konstruktive Decke mit Unterkonstruktion aufgesattelten profilierten Holzdielenboden vermtl. aus witterungsresistentem Holz (Bangkirai o.ä.) bzw. im Bereich der gedeckten Freisitzflächen als sogen. Terrassen der Erdgeschosswohnungen auch großformatige Feinsteinzeugplattierung (ca. 50 cm x ca. 80 cm, geschmacksneutral: dunkelgrau) ggf. auf Stelzlägern auf.

Decken:

Die neutralen Erschließungsbereiche in den Hauseingangsbereichen und den Treppenhäusergängen sowie in den Kellerbereichen weisen schalungsglatte und gespachtelte Treppenlauf- und Podestunterseiten bzw. Flurdecken etc. nebst Anstrich (weiß) auf.

Haustechnische Kellerräume und Abstellkellerbereiche weisen gleichfalls glatt gespachtelte schalungsglatte Stahlbetondecken auf.

Die Raumdecken in den Wohnungen weisen gleichfalls schalungsglatte gespachtelte Stahlbetondecken nebst Anstrich (entsprechend den gespachtelten Wandumfassungen: weiß) auf.

Fenster:

Nach diesseitigem Eindruck weist der Gebäudekomplex in den Wohngeschoßen durchweg bodentiefe stehende Fenster bzw. Fenstertüren als Schiebe-/Hebetüren zu den Loggien und gedeckten Freisitzflächen als sogen. Terrassen in den Erdgeschosswohnungen und als sogen. Französische Fenster mit außenliegender Brüstung im Charakter der Loggia-Brüstungen als dreifachverglaste thermisch getrennte einbruchshemmend mit Sonnenschutzverglasung ausgeführte Kunststoff-Isolierglasfenster mit Alu-Deckleiste in Schallschutzklasse 4 oder 5 mit Dreh-/Kippbeschlägen als Edelstahlbeschläge nebst eloxierten Aluminium-Sohlbänken (metallic grau) o.ä. auf - Lateibänke sind an den durchweg vorhandenen bodentiefen Fenstern als Französische Fenstertüren nicht vorhanden.

Die Außenfronten von Flügel- und Rahmenprofilen weisen den Farbton „metallic grau“ eloxiert o.ä. auf - innenseitig weisen die Fenster „weiße“ Rahmen- und Flügelprofile auf.

Die Fenster weisen durchweg in den Laibungen außenseitig verbaute und elektrisch sowie auch manuell zu bedienende Sonnenschutzrollos bzw. sogen. Senkrechtmarkisen mit textilem Bezug und Seilführung bzw. mit zusätzlicher Steuerung auch elektrisch über eine Wind- und Frostwächterfunktion (vermtl. zentral) auf.

Sonstige bauseitige Verschattungselemente als Markisen o.ä. sind nach örtlichem Eindruck nicht vorhanden. Rollladenanlagen sind nach Sachlage auch in den Erdgeschosswohnungen nicht vorhanden.

Zur möblierten Ausstattung der Wohnungen gehören nach Sachlage sogen. Tagesgardinen und bodentiefe lichtdichte Vorhänge (geschmacksneutral: grau).

In der Dachdecke sind im Bereich des jeweiligen Treppenhaukopfes ein thermisch getrennte Aufsetzkranz nebst Kunststoff-Lichtkuppel vermtl. mit Acryl-Verglasung u.a. als RWA-Anlage vorhanden.

Im Kellergeschoss weisen die beiden vorhandenen Teilunterkellerungen lediglich an den jeweiligen rückwärtigen Stirnseiten der Keller-Zentralflure ein unter Terrain liegendes Kunststoff-Isolierglasfenster mit Mehrscheiben-Isolierverglasung innerhalb eines Kunststofflichtschachtes (System MEA o.ä.) mit terraingleicher TZ-Rost-Abdeckung auf.



Türen:

Die Hauseingangstüren sind als thermisch getrennte selbstschließende pulverbeschichtete Aluminium-Rahmentüren (außen: metallicgrau entsprechend den Fenstern und innen: weiß) mit großflächigen Isolierglasausschnitten in einbruchshemmender Ausführung und seitlich feststehendem Rahmenelement verbaut.

Die Wohnungseingangstüren sind als 2,13 m hohe schwere schalldämmende RD-Vollholzplattentüren in einbruchshemmender Ausführung nebst Folierung bzw. Echtholz furnier (Eiche) mit Bürstendichtung in Stahl-Umfassungszargen (metallic grau o.ä. bzw. innenseitig: weiß) eingebaut - die Türen weisen einen mechanischen Türschließer sowie Edelstahlbeschläge u.a. als Langschild mit Zylinderschloss und Weitwinkelspion auf.

Raumtüren innerhalb der Wohnungen sind nach Sachlage gleichfalls als 2,13 m hohe Türen in vermtl. mittelschwerer Röhrenspan-Ausführung nebst Folierung oder Lackanstrich bzw. Tauchbadlackierung (weiß) mit Edelstahlbeschlägen in Stahlzargen verbaut. Einzelne Türen u.a. zu den Wohnzimmern mit Küchenbereichen weisen neben den geschlossenen Plattentüren seitlich kleine Öffnungsflügel als Rahmentüren mit großflächigen Klarglasausschnitten auf. Innenliegende Sanitärräume weisen nach Sachlage Nachströmöffnungen auf.

Zu den Kellerbereichen sind aus dem jeweiligen Treppenhaus Stahlblechtüren in T30-Ausführung bzw. zur Heizzentrale und dem Hausanschlussraum des Gebäudeteils Koenigsallee 16 J (Haus A) in T90-Ausführung vorhanden. Die massiv umbauten Mieterkeller und die Alu- bzw. Leichtmetall-Lamellenverschläge weisen durchweg Leichtmetall-Lamellenverschlagstüren auf.

Elektroinstallationen:

Die Elektroinstallationen des Gebäudekomplexes sind durchweg zeitgerecht. Die Wohnungen weisen nach Sachlage moderne Sicherungstableaus nebst Sicherungsautomaten und für die Badezimmer FI-Schutzschalter allerdings vermtl. noch ohne FI-Steckdosen oder Cat 5- bzw. Cat 7-Netz auf. Stromzähler sind nach Sachlage als Drehstromzähler im jeweiligen Kellergeschoss der Gebäude zentralisiert. Für moderne Haushalte ist insoweit eine ausreichende Anschlussstärke vorhanden.

Innerhalb der Wohnungen sind nach Sachlage ausreichende Brennstellen sowie Lichtschalter und Steckdosen entsprechend einem durchschnittlichen modernen Standard verbaut worden. Der Küchenbereich weist einen elektr. Herdanschluss auf. Eine motorische Zusatzlüftung in den Küchenbereichen der Wohnzimmer ist nach diesseitigem Eindruck vorhanden - über dem Herd der Arbeitszeile soll dem Vernehmen nach lediglich als Wrasenfilter verbaut worden sein. Diesseitig wird allerdings davon ausgegangen, dass es sich hierbei um einen Wrasenabzug mit Flachkanal oberhalb der Oberschrankzeile handelt. Unmittelbar hinter der Wohnzimmertür der anlässlich des Ortstermins leerstehenden Wohnung konnte außerdem oberhalb der Türzarge ein in der Wand verbauter Raumlüfter (Lunos oder Helios o.ä.) verzeichnet werden.

Die Küchenausstattung ist bauseits im Zuge der Gebäudeerrichtung eingestellt worden. Über der Arbeitszeile sind mehrere Steckdosen vorhanden.

Die innenliegenden Badezimmer sind motorisch belüftet und künstlich belichtet. Im Bereich innenliegender Abstellkammern bzw. Hauswirtschaftsräumen und auch in den Badezimmern bzw. teilweise in den Gäste-Toiletten ist jeweils ein Waschmaschinenstellplatz ggf. nebst gestapeltem Trockner mit elektrischen Anschlüssen vorhanden - ggf. sind die innenliegenden Abstellkammern bzw. Hauswirtschaftsräume gleichfalls motorisch belüftet.

Elektronische Rauchwarnmelder mit Funkfernwartung sind nach Sachlage sowohl in den Wohnungen als auch in den Treppenhausaufgängen und im Kellergeschoss vorhanden.

Ein Telefon- und Breitbandkabelanschluss bzw. ein DSL-Anschluss u.a. WLAN ist nach Sachlage in allen Wohnungen bzw. Zimmern der Wohnungen verfügbar. Eine diesbzgl. Verstärkeranlage mit Routern in allen Wohnungen ist vorhanden.



Unmittelbar neben den Hauseingangstüren befinden sich Klingel- und Gegensprechanlagen mit Videoporter und entsprechender Anlage neben den Wohnungseingangstüren innerhalb der Wohnungen mit Videomonitor und elektr. Türöffneranlage.

In den Wohnungen sind fest verbaute Deckenaufsatzleuchten und auf den Loggien der Obergeschosswohnungen bzw. den Freisitzflächen der Erdgeschosswohnungen sind wandverwahrte Lampen vorhanden. Zusätzlich sind als Mobiliar Pendelleuchten und Stehlampen etc. vorhanden

In den Treppenhauseingängen sind gleichfalls an den Decken verwahrte Aufsatzleuchten mit Steuerung über Bewegungsmelder verbaut.

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

Innerhalb der zu den jeweiligen Wohnungen gehörenden Abstellkellerräume bzw. -verschläge ist nach Sachlage jeweils ein Elektroanschluss mit Schaltung auf den Stromzähler der jeweiligen Wohnung vorhanden.

Die Kellerbereiche mit den dort belegenen Abstellkellerräumen bzw. -verschlügen weisen lediglich 1 Fenster an der Stirnseite des jeweiligen Zentralflurs auf - inwieweit eine raumluftechnische Anlage für eine ausreichende Ventilation und Belüftung der jeweiligen Kellerbereiche verfügbar ist, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Außenbeleuchtung ist als Hausnummernleuchte unmittelbar oberhalb der jeweiligen Hauseingangstür an der Raumdecke des gedeckten Außenbereichs nach Sachlage mit Steuerung über Fotozelle bzw. Dämmerungsschalter vorhanden. Die Hauszuwegung in den Blockinnenbereich zu den rückwärtigen Treppenhauseingängen weist niedrige Pollerleuchten mit nach unten auf den befestigten Weg abstrahlenden Leuchtmitteln und Steuerung vermtl. gleichfalls über Fotozelle bzw. Dämmerungsschalter auf.

An der straßenseitigen Front des Gebäudeteils Koenigsallee 16 I befindet sich eine weitere Hausnummernleuchte mit Versorgung über eine Solarzelle - entsprechende Hausnummernleuchten für beide Gebäudeteile befinden sich gleichfalls an dem Pergola-artigem Gebälk der Müllgefäß-Stellplatzanlage. Im Bereich des auf dem Grundstück belegenen Rathenau-Denkmal befindet sich eine hoch aufgehende Mastlaterne mit Halogenstrahlern oder LED-Leuchtmitteln, wobei die Stromversorgung vermtl. an die Straßenraumbelichtung angeschlossen ist.

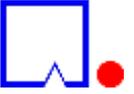
Konventionelle oder elektronische Heiz- und Warmwasserkosten-Messgeräte mit Funkfernabfrage sowie entsprechende Kaltwasserzähler sind nach Sachlage nicht vorhanden - die Heizkosten werden für die möbliert vermieteten Wohnungen nach Sachlage in der Pauschalmiete mit verrechnet. In den Wohnungen sind aber elektronische Raumthermostate vorhanden.

Heizung:

Der auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehende Gebäudekomplex weist eine Gas-Zentralheizung mit im Gebäudeteil Koenigsallee 16 J (Haus A) belegener Heizzentrale und Brennwärtekessel nebst Edelstahl-Rauchgaszug auf.

Die Treppenhauseingänge sind beheizt und weisen standardtypische Plattenheizkörper auf. Die Badezimmer bzw. Sanitärräume der Wohnungen weisen gleichfalls Konvektoren als Stahlgliederheizkörper bzw. sogen. Handtuchwärmer mit Heizpatrone für den Elektrobetrieb während der warmen Jahreszeit auf.

In den Wohnungen ist jeweils ansonsten durchweg eine Fußbodenheizung mit zentraler Verteilung der Heizkreisläufe und Wärmetauscher innerhalb eines oberflächengleich mit der Wand verbauten Einbauschranks für die Fußbodenverteilung vorhanden. Neben der Regelung über



Thermostatventile innerhalb des Verteilerschranks sind gleichfalls in den Räumen elektronische Raumthermostate zur Steuerung der Fußbodenheizung vorhanden. Die Radiatoren in den Sanitärräumen weisen konventionelle Thermostatregelventile auf.

Die Warmwasserversorgung erfolgt gleichfalls zentral über die Heizungsanlage mit Unterstützung über Solarthermie - eine Zirkulationsleitung ist nach Sachlage vorhanden. Konventionelle oder elektronische Heiz- und Warmwasserkosten-Messgeräte mit Funkfernabfrage o.ä. sind nicht vorhanden - die Heizwärme- und Warmwasserverbrauchskosten werden nach Sachlage in der Pauschalmiete für die möbliert vermieteten Wohnungen abgerechnet.

Sanitärausstattung:

Die Wohnungen weisen überwiegend zwei Sanitärräume auf.

Einzelne Wohnungen weisen eine innenliegende Gäste-Toilette mit wandhängendem Porzellan-WC-Becken (weiß) nebst Einbauspülkasten und Drückerplatte (weiß) und einen wandverwahrten Unterschrank mit aufgesattelter Porzellan-Waschschale (weiß) nebst objektstehender Einhebel-Mischarmatur auf. Der Unterschrank weist eine Folierung in Eichenholzdekor (dunkel) und ein Schubfach-Auszug auf. Zusätzlich ist ein Waschmaschinen-Stellplatz nebst Waschmaschinenanschluss und -direktablauf vorhanden.

Die Badezimmer weisen eine Einbauliegewanne aus Acryl oder Melamin (weiß) nebst Thermostatarmatur und Schlauchbrause, einen wandverwahrten Unterschrank mit aufgesattelter Porzellan-Waschschale (weiß) nebst objektstehender Einhebel-Mischarmatur entsprechend den Toiletträumen und ein wandhängendes Porzellan-WC-Becken (weiß) nebst Einbauspülkasten und Drückerplatte (weiß) auf. Einzelne Badezimmer weisen neben der Einbauwanne auch einen bodengleichen Duschstand nebst Thermostatarmatur und Schlauchbrause bzw. Regendusche o.ä. sowie eine Bodeneinlaufrinne und zweiseitige Echtglas-Spritzschutzelemente bzw. entsprechende Türflügel auf.

Ebenso weisen einzelne Badezimmer auch einen Waschmaschinen-Stellplatz nebst Waschmaschinenanschluss und -direktablauf auf.

Einzelne Badezimmer sind lediglich als Duschbadezimmer ausgelegt und weisen anstelle einer Einbauwanne einen bodengleichen Duschstand nebst Thermostatregelarmatur nebst Schlauchbrause und sogen. Regendusche sowie Echtglas-Spritzschutzelementen bzw. einseitiger Glasscheibenwand auf.

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

Küchenausstattungen:

Die Wohnungen weisen weitgehend eine gleichartige bauseitige Küchenausstattung mit Einbau-Arbeitszeile nebst integrierter Nirosta-Spüle und Einhebel-Mischarmatur nebst Schlauchbrause sowie einem in die Resopal-beschichtete Arbeitsfläche (anthrazit-farben) integriertem Glaskeramikkochfeld als Induktionskochfeld nebst Unterbaubratherd und Wrasenfilter oder vermtl. -abzug, einem Kühl- und Gefrierschrank, einer Geschirrspülmaschine sowie Unter- und Oberschränken mit geschmacksneutral folierten Frontflächen (weiß) auf.

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



Mobiliar:

Die Wohnungen sind voll möbliert und weisen seit Aufnahme der Nutzung am 06.04.2021 Ausstattungen wie folgt auf.

Flure:

- Kommode mit Schubfachauszügen und Stahlfüßen (ca. 0,80 m hoch und ca. 1,50 m breit, weiß foliert oder tauchbadlackiert o.ä.)
- Schuhregal mit 2 Borden aus Stahlblech mit Stahlrohr-Untergestell (ca. 0,40 m hoch und ca. 0,80 m breit)
- Wandspiegel mit Holz- oder Stahlrahmen (ca. 2,00 m hoch und ca. 0,60 m breit, schwarz foliert oder tauchbadlackiert o.ä.)

Wohnzimmer:

- integrierter Küchenbereich mit den bereits benannten Ausstattungen über ca. 3,00 m Frontlänge
- Esstisch mit Echtholzplatte (Eiche) und 4 gepolsterten Stühlen
- Kommode (ca. 80 cm hoch und ca. 1,20 m breit, weiß foliert oder tauchbadlackiert o.ä.)
- kleines Stahl-Regal (ca. 1,60 cm hoch und ca. 0,50 m breit, schwarz)
- deckenverwahrte Pendellampe (Glaskugel-Leuchte)
- Sideboard mit Stahlfüßen für Fernsehgeräte (ca. 0,40 cm hoch und ca. 1.50 m breit, weiß foliert oder tauchbadlackiert o.ä.)
- modernes Fernsehgerät (mittelgroß, schwarz)
- kleiner niedriger Stahlblech-Couchtisch mit 2 Ebenen und Stahlrahmengestell (ca. 0,60 m x 1,00 m, schwarz)
- 3-er Polster-Sofa (ca. 1,80 m breit, hell beiger Stoff)
- Sitzhocker Pouf Bono aus Jute o.ä. (naturfarbenen beige o.ä.)
- Wollteppich im Couchtisch-Bereich (beige)
- halbhohe Stehlampe aus Stahl mit 2 Lampenschirmen (schwarz)

Kinderzimmer:

- Arbeitstisch mit Stahlblech- oder Holzplatte (auf Stahlrohr-Untergestell, schwarz) mit Arbeitsstuhl Stahlblech
- 3-er Polster-Sofa (ca. 1,80 m breit, hell beiger Stoff)
- kleiner Jute-Teppich o.ä.
- kleine Stehlampe

Schlafzimmer:

- Boxspringbett als Doppelbett incl. getrennten Matratzen (ca. 2,00 m x 2,00 m, Stoff, grau)
- Kleiderschrank (ca. 2,20 m hoch und ca. 3,00 m breit, weiß foliert oder tauchbadlackiert o.ä.)
- niedrige Kommode mit Auszügen (ca. 0,80 m hoch und 1,20 m breit, anthrazit o.ä.)

Badezimmer

- auf den Wannenrand ist mindestens teilweise ein ca. 1,50 m hoch aufgehendes Acryl-Spritzschutz-Faltelelement aufgesattelt.
- Die Porzellan-Waschschalen sind durchweg auf wandverwahrten Unterschränken mit Schubfachauszügen oder Schrankflügeln aufgesattelt (ca. 0,60 m hoch und 0,50 m breit, foliert in Eichenholzdekor, dunkel)
- kleine verchromte Sanitär-Mülleimer
- teilweise kleine Stahlblechregale für Badezimmerutensilien (schwarz)
- Toilettenpapierhalter und Lokusbürste mit Halter
- normalformatige und teilweise auf großformatige Wandspiegel



Toilettenräume

- Die Porzellan-Waschschalen sind durchweg auf wandverwahrten Unterschränken mit Schubfachauszügen oder Schrankflügeln aufgesattelt (ca. 0,60 m hoch und 0,50 m breit, foliert in Eichenholzdekor, dunkel)
- kleine verchromte Sanitär-Mülleimer
- Toilettenpapierhalter und Lokusbürste mit Halter
- normalformatige und teilweise auf großformatige Wandspiegel
- Waschmaschine (vereinzelt in den Küchen)

Loggia:

- Klapptisch aus Stahlblech (weiß), 2 Kunststoff-Schalensessel (weiß) und Holz-Untergestell

Zusätzliche Ausstattungen umfassen:

- Bilder und Klein-Equipment (u.a. Bettwäsche, Handtücher etc.)
- raumhohe Tagesgardinen (weiß) und raumhohe blickdichte Vorhänge (grau)
- Deckenaufsatzleuchten
- Rauchwarnmelder

• **Brutto-Rauminhalt:**

Der Bruttorauminhalt für die Gebäude beträgt nach Bauakte respektive Ausweisung in den Bauvorlagen ca. 6.004,14 m³ (DIN 277 - 1:2005 - 02) - ohne Ansatz

• **Brutto-Grundfläche:**

Die Brutto-Grundfläche der auf dem Grundstück aufstehenden beiden Gebäude (Häuser A und B) beträgt nach diesseitiger überschlägiger Ermittlung anhand der vorliegenden Planunterlagen u.a. zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2020/2214 vom 11.01.2020 ca. 1.689,95 m² (DIN 277 - 1:2005 - 02).

• **Außenanlagen:**

Das gegenüber dem Straßenraum hinter einer kniehohen Betonstützwand als straßenseitige Einfriedung aufgehende und hiernach im Wesentlichen weiter leicht und teilweise stark kupierte Gelände des hier betroffenen Grundstücks Koenigsallee 16 I, 16 J weist überwiegend Rasenflächen und im Böschungsbereich zur straßenseitigen Grundstücksfront weitgehend Bodendeckerbewuchs und Buschwerk sowie z.T. hochstämmigen Baumbestand auf.

Die weiteren Grundstücksfreiflächen sind weitgehend mit Rasenflächen belegt. Vereinzelt befinden sich lose eingestreut hochstämmige bzw. vereinzelt z.T. sehr alte Bäume, aber auch erst junge Baumanpflanzungen in der Fläche. In den Randbereichen ist teilweise dichtes Buschwerk vorhanden.

Zu dem angrenzenden und das hier betroffene Grundstück vollständig umschließenden Nachbargrundstück laufen die Rasenflächen ohne Grundstückseinfriedungen durch - eine visuell wahrnehmbare Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken ist insoweit nicht erkennbar.

Die Hauszuwegung aus dem Straßenraum auf das hier betroffene Grundstück weist Betonsteinpflasterung in einem sogen. Fischgrät-Verlegemuster mit Regeneinlaufrinne in der straßenseitigen Grundstücksfront auf. Im weiteren Verlauf ändert sich das Verlegemuster der Hauszuwegung und der Platzerweiterung vor den beiden rückwärtigen Hauseingangsfrenten nicht, wobei zu dem teilweise vergleichsweise steil aufsteigenden kupierten Gelände Stahlbeton-Stützwandelemente aus schalungsglatten Fertigteilen als geschlossene Wandschale von ca. 0,50 m bis ca. 1,20 m Höhe verbaut worden sind.



Auch die Müllgefäßstellplatzfläche an der Hauszuwegung vor der straßenseitigen Grundstücksfront weist eine entsprechende Pflasterung auf.

Der außerhalb der straßenseitig kniehohen Betonsockeleinfriedung belegene Bereich des Walther-Rathenau-Denkmal weist durchweg Kleinsteinpflasterung und vier hochstämmige Laubbäume auf.

Im Bereich der Platzerweiterung vor den beiden rückwärtigen Hauseingangsfronten befindet sich in der Stützwand zur aufgehenden Geländeböschung eine Differenzterrasse mit drei Schwellen aus schalungsglattem Beton als Blockstufen zu einem als Kinderspielplatz in der Rasenfläche angelegten Bereich mit Sandkasten, Spielhaus, Rutschbahn und Schaukel sowie Kinder- bzw. Gartentrampolin. Vor der Stützwand zur aufgehenden Böschung befinden sich außerdem insgesamt 10 sogen. Fahrrad-Anlehnbügel aus Stahl zum Abstellen und Verwahren von Fahrrädern.

Eine Grundstücksauffahrt für PKW mit Bordschwellenabsenkung des Bürgersteigs zum Fahrdamm ist nicht vorhanden - auf dem Grundstück befinden sich weder gedeckte noch ungedeckte PKW-Stellplätze.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Der Gebäudekomplex mit 2 separaten Gebäuden (Häuser A und B bzw. Koenigsallee 16 I und Koenigsallee 16 J) weist insgesamt 15 Wohnungen auf, von denen sich 9 Wohnungen im Haus A (Koenigsallee 16 J) und 6 Wohnungen im Haus B (Koenigsallee 16 I) befinden.

Die zu den Wohnungen gehörenden Abstellräumen bzw. -verschläge und die haustechnischen Räume etc. befinden sich im Kellergeschoss der jeweils teilunterkellerten Gebäude, wobei sich die Heizzentrale und der Anschlussraum der wesentlichen Ver- und Versorgungsmedien im Kellergeschoss des Gebäudes Koenigsallee 16 J (Haus A) befinden.

Gewerbeeinheiten sind auf dem Grundstück nicht vorhanden - das Grundstück wird ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

- **Nutzfläche:**

Nach vorliegendem Mieterspiegel der zuständigen Zwangsverwaltung mit Stand vom 17.09.2024 beträgt die Gesamtwohnfläche aller 15 auf dem Grundstück belegenen Wohnungen ca. 1.123,76 m².

Nach vorliegenden Planvorlagen gemäß Baugenehmigung Nr. 2015/4465 vom 20.06.2016 ergibt sich die für die jeweilige Wohnung ausgewiesene Wohnfläche in der Summe mit lediglich ca. 1.102,09 m², womit die Flächenabweichung ca. 1,9 % beträgt.

Allerdings ist in den Bauvorlagen die jeweilige Freisitzfläche mit hälftiger Grundfläche in Ansatz gebracht worden.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung des LG Berlin mit zulässigem Ansatz von lediglich $\frac{1}{4}$ der Grundfläche für die als anrechenbare Wohnfläche zugrunde zu legende Freisitzfläche ergibt sich für das Grundstück eine Gesamtwohnfläche von lediglich noch 1.074,42 m². Die anrechenbare Wohnfläche fällt insoweit ca. 4,4 % geringer als die im Mieterspiegel der zuständigen Zwangsverwaltung ausgewiesene Wohnfläche aus.

Aufgrund der hier tatsächlich innerhalb der nach höchstrichterlicher Rechtsprechung zulässigen Toleranz von Flächenabweichungen liegenden Fläche wird die im Mieterspiegel der zuständigen Zwangsverwaltung ausgewiesene Wohnfläche aber im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung zugrunde gelegt.



Die Wohnflächenverteilung ergibt sich nach vorliegendem Mieterspiegel wie folgt:

Haus A (Königsallee 16 J)

EG postalisch rechts	80,00 m ²	
EG postalisch Mitte	66,72 m ²	
EG postalisch links	52,00 m ²	
1.OG postalisch rechts	99,63 m ²	
1.OG postalisch Mitte	66,60 m ²	
1.OG postalisch links	53,00 m ²	
2.OG postalisch rechts	99,63 m ²	
2.OG postalisch Mitte	67,00 m ²	
2.OG postalisch links	<u>52,01 m²</u>	
Wohnflächen	636,59 m ²	636,59 m ²

Haus B (Königsallee 16 I)

EG postalisch rechts	72,00 m ²	
EG postalisch links	82,07 m ²	
1.OG postalisch rechts	84,08 m ²	
1.OG postalisch links	83,00 m ²	
2.OG postalisch rechts	86,00 m ²	
2.OG postalisch links	<u>80,02 m²</u>	
Wohnflächen	487,17 m ²	487,17 m ²

Gesamtwohnfläche (ohne Kellerfläche) 1.123,76 m²

Die im vorliegenden Mieterspiegel ausgewiesene Wohnfläche der Wohnungen entspricht der Größenordnung nach etwa der sich nach diesseitiger Ermittlung aus den Planvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 2015/4465 vom 20.06.2016 ergebenden Wohnfläche (s.o.).

Die im vorliegenden Mieterspiegel ausgewiesene Wohnfläche aus der Summe der Einzelwohnflächen ist insoweit im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung als plausibel zugrunde zu legen.

• **Miet-Erträge:**

Seitens der zuständigen Zwangsverwaltung konnte ein aktueller Mieterspiegel mit Stand vom 17.09.2024 zur Verfügung gestellt werden.

Insofern liegen dem Unterzeichneten nicht nur Angaben zur Wohnfläche der jeweiligen Wohnung auf dem Grundstück, sondern auch Angaben zur Miethöhe der jeweiligen Wohnung und dem Zeitpunkt des Bezugs bzw. der letzten Mieterhöhung sowie der evtl. Dauer der evtl. befristeten Mietverhältnisse vor.

Die Höhe der Pauschalmietten für die jeweilige Wohnung ergibt sich nach vorliegendem Mieterspiegel wie folgt:

Haus A (Königsallee 16 J)

– EG rechts	2.800,00 €/Mo. bzw.	35,00 €/m ² bei	80,00 m ² Wfl. (Vertrag v. 01.04.2022)
– EG Mitte	2.540,00 €/Mo. bzw.	38,07 €/m ² bei	66,72 m ² Wfl. (Vertrag v. 04.03.2022)
– EG links	1.976,00 €/Mo. bzw.	38,00 €/m ² bei	52,00 m ² Wfl. (Vertrag v. 01.07.2022)
– 1.OG rechts	4.000,00 €/Mo. bzw.	40,15 €/m ² bei	99,63 m ² Wfl. (Vertrag v. 01.07.2023)
– 1.OG Mitte	1.865,00 €/Mo. bzw.	28,00 €/m ² bei	66,60 m ² Wfl. (Vertrag v. 01.06.2024)
– 1.OG links	1.590,00 €/Mo. bzw.	30,00 €/m ² bei	53,00 m ² Wfl. (Vertrag v. 01.02.2024)
– 2.OG rechts	3.487,05 €/Mo. bzw.	35,00 €/m ² bei	99,63 m ² Wfl. (Vertrag v. 01.01.2023)
– 2.OG Mitte	2.211,00 €/Mo. bzw.	33,00 €/m ² bei	67,00 m ² Wfl. (Vertrag v. 01.01.2023)



- 2.OG links 1.500,00 €/Mo. bzw. 28,84 €/m² bei 52,01 m² Wfl. (Vertrag v. 16.01.2024)
- 21.969,05 €/Mo. bzw. 34,51 €/m² bei 636,59 m² Wfl.

Haus B (Koenigsallee 16 I)

- EG rechts 2.500,00 €/Mo. bzw. 34,72 €/m² bei 72,00 m² Wfl. (Vertrag v. 04.03.2022)
- EG links 2.800,00 €/Mo. bzw. 34,12 €/m² bei 82,07 m² Wfl. (Vertrag v. 01.04.2022)
- 1.OG rechts 2.400,00 €/Mo. bzw. 28,54 €/m² bei 84,08 m² Wfl. (Vertrag v. 01.01.2024)
- 1.OG links 2.500,00 €/Mo. bzw. 30,12 €/m² bei 83,00 m² Wfl. (Vertrag v. 14.08.2022)
- 2.OG rechts 0,00 €/Mo. bzw. 0,00 €/m² bei 86,00 m² Wfl. (Leerst. v. 01.02.2024)
- 2.OG links 2.500,00 €/Mo. bzw. 31,24 €/m² bei 80,02 m² Wfl. (Vertrag v. 01.08.2023)
- 12.700,00 €/Mo. bzw. 31,66 €/m² bei 401,17 m² Wfl. (ohne Leerstand)

Nach vorliegendem Mieterspiegel mit Stand vom 17.09.2024 beträgt die Höhe der Pauschalmiete bei Leerstand 1 Wohnung (Haus B, 2.OG postalisch rechts) 34.669,05 €/Monat respektive 33,41 €/m² Wfl./Monat bei Ansatz von 1.037,76 m² Wfl. (ohne Leerstand mit 86,00 m² Wfl.).

Für die im Haus A (Koenigsallee 16 J) belegenen Wohnungen im 1.OG postalisch links und im 2.OG postalisch links bestehen befristete Mietverträge bis zum 31.01.2025, wobei für die im 2.OG belegene Wohnung seitens der Mieter nunmehr ein unbefristetes Mietverhältnis begehrt und nach Sachlage kurzfristig vereinbart wird.

Für die gleichfalls im Haus A belegene Wohnung im 1.OG Mitte besteht ein befristeter Mietvertrag bis zum 30.05. 2025. Für weitere Wohnungen dürften gleichfalls befristete Verträge bestehen.

Die gemäß vorliegendem Mieterspiegel der zuständigen Zwangsverwaltung ausgewiesene Pauschalmiete umfasst nicht nur die sogen. Bruttowarmmiete incl. warmer Betriebskosten, sondern gleichfalls einen Möblierungszuschlag, der allerdings nicht differenziert ausgewiesen ist - differenzierte Angaben zur jeweiligen Miethöhe liegen dem Unterzeichneten nicht vor.

Nach Sachlage werden durch die Mieter lediglich die Stromkosten mit dem Versorgungsunternehmen direkt abgerechnet.

Die kalten Betriebskosten betragen gemäß Veröffentlichungen in Anhang zum Mieterspiegel 2019 auf der Grundlage der Daten aus dem Jahre 2017 im Mittel ca. 1,66 €/m² Wfl. und die warmen Betriebskosten ca. 0,90 €/m² Wfl. - unter Berücksichtigung einer linearen Fortschreibung bei einer mittleren Preissteigerung von rd. 3,5 % im Jahr ergibt sich aktuell ein Betriebskostenanteil in der Bruttowarmmiete von grob überschläglich in Höhe von rd. 3,20 €/m².

Bei hier im gegenwärtig vermieteten Bestand realisierter Pauschalmiete in Höhe von 33,41 €/m² Wfl./Monat beträgt die Höhe der Nettokaltmiete incl. des Möblierungsaufschlags derzeit ca. 33,41 €/m²/Monat ./. 3,20 €/m² Wfl./Monat = 30,21 €/m² Wfl./Monat.

Bei der Ausstattung bzw. Möblierung der Wohnungen handelt es sich um einen vergleichsweise einfachen bis allenfalls durchschnittlich Standard mit Fabrikaten u.a. der Elektrogeräte aus Slowenien.

Unter Zugrundelegung der Anschaffungskosten ohne Berücksichtigung eines evtl. Unternehmensgewinns für zur Zurverfügungstellung der Ausstattung bzw. des Mobiliars und der Elektrogeräte etc. der jeweiligen Wohnung ergibt sich der Investitionsaufwand grob überschläglich nach diesseitiger Einschätzung anhand des auf den Seiten 21 bis 23 verzeichneten Ausstattungsumfangs pro Wohnung im Mittel mit rd. 25.000,00 €, wobei die Anschaffung bereits zur Aufnahme der Nutzung am 06.04.2021 respektive vor 3¾ Jahren erfolgte, so dass das vorhandene Mobili-



ar etc. bei einer zugrunde zu legenden Abschreibung von 10 Jahren nach Berliner Modell (LG Berlin, Az.: 63 S 365/01) noch rd. 6¼ Jahre abzuschreiben ist.

Der monatliche Möblierungszuschlag auf die Nettokaltmiete ergibt sich insoweit in Abhängigkeit von der verbleibenden Abschreibungsdauer bei hier zugrunde gelegten Anschaffungskosten von im Mittel rd. 25.000,00 €/Wohnung linear für jede Wohnung wie folgt:

- monatl. Zuschlag im 1. Jahr: $25.000,00 \text{ €} / 10 \times 10 \times 0,02 = 500,- \text{ €}$ bzw. $\times 12 = 6.000,00 \text{ €/a}$
- monatl. Zuschlag im 2. Jahr: $25.000,00 \text{ €} / 10 \times 9 \times 0,02 = 450,- \text{ €}$ bzw. $\times 12 = 5.400,00 \text{ €/a}$
- monatl. Zuschlag im 3. Jahr: $25.000,00 \text{ €} / 10 \times 8 \times 0,02 = 400,- \text{ €}$ bzw. $\times 12 = 4.800,00 \text{ €/a}$
- monatl. Zuschlag im 4. Jahr: $25.000,00 \text{ €} / 10 \times 7 \times 0,02 = 350,- \text{ €}$ bzw. $\times 12 = 4.200,00 \text{ €/a}$
- monatl. Zuschlag im 5. Jahr: $25.000,00 \text{ €} / 10 \times 6 \times 0,02 = 300,- \text{ €}$ bzw. $\times 12 = 3.600,00 \text{ €/a}$
- monatl. Zuschlag im 6. Jahr: $25.000,00 \text{ €} / 10 \times 5 \times 0,02 = 250,- \text{ €}$ bzw. $\times 12 = 3.000,00 \text{ €/a}$
- monatl. Zuschlag im 7. Jahr: $25.000,00 \text{ €} / 10 \times 4 \times 0,02 = 200,- \text{ €}$ bzw. $\times 12 = 2.400,00 \text{ €/a}$
- monatl. Zuschlag im 8. Jahr: $25.000,00 \text{ €} / 10 \times 3 \times 0,02 = 150,- \text{ €}$ bzw. $\times 12 = 1.800,00 \text{ €/a}$
- monatl. Zuschlag im 9. Jahr: $25.000,00 \text{ €} / 10 \times 2 \times 0,02 = 100,- \text{ €}$ bzw. $\times 12 = 1.200,00 \text{ €/a}$
- monatl. Zuschlag i. 10. Jahr: $25.000,00 \text{ €} / 10 \times 1 \times 0,02 = 50,- \text{ €}$ bzw. $\times 12 = 600,00 \text{ €/a}$

Aufgrund des bereits vor 3¼ Jahren beschafften Mobiliars bzw. Ausstattungsequipments ist aktuell ein Modernisierungszuschlag für das 4. Jahr nach Anschaffung für eine Wohnung i.M. wie folgt in Ansatz zu bringen:

- monatl. Zuschlag im 4. Jahr: $25.000,00 \text{ €} / 10 \times 7 \times 0,02 = 350,00 \text{ €}$ bzw. $\times 12 = 4.200,00/\text{a}$

Bei 15 Wohnungen ergibt sich insoweit ein Zuschlag von $4.200,00 \text{ €/a} \times 15 \text{ WE} = 63.000,00 \text{ €/a}$ entsprechend $5.250,00 \text{ €/Monat}$ bzw. $4,67 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.}$ bei Ansatz von $1.123,76 \text{ m}^2 \text{ Wfl.}$

Bei Ansatz des Möblierungszuschlags in Höhe von $4,67 \text{ €/m}^2$ ergibt sich derzeit die Nettokaltmiete mit $30,21 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl./Monat}$. $\therefore 4,67 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl./Monat} = 25,54 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl./Monat}$.

Dieser Mietansatz stellt eine auch bei Neuvermietung teilweise überpreisige Miethöhe in Ansehung der sogen. Mietpreisbremse dar, wobei aufgrund der weitgehend erst kürzlich neu abgeschlossenen Bestandsmietverhältnisse als Erstmietverhältnisse die realisierte Nettokaltmiete zzgl. des degressiven Möblierungszuschlags auch nachhaltig realisierbar sein dürfte.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Berliner Mietspiegel 2024 ergeben sich die ortsüblichen Miethöhen als Nettokaltmieten für vermietetseitig vollausgestattete Wohnungen mit Baujahr von 2016 bis 2022 in guter Wohnlage mit Sammelheizung und Badezimmer in der Wohnung sowie Größen

- bis unter 50 m^2 in einer Spanne von $11,41 \text{ €/m}^2 - 24,74 \text{ €/m}^2$ bzw. i.M. $17,72 \text{ €/m}^2$
- von 50 m^2 bis unter 65 m^2 in einer Spanne von $10,50 \text{ €/m}^2 - 19,24 \text{ €/m}^2$ bzw. i.M. $23,84 \text{ €/m}^2$
- von 65 m^2 bis unter 85 m^2 in einer Spanne von $11,21 \text{ €/m}^2 - 19,93 \text{ €/m}^2$ bzw. i.M. $15,58 \text{ €/m}^2$
- von 85 m^2 bis unt. 100 m^2 in einer Spanne von $13,69 \text{ €/m}^2 - 20,74 \text{ €/m}^2$ bzw. i.M. $17,51 \text{ €/m}^2$
- ab 100 m^2 in einer Spanne von $12,22 \text{ €/m}^2 - 18,47 \text{ €/m}^2$ bzw. i.M. $16,07 \text{ €/m}^2$

Gemäß Bezirksreport Wilmersdorf 2024/2025 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. ergibt sich die typische Mietpreishöhe (Marktmiete) für Geschossbauwohnungen der Baujahresklasse ab 2005 im Stadtgebiet City (Ost/West) im Altbezirk Wilmersdorf per 3/2024 mit $16,22 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.}$, wobei es sich hierbei um die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete aus Neuvertragsmieten und in den letzten 6 Jahren veränderten Bestandsmieten mit einem Anteil in einem Verhältnis von $55 \% : 45 \%$, Wohnungsgrößen zwischen $60 \text{ m}^2 - 90 \text{ m}^2$ (i.M. 70 m^2) mit mittlerem Ausbaustandard und ohne Kfz-Stellplatz handelt.



Gemäß Wohnmarktreport Berlin 2024 von April 2024 (20. Auflage) der Berlin Hyp AG (Berlin Hannoversche Hypothekenbank AG) in Zusammenarbeit mit der Fa. CBRE GmbH als Teil der CBRE Group Inc. (ehemals Maklerhaus CB Richard Ellis) beträgt der Mittelwert der Angebotsmieten für Wohnungen aller Marktsegmente im Postleitzahlbereich 14193 (Grunewald) 17,31 €/m² Wfl. (Spanne von 8,33 €/m² bis 25,80 €/m² bei Ansatz 80,90 m² Wfl.).

Eine Mietpreisbindung aufgrund öffentlicher Förderung o.ä. besteht nach diesseitigem Kenntnisstand für die auf dem Grundstück belegenen Wohnungen nicht - evtl. öffentliche Fördermittel sind im vorliegenden Grundbuch nicht ausgewiesen. Die Wohnfläche ist insoweit preisfrei vermietbar nach BGB.

Insoweit ist im Rahmen einer Ertragswertermittlung des betroffenen Objektes eine Kapitalisierung der Nettokaltmiete auf der Grundlage der Ortsüblichkeit in Ansatz zu bringen, wobei allerdings die bundesweit geltende sogen. „Mietpreisbremse“ mit max. 10 % über der Ortsüblichkeit bei Neuvermietung zu berücksichtigen ist - Minderertragsmieten u.a. aufgrund einer gegenüber der Ortsüblichkeit deutlich unterpreisigen Miethöhe liegen hier aufgrund der noch im ortsüblichen Rahmen für Neubauobjekte mit Erstvermietung liegenden Nettokaltmiete (ohne Berücksichtigung des Möblierungszuschlags aufgrund der durchweg bestehenden Möbliert-Vermietung) nicht vor.

Im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird die Vollvermietung der auf dem Anwesen belegenen Wohnungen zugrunde gelegt, wobei auch die derzeit leerstehende Wohnung kurzfristig einer Vermietung zugeführt wird, nachdem bereits Interessenten bei vorliegendem Mietniveau vorhanden sind (hier ist lediglich der Wärmetauscher bzw. die Verteilung der Fußbodenheizung innerhalb der Wohnung selbst instand zu setzen, was bereits beauftragt ist).

Die insoweit realisierten Ist-Mieten in Höhe von 25,54 €/m² Wfl./Monat (nettokalt) werden in der vorliegenden Bewertung als weiterhin durchsetzbar ungemindert zugrunde gelegt - der degressive Abbau des Möblierungszuschlags wird durch eine entsprechende jährlich zu erwartende Mietpreissteigerung in entsprechender Höhe kompensiert.

Für die derzeit leerstehende Wohnung wird ein der bereits erzielten Durchschnittsmiete entsprechender Mietertrag zugrunde gelegt.

- **fikt. Rohertrag:**

Neubau-Wohnflächen mit realisierter durchschnittlicher Bestandsmiete bzw. Ist-Miete als vermutete Nettokaltmiete ohne Berücksichtigung des über die nächsten rd. 7 Jahre veränderlichen bzw. degressiven Möblierungszuschlags:

$$1.123,76 \text{ m}^2 \times 25,54 \text{ €/m}^2 = 28.700,83 \text{ €} \quad [\hat{=} 25,54 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.}]$$

- **Bewirtschaftungskosten:**

Angaben über die aktuellen Bewirtschaftungskosten etc. des hier betroffenen Grundstücks mit aufstehenden Gebäuden liegen dem Unterzeichneten nicht vor und konnten weder seitens der Grundstückseigentümerin noch seitens der zuständigen Zwangsverwaltung auf diesseitige Anforderung zur Verfügung gestellt werden.

In Ansehung des durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin vorgegebenen modifizierten Bewertungsmodells sind auf der Grundlage der am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt erschienenen und am 01.01.2022 in Kraft getretenen Novelle der ImmoWertV respektive der ImmoWertV21 analog der bisher geltenden Ertragswertrichtlinie im Rahmen des Ertrags-



wertverfahrens Angaben über die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten ohne umlagefähige Betriebskosten aber entbehrlich.

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

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

- Verwaltungskosten (§ 12 Abs. 5 ImmoWertV21) gemäß Anlage 3 ImmoWertV21 mit Anpassung zum 30.06.2022 (GAA-Modell)
Wohnen: 312,00 € jährlich je Wohnung
Gewerbe: 3 % vom gewerblichen Jahres-Mietertrag
- Instandhaltungskosten (§ 12 Abs. 5 Nr. 2 ImmoWertV21) gemäß Anlage 3 ImmoWertV21 mit Anpassung zum 30.06.2022 (GAA-Modell)
Wohnen: 12,20 €/m² Wfl.; Garagen: 92,00 €/Stpl.; offene Wageneinstellplätze: 46,00 €/Stpl.; Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen: 100 vom Hundert für Wohnen; Nebennutzungen (Werkstatt, Lager etc. im Keller): 30 vom Hundert für Wohnen
- Mietausfallwagnis (§ 12 Abs. 5 Nr. 2 ImmoWertV21) gemäß Anlage 3 ImmoWertV21 (GAA-Modell)
bei Wohnnutzung 2 % und bei gewerblicher Nutzung 4 % der jährlichen Nettokaltmiete

Die Bewirtschaftungskosten ergeben sich hiernach wie folgt:

Verwaltungskosten:

15 WE x 312,00 €/WE	=	4.680,00 €/a
0,00 €/a x 3 % (Gewerbe)	=	0,00 €/a

Instandhaltungskosten:

12,20 €/m ² x 1.123,76 m ² Wfl.	=	13.709,87 €/a
12,20 €/m ² x 0,00 m ² Nfl.	=	0,00 €/a
3,66 €/m ² x 0,00 m ² Nfl.	=	0,00 €/a
92,00 €/Stpl. x 0 Stpl. (gedeckt)	=	0,00 €/a
46,00 €/Stpl. x 0 Stpl. (ungedeckt)	=	0,00 €/a

Mietausfallwagnis Wohnflächen:

344.409,96 € x 2 % =	6.888,20 €/a
----------------------	--------------

Mietausfallwagnis Gewerbeflächen:

0,00 € x 4 % =	0,00 €/a
	<u>25.278,07 €/a</u>

Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten entspricht vergleichbaren Objekten mit rd. 7,3 % vom fiktiven Rohertrag auf der Basis der realisierbaren bzw. ortsüblichen Miethöhe mit i.M. 25,54



€/m² Wfl. und Ansatz von ca. 1.123,76 m² Wfl. entsprechend rd. 1,87 €/m² Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

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

- **Instandhaltungsrückstau:**

Nennenswerte Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins an den Gebäuden nicht festgestellt werden. Allerdings liegen bzgl. des Gebäudes Koenigsallee 16 I (Haus B) und insbesondere bzgl. der dort im 2.OG postalisch links belegenen Wohnung Nr. 15 vermtl. Ausführungsmängel bzgl. der Wärmetauscher für die Fußbodenheizung und die Badezimmer-Radiatoren bzw. die Heizkreisverteilung der Fußbodenheizungen innerhalb der Wohnungen selbst vor, was im Rahmen der Gewährleistung instand zu setzen ist. Außerdem ist nach Sachlage ein hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage geboten, damit die erforderliche Heizwassermenge auch die Heizkreisläufe dieser Wohnungen erreicht.

Im Bereich der Kellertreppenabgänge sind bereits leichte Gebrauchspuren vermtl. aufgrund von Fahrradtransporten zu verzeichnen.

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 für bisher vorliegende Mängel oder Schäden ist nicht in Ansatz zu bringen.

Ein Energiepass für das Haus A (Koenigsallee 16 J) ist mit Datum vom 17.12.2021 vorhanden: der Endenergiebedarfswert liegt hiernach bei 53,8 kWh/m²a - dieser Wert liegt bereits deutlich unter dem Durchschnitt der Vergleichswerte des Gebäudebestandes für den Endenergiebedarf bzw. bereits im unteren Rahmen respektive sehr günstigen Bereich der Vergleichswerte für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus 25-40 kWh/ m²a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m²a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/m²a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m²a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/m²a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 200 kWh/ m²a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m²a bis >225 kWh/ m²a).

Ebenso ist ein Energiepass für das Haus B (Koenigsallee 16 I) mit Datum vom 16.12.2021 vorhanden: der Endenergiebedarfswert liegt hiernach bei 56,88 kWh/m²a - dieser Wert liegt gleichfalls bereits deutlich unter dem Durchschnitt der Vergleichswerte des Gebäudebestandes für den Endenergiebedarf bzw. bereits im unteren Rahmen respektive sehr günstigen Bereich der Vergleichswerte für den Endenergiebedarf (s.o.).

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Durch den Unterzeichneten wird eine wirtschaftlich Restnutzungsdauer für Neubauten mit einem Baujahr ab 1949 bei vorliegendem Baualter von knapp 4 Jahren (Baujahr: 2021 - nach Ertragswertmodell gemäß Tabelle 5: Spanne 3 bis 7 Jahre) und Bauzustand „gut“ sowie einer Gesamtnutzungsdauer gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) von 80 Jahren mit 75 Jahren zugrunde gelegt.

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



Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer bei hier vorliegendem Baujahr 2021 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer beträgt 77 Jahre.
Das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit 5 Jahren und das fiktive Baujahr mit 2019.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Gemäß vorliegendem aktuellem Mieterspiegel der zuständigen Zwangsverwaltung vom 17.09.2024 bestehen Mietverträge für die Wohnungen wie folgt:

Haus A (Koenigsallee 16 J)

– EG rechts	Vertrag v. 01.04.2022	unbefristet	
– EG Mitte	Vertrag v. 04.03.2022	unbefristet	
– EG links	Vertrag v. 01.07.2022	unbefristet	
– 1.OG rechts	Vertrag v. 01.07.2023	unbefristet	
– 1.OG Mitte	Vertrag v. 01.06.2024	befristet	bis 30.05.2025
– 1.OG links	Vertrag v. 01.02.2024	befristet	bis 31.01.2025
– 2.OG rechts	Vertrag v. 01.01.2023	unbefristet	
– 2.OG Mitte	Vertrag v. 01.01.2023	unbefristet	
– 2.OG links	Vertrag v. 16.01.2024	befristet	bis 31.01.2025

Haus B (Koenigsallee 16 I)

– EG rechts	Vertrag v. 04.03.2022	unbefristet	
– EG links	Vertrag v. 01.04.2022	unbefristet	
– 1.OG rechts	Vertrag v. 01.01.2024	unbefristet	
– 1.OG links	Vertrag v. 14.08.2022	unbefristet	
– 2.OG rechts	Leerst. v. 01.02.2024		
– 2.OG links	Vertrag v. 01.08.2023	unbefristet	

- **Verwaltung:**

Zwangsverwalter RA Christian Seekopp, Friedrich-Engels-Str. 19 in 13156 Berlin - Telefon: 030 / 014 26 57 - 0 (Objektbetreuung: Frau Olga Frenzel).

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäudekomplex handelt es sich bei hier vorliegendem Baujahr 2021 um ein zeitgerecht ausgestattetes Objekt mit zwei 3-geschossigen um ½ Geschoss versetzten Geschossen im sogen. splitting level errichteten Wohngebäuden jeweils mit Teilunterkellerung und Flachdach sowie jeweils 6 und 9 Wohneinheiten. Barrierefrei sind im gegenwärtigen Bestand insgesamt 2 Wohnungen erreichbar - Aufzugsanlagen sind in den Gebäuden nicht vorhanden.

Die an die zentralen Treppenhauseingänge anbindenden Wohnungen weisen zweckmäßige Grundrisszuschnitte mit 2 bis 4 Zimmern und weitgehend innerhalb der Wohnzimmer belegenen Küchenbereichen auf. Die Wohnungen weisen durchweg Loggien bzw. im Erdgeschoss gedeckte Freisitzflächen als sogen. Terrassen, aber quasi gleichfalls als Loggien auf.

Alle Wohnungen weisen eine Querbelüftungsmöglichkeit auf. Vorteilhaft auch ist die Verfügbarkeit von Loggien mit Orientierung weitgehend nach Süden und Westen. Inwieweit die durchgängige Möbliertvermietung aller auf dem Grundstück belegenen Wohnungen zweckmäßig ist, hängt jeweils von der Nachfrage insbesondere bei längerfristig beabsichtigten Mietverhältnissen und dem individuellen Geschmacksempfinden der Mieter und dem Qualitätsanspruch an das



bewohnte Mobiliar ab. Der hier vorliegende Möblierungsstandard ist nach diesseitiger Auffassung allenfalls als durchschnittlich einzustufen.

Nachteilig ist die Innenlage einzelner Badezimmer bzw. Toilettenräume mit lediglich motorischer Belüftung und künstlicher Beleuchtung. Nachteilig ist gleichfalls die Lage der Küchenzeile raumseitig weitgehend innerhalb der Wohnzimmer mit hierdurch nachteiliger Ausbreitung von Küchendünsten etc. in die Polstermöbel etc.

Nachteilig ist gleichfalls das Fehlen von jeglichen PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück selbst.

Insgesamt handelt es sich um eine nach aktuellem Mieterspiegel gute und nach Klassifizierung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin sehr gute bzw. bevorzugte Wohnlage in noch vergleichsweise zentrale Stadtlage im Ortsteil Grunewald knapp außerhalb des Stadtbahnringes (sogen. „Hundekopf“) mit guter technischer und sozialer Infrastruktur und insgesamt zufriedenstellendem Versorgungsangebot trotz ungünstiger Nahversorgung innerhalb des Quartiers selbst.

- **Unterhaltung:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex weist einen zufriedenstellenden Unterhaltungszustand ohne wesentliche Instandhaltungsrückstände nach Fertigstellung gemäß Bauakte vor rd. 3¾ Jahren auf.

Die Treppenhausdekorationen und Bodenbekleidungen in den Treppenhausaufgängen zeigen sich in einem zufriedenstellenden Unterhaltungszustand - kleinere Gebrauchspuren sind im Bereich der Kellertreppenabgänge zu verzeichnen. Die neutralen Kellerbereiche und die Haus-technikbereiche sowie die Freiflächen des Grundstücks wirken aufgeräumt und gepflegt.

Nachteilig ist die beschränkte Beheizbarkeit des Gebäudes Koenigsallee 16 I (Haus B) und insbesondere der Wohnung Nr. 15 mit dem Erfordernis eines hydraulischen Abgleichs der Heizungsanlage und evtl. weiterer Nachbesserungen der Anlage im Rahmen der Gewährleistung.

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

- **Verwertbarkeit:**

Die Vermietbarkeit aller Nutzungseinheiten ist nach Fertigstellung der zur Sicherung der zugrunde gelegten marktfähigen Mieten erforderlichen Instandsetzung der Heizungsanlage zzgl. des Möblierungszuschlags über die Dauer der Möblierung nachhaltig realisierbar.

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

C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV21), wobei das hier in Ansatz gebrachte Modell des zuständigen Gutachterausschusses zur Ertrags-



wertermittlung nunmehr gleichfalls die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 25, S. 2805) zugrunde legt.

Der Bewertungsstichtag wird mit dem 12. September 2024 festgestellt.

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

- Geschossgrundrisse und Gebäudeschnitte der Bauvorlagen i.M. 1:100 zur Baugenehmigung Nr. 2015/4465 vom 20.06.2016
- Geschossgrundrisse und Gebäudeschnitte der Teilungspläne i.M. 1:100 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2020/2214 vom 11.01.2020
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

Weiterhin wurden die Bau- und Grundakten des Grundstücks eingesehen. Beim zuständigen Bezirksamt wurden evtl. Baulasten sowie evtl. zu entrichtende Erschließungsbeiträge nachgefragt. Zusätzlich wurden Angaben über ggf. bestehende baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen angefordert.

Durch das Amtsgericht Charlottenburg wurde ein Grundbuchauszug des betroffenen Grundstücks mit Datum vom 08.07.2024 zur Verfügung gestellt.

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

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

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

Bei der vorhandenen Nutzung des Grundstücks Koenigsallee 16 I, 16 J (Flurstück 267) handelt es sich grundsätzlich um ein wirtschaftlich zu betreibendes Renditeobjekt - ein ideeller Wertansatz (z.B. bei Sachwerten) ist nicht zugrunde zu legen.

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

Eine Verkehrswertermittlung nach dem 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, da die in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bzw. anderen Kaufpreissammlungen verfügbaren Vergleichsobjekte und die hierfür verfügbaren Angaben nur anonymisiert gemacht werden, so dass eine Relativierung anhand einer Wertematrix (vergleichendes Zielbaumverfahren) zwischen den Vergleichsobjekten und dem zu bewertenden Objekt nicht möglich ist und die tatsächliche Vergleichbarkeit der Objekte selbst und deren Preise mit hieraus herzuleitendem Wert für das betroffene Objekt fehlt.

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



2. Bodenwert

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

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

Das Grundstück Koenigsallee 16 I, 16 J (Flurstück 267) stellt hiernach eine gute Wohnlage dar - nach dem Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2024 handelt es sich gleichfalls um eine gute Wohnlage (eine höherwertigere Klassifizierung sieht der Mietspiegel allerdings nicht vor). Nach Feststellung des zuständigen Gutachterausschusses handelt es sich um eine sehr gute bzw. bevorzugte Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2024 in Höhe von 2.900,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 0,4 aus - dieser Richtwert ist nach Auswertung der Kaufpreissammlung durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte trotz weiter gestiegener Mieten und damit höherer Erträge für die in der Richtwertzone belegenen Ertragsobjekte gegenüber dem Vorjahr und Vorvorjahr mit einem Bodenrichtwert zum 01.01.2023 bzw. 01.01.2022 in Höhe von jeweils 3.000,00 €/m² um 3,3 % gefallen. Der zum 01.01.2024 ausgewiesene Richtwert in Höhe von 2.900,00 €/m² bei einer GFZ von 0,4 ist zum Bewertungsstichtag noch als angemessen und marktgerecht in Ansatz zu bringen.

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

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

Nach diesseitiger Auffassung ist unter Berücksichtigung des geltenden Planungsrechts bei Neubebauung des Grundstücks eine GFZ von rd. 0,4 entsprechend der zulässigen baulichen Ausnutzung gemäß Ausweisung im Baunutzungsplan zulässig (s.o.).

Im Rahmen des Bewertungsmodells des Gutachterausschusses (GAA) für die Auswertung von Ertragsobjekten mit bis zu 80 % gewerblichem Ertragsanteil ist aber der tatsächliche bauliche Bestand auf dem Grundstück mit einer GFZ von rd. 0,5 bei einer anrechenbaren Geschossfläche von ca. 1.444,13 m² (gemäß Bauakte, s.o.) analog zugrunde zu legen und der zeitlich linear angepasste und auf das tatsächlich realisierte Maß der baulichen Nutzung mithilfe von GFZ-Umrechnungskoeffizienten umgestellte Bodenrichtwert zu berücksichtigen (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Unter Berücksichtigung der insoweit realisierten Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 0,5 wäre der Bodenrichtwert mit einem Umrechnungskoeffizienten anzupassen, was sich nach Ermittlungen des Gutachterausschusses aber erübrigt, weil eine signifikante Anpassung des Richtwertes erst ab einer GFZ von 0,8 in Gebieten der geschlossenen Bauweise



nachgewiesen werden konnte. Insoweit wurden durch den zuständigen Gutachterausschuss auch lediglich Umrechnungskoeffizienten für eine GFZ von 0,8 bis 5,0 ermittelt.

Unter Berücksichtigung der insoweit realisierbaren Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 0,5 ist der Bodenrichtwert ohne GFZ-Anpassung zugrunde zu legen.

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

$$\begin{array}{rcl} 2.915,00 \text{ m}^2 \times 2.900,00 \text{ €/m}^2 & = & 8.453.500,00 \text{ €} \\ & \text{rd.} & 8.454.000,00 \text{ €} \end{array}$$

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

Abweichend zu dem ermittelten aktuellen Bodenwert ist zur Anwendung der Liegenschaftszinssätze im Rahmen der Modellkonformität das Bodenrichtwertniveau vom 01.01.2022 in Höhe von 3.000,00 €/m² ohne Berücksichtigung einer konjunkturellen Anpassung oder einer sonstigen Marktanpassung zum Bewertungsstichtag unter Berücksichtigung der tatsächlich realisierten GFZ anzusetzen (s.o.):

Der Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks ergibt sich hiernach bei realisierbarer Bebauung entsprechend dem gegenwärtigen Bestand (ohne GFZ-Anpassung, s.o.) modellkonform wie folgt:

$$2.915,00 \text{ m}^2 \times 3.000,00 \text{ €/m}^2 = 8.745.000,00 \text{ €}$$

In diesem Wert ist die lagetypische Erschließung berücksichtigt - Erschließungskostenbeiträge sind nach vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung nicht mehr zu erwarten (s.o.).

Nach dem Modell des GAA entspricht der im Rahmen der Verkehrswertermittlung zugrunde zu legende Bodenwert nicht dem aktuellen Bodenwert, was allerdings mit dem anzusetzenden Liegenschaftszinssatz berücksichtigt wird.

Der Minderwert des Bodens (s.o.) ist aufgrund des gegenüber dem Stichtag des Bewertungsmodells gefallenem Bodenrichtwertes unter „besondere objektspezifische Merkmale“ als Abschlag in Ansatz zu bringen.

3. Ertragswert

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

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

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



Neubau-Wohnflächen mit realisierter durchschnittlicher Bestandsmiete bzw. Ist-Miete als vermutete Nettokaltmiete ohne Berücksichtigung des über die nächsten 7 Jahre veränderlichen bzw. degressiven Moblierungszuschlag.

1.123,76 m² x 25,54 €/m² x 12 Monate = 344.409,96 €

Gesamtertrag (nettokalt) 344.409,96 €

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

Die Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten betragen hiernach rd. 7,3 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,87 €/m² Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:		344.409,96 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>25.141,93 €</u>
Reinertrag:		319.268,04 €

Der Liegenschaftszinssatz ergibt sich nach Ermittlungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin gemäß Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023, Seite 2252 ff. für das Jahr 2022 zum Stichtag 30.06.2022 bei Grundstücken in der Gebietsgruppe Südwest (Tabelle 6) mit den Altbezirken Steglitz und Charlottenburg (Ortsteil Westend) sowie vorgenommenen Korrekturen für den Altbezirk Charlottenburg (Ortsteil Westend) ohne die Ortsteile Schmargendorf und Grunewald im Altbezirk Wilmersdorf und den Altbezirk Zehlendorf (hierfür liegen keine Kauffälle vor!) bei hier vorliegenden Bewertungsparametern für Baujahre vor 1919, von 1919 bis 1972 und von 1973 bis 1990 Ost unter Berücksichtigung der dem Modell des Gutachterausschusses zugrunde gelegten Ansätze im Jahre 2022 bei einer Nettokaltmiete in Höhe von i.M. 12,00 €/m² mit einem Liegenschaftszinssatz von 2,5 % für den Ortsteil Westend im Altbezirk Charlottenburg (analog) und bei analoger Fortschreibung bei einer Nettokaltmiete in Höhe von 25,00 €/m² mit einem Liegenschaftszinssatz 3,6 %.

Für das hier betroffene Objekt ergibt sich hieraus bei einer zugrunde gelegten mittleren Miethöhe von 25,54 €/m² Wfl. interpoliert ein Liegenschaftszinssatz von 3,65815 % bzw. rd. 3,7 %.

Für die Ansätze der Tabelle 6 (s.o.) bestehen nach GAA-Auswertung der Kaufpreissammlung Abhängigkeiten für das Bewertungsobjekt ausschließlich hinsichtlich der Baujahresgruppe (hier: Baujahr nach 2002: keine Angabe) mit +/- 0,0 % Prozentpunkten und hinsichtlich des gewerblichen Anteils am Nettojahresrohertrag (hier: kein gewerblicher Anteil) mit +/- 0,0 % Prozentpunkten - hieraus ergibt sich der Liegenschaftszinssatz mit 3,65815 % +/- 0,0 %-Pkt./+/- 0,0 %-Pkt. = 3,65815 % bzw. rd. 3,7 %.

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



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

Insoweit ist hier auch in Ansehung der mit 75 Jahren nahezu einem Neubau entsprechenden Restnutzungsdauer, der im Durchschnitt realisierten leicht überhöhten ortsüblichen Höhe der Nettokaltmiete bei einer gegenüber den Liegenschaftszinssätzen für den analog herangezogenen Ortsteil Westend mit dem Ortsteil Grunewald höherwertigeren Lage auch unter Berücksichtigung bereits aktuell wieder leicht fallender Bau- bzw. Immobilienzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werte (assets) eine Anpassung des Liegenschaftszinssatzes zu berücksichtigen.

Der Liegenschaftszinssatz ist insoweit mit 3,65815 % \therefore 0,25 %-Pkt. = 3,40815 % bzw. rd. 3,4 % als angemessen und marktgerecht in Ansatz zu bringen.
Von dem ermittelten Reinertrag ist insoweit die Verzinsung des Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 3,4 % des Bodenwertes in Abzug zu bringen:

Reinertrag:		319.268,04 €
abzgl. Bodenwertverzinsung (gemäß GAA-Modell):		
8.745.000,00 € x 3,4 %	\therefore	<u>297.330,00 €</u>
		21.938,04 €

Bei Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren und dem Fertigstellungszeitpunkt des Gebäudekomplexes im Jahre 2021 beträgt die wirtschaftliche Nutzungsdauer noch 77 Jahre - unter Berücksichtigung der erst vor 3 $\frac{3}{4}$ Jahren realisierten Fertigstellung mit Nutzungsaufnahme und des gegenwärtigen Erhaltungszustands des gesamten Gebäudekomplexes kann die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Ansehung vergleichsweise nur kleinerer Instandhaltungserfordernisse gemäß Sachwert- und Ertragswertmodell des Gutachterausschusses bei gutem Bauzustand noch mit rd. 75 Jahren in Ansatz gebracht werden.

Das tatsächliche Gebäudealter beträgt insoweit ca. 3 $\frac{3}{4}$ Jahre und das hier zugrunde gelegte fiktive Gebäudealter im Rahmen des Bewertungsmodells nach ImmoWertV 21 bzw. Bewertungsmodell des GAA rd. 5 Jahre - das fiktive Baujahr ist 2019.

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

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung für vergleichbare Objekte mit rd. 92,7 % Reinertragsanteil am Rohertrag (auf Basis der Nettokaltmiete) ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 3,4 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 75 Jahren mit 27,02.

21.938,04 € x 27,02	=	592.765,84 €
	rd.	593.000,00 €



Der monatliche Möblierungszuschlag auf die Nettokaltmiete ergibt sich insoweit in Abhängigkeit von der verbleibenden Dauer der linearen Abschreibung bei hier zugrunde gelegten Anschaffungskosten von rd. 25.000,00 € und insoweit verbleibender diesbzgl. Ertragsdauer von rd. 7 Jahren wie folgt:

- monatl. Zuschlag aktuell: $25.000,00 \text{ €} / 10 \times 7 \times 0,02 = 350,- \text{ €}$ bzw. $\times 12 \times \frac{1}{4} = 1.050,00 \text{ €/a/WE} \times 15 \text{ WE}$	=	15.750,00 €
- monatl. Zuschlag im 2. Jahr: $25.000,00 \text{ €} / 10 \times 6 \times 0,02 = 300,- \text{ €}$ bzw. $\times 12 = 3.600,00 \text{ €/a/WE} \times 15 = 54.000,00 \text{ €/a}$ diskontiert über 1 Jahr bei 14 % Kapitalisierung mit Abzinsungsfaktor 0,8772	=	47.368,80 €
- monatl. Zuschlag im 3. Jahr: $25.000,00 \text{ €} / 10 \times 5 \times 0,02 = 300,- \text{ €}$ bzw. $\times 12 = 3.000,00 \text{ €/a/WE} \times 15 \text{ WE} = 45.000,00 \text{ €/a}$ diskontiert über 2 Jahre bei 14 % Kapitalisierung mit Abzinsungsfaktor 0,7695	=	34.627,50 €
- monatl. Zuschlag im 4. Jahr: $25.000,00 \text{ €} / 10 \times 4 \times 0,02 = 200,- \text{ €}$ bzw. $\times 12 = 2.400,00 \text{ €/a/WE} \times 15 \text{ WE} = 36.000,00 \text{ €}$ diskontiert über 3 Jahre bei 14 % Kapitalisierung mit Abzinsungsfaktor 0,6750	=	24.300,00 €
- monatl. Zuschlag im 5. Jahr: $25.000,00 \text{ €} / 10 \times 3 \times 0,02 = 150,- \text{ €}$ bzw. $\times 12 = 1.800,00 \text{ €/a/WE} \times 15 \text{ WE} = 27.000,00 \text{ €}$ diskontiert über 4 Jahre bei 14 % Kapitalisierung mit Abzinsungsfaktor 0,5921	=	15.986,70 €
- monatl. Zuschlag im 6. Jahr: $25.000,00 \text{ €} / 10 \times 2 \times 0,02 = 100,- \text{ €}$ bzw. $\times 12 = 1.200,00 \text{ €/a/WE} \times 15 \text{ WE} = 18.000,00 \text{ €}$ diskontiert über 5 Jahre bei 14 % Kapitalisierung mit Abzinsungsfaktor 0,5194	=	9.349,20 €
- monatl. Zuschlag im 7. Jahr: $25.000,00 \text{ €} / 10 \times 1 \times 0,02 = 50,- \text{ €}$ bzw. $\times 12 = 600,00 \text{ €/a/WE} \times 15 \text{ WE} = 9.000,00 \text{ €}$ diskontiert über 6 Jahre bei 14 % Kapitalisierung mit Abzinsungsfaktor 0,4556	=	<u>4.100,40 €</u>
Möblierungszuschlag auf die Nettokaltmiete		151.482,60 €
	rd.	151.000,00 €

Der Ertragswert des Grundstücks Koenigsallee 16 I, 16 J (Flurstück 267) lässt sich wie folgt aufstellen:



Gebäudeertragswert:		593.000,00 €
zzgl. Bodenwert (GAA-Modell):		<u>8.745.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:		9.338.000,00 €
zzgl. Möblierungszuschläge über die nächsten rd. 7 Jahre unter Berücksichtigung der Diskontierung über die jeweilige Dauer bis zur Realisierung:		151.000,00 €
abzgl. Wertminderung wegen aktuellem Bodenwert:	./.	291.000,00 €
abzgl. Wertminderung wegen Mod./Inst.-Aufwand:	./.	<u>0,00 €</u>
Ertragswert des Grundstücks:		9.198.000,00 €
	rd.	9.200.000,00 €

4. Verkehrs-/Marktwert

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

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

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

Der unbeeinflusste Ertragswert in Höhe von 9.338.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 8.310,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 1.123,76 m² Gesamt-Wohnfläche bzw. von rd. 6.465,00,00 €/m² wGF bei Ansatz von ca. 1.444,13 m² wertrelevanter Geschossfläche gemäß GAA-Modell sowie dem rd. 27,1-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten und vermtl. aktuell realisierten Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 344.409,96 €/a.

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2023 für Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil der Baujahre ab 2020 im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ (ohne sonstige Lageklassifizierung) in einer Preisspanne von 2.794,00 €/m² wGF bis 5.177,00 €/m² wGF bzw. i.M. bei 3.972,00 €/m² wGF, wobei insgesamt 6 Transaktionen vorlagen bei bis Mitte 2022 deutlich steigender und hiernach noch bis Herbst 2022 gleichbleibendem Niveau und dann leicht fallender Tendenz. Für das Stadtgebiet „City“ lagen weder im Jahre 2022 noch im Jahre 2023 Transaktionen für Grundstücke mit aufstehender Bebauung der Baujahre nach 2020 vor.

Gemäß Bezirksreport Charlottenburg-Wilmersdorf 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. ergibt sich die Preisspanne für Wohn- und Geschäftshäuser mit Baujahresklasse 2001-2020 ab 8 Wohneinheiten (bis 20 % gewerblicher Mietanteil) im Jahre 10/2022 bis 10/2023 in guter bis sehr guter Lage in einer Spanne von 3.200,00 €/m² Wfl./Nfl. bis 5.200,00 €/m² Wfl./Nfl. bzw. i.M.



mit 4.200,00 €/m² Wfl./Nfl., wobei hier von freifinanziertem Wohnungsbau ohne Plattenbauten mit normalem bis gutem Bauzustand, mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard, Vollvermietung bzw. üblichem Wechselleerstand, mindestens 8 Wohneinheiten und gebietstypischer GFZ ausgegangen wird - der Kaufpreisschwerpunkt (ohne Baujahresklassifizierung) liegt guten und sehr guten Lagen im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf bei rd. 3.400,00 €/m² Wfl./Nfl. bei geringem Preisrückgang bis 10 % zwischen 10/2022 und 10/2023 - im Wohnimmobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2024/2025 wurden Kaufpreise für Wohn- und Geschäftshäuser nicht mehr veröffentlicht.

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

Der (wert-)unbeeinflusste Wert für das Grundstück liegt ca. 24,9 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2023 für Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil der Baujahre ab 2020 im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ (ohne weitere Lageklassifizierung) gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 des zuständigen Gutachterausschusses - für Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil der Baujahre ab 2020 im Stadtgebiet „City“ lagen für die Jahre 2022 und 2023 keine Transaktionen vor.

Der (wert-)unbeeinflusste Wert liegt gleichfalls ca. 59,9 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise für Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahresklasse 2001-2020 mit bis zu 20 % gewerblichem Mietanteil und mindestens 8 Wohnungen in guten bis sehr guten Lagen im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf gemäß Veröffentlichung des IVD (Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024)

Der resultierende Wert liegt gleichfalls ca. 144,4 % über dem Kaufpreisschwerpunkt in Höhe von rd. 3.400,00 €/m² Wfl./Nfl. aus dem Jahre 10/2022 bis 10/2023 für entsprechende Objekte (ohne Baujahresklassifizierung) in guten und sehr guten Lagen im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf gemäß Bezirksreport Charlottenburg-Wilmersdorf 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg e.V.

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der objektspezifischen Merkmale (hier: Werterhöhung um die über die Dauer der Abschreibung von insgesamt 10 Jahren bzw. noch rd. 7 Jahren diskontierten Möblierungszuschläge in Höhe von rd. 151.000,00 € und Wertminderung gegenüber dem Bodenwertansatz gemäß GAA-Modell in Höhe von rd. 8.745.000,00 € ./ rd. 8.454.000,00 € = rd. 291.000,00 €) um den diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen (9.338.000,00 € + 151.000,00 € ./ 291.000,00 € = 9.198.000,00 € bzw. rd. 9.200.000,00 €).



Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Koenigsallee 16 I, 16 J (Flurstück 267) in 14193 Berlin-Grunewald (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf) zum Bewertungsstichtag 12. September 2024 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

9.200.000,00 €

=====

(i.W. neun Millionen zweihunderttausend Euro)

Dieser Verkehrswert dürfte bei freihändigem Verkauf in der gegenwärtigen Marktlage realisierbar sein.

Nachrichtlich:

Bei den in Abt. II Nrn. 1 bis 3 des Grundbuchs ausgewiesenen lagetypischen Grunddienstbarkeiten handelt es sich gemäß Mitteilung des zuständigen Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf, Abteilung Bauwesen (Hochbau und Immobilienwirtschaft um sogen. „Reflexrechte“, die nicht lösungsfähig sind.

Diese Rechte mit der Eigenschaft von Baubeschränkungen resultieren aus der Zeit der Gründung der Villenkolonie Grunewald und sind gleichlautend auf einer Vielzahl von Grundbuchblättern in diesem Gebiet eingetragen - sie können wegen ihrer Wechselwirkung nur mit Zustimmung aller betroffenen Grundstückseigentümer gelöscht werden, da das Land Berlin andernfalls bei einer Löschung im Einzelfall gegenüber den Eigentümern gleichfalls belasteter Grundstücke schadensersatzpflichtig werden könnte.

Es liegt eine Anweisung der Senatsverwaltung für Finanzen vor, solche Rechte nicht zu löschen.

Das öffentliche Recht, insbesondere eine Bauerlaubnis oder ein Bebauungsplan, ändert den Bestand der Reflexrechte nicht - diese Rechte werden aber durchweg als nicht wertmindernd angesehen.

Das jeweilige Recht bleibt in der vorliegenden Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bzw. wirkt sich für das hier betroffene Grundstück nicht wertbildend aus.

Bei einem freihändigen Verkauf werden derartige Rechte allgemein ohne Einfluss auf den Kaufpreis übernommen. Insoweit dürfte nach diesseitiger Einschätzung 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)

Tiefenrümer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingriffswerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bln-BodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. vermtl. nicht zu erwarten.



Eine diesbzgl. Auskunft und Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Charlottenburg-Wilmersdorf (Fachbereich Bodenschutz) konnte auf diesseitige Anforderung per Fax bereits am 02.08.2024 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

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

Zu b)

Zwangsverwalter des Grundstücks ist Herr RA Christian Seekopp, Friedrich-Engels-Str. 19 in 13156 Berlin - Telefon: 030 / 014 26 57 - 0 (Objektbetreuung: Frau Olga Frenzel).

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich nicht um Raumeigentum. Der Nachweis einer Verwalterbestellung im Rahmen des WEG erübrigt sich daher. Ein Wohngeld wird insoweit nicht erhoben.

Zu c)

Die Namen der Mieter auf dem Anwesen ergeben sich aus dem dem vorliegenden Gutachten anliegenden Mieterspiegel der zuständigen Zwangsverwaltung mit Stand vom 17.09.2024.

Zu d)

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

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex wurde im Rahmen des freifinanzierten Wohnungsbaus im Jahre 2021 fertiggestellt und ist insoweit preisfrei vermietbar. Im konkret vorliegenden Fall werden alle Wohnungen vollmöbliert im gesetzlich festgelegten Rahmen vermietet.

Zu e)

Ein Gewerbebetrieb wird auf dem Grundstück nicht geführt.

Zu f)

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden. Insoweit wurde im Rahmen der Verkehrswertermittlung auch das in die jeweiligen Wohnungen eingestellte Mobiliar bzgl. der diesbzgl. Erträge als Möblierungszulage berücksichtigt. Der Umfang des Mobiliars und des sonstigen Ausstattungsequipments ergibt sich aus den Seiten 21 bis 23 des vorliegenden Gutachtens

Zu g)

Ein aktueller Energiepass im Sinne der EnEV bzw. des GEG für die auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude konnte seitens der zuständigen Zwangsverwaltung zur Verfügung gestellt werden.

Für das Haus A (Koenigsallee 16 J) ist ein Energiepass mit Datum vom 17.12.2021 vorhanden: der Endenergiebedarfswert liegt hiernach bei 53,8 kWh/m²a - dieser Wert liegt bereits deutlich unter dem Durchschnitt der Vergleichswerte des Gebäudebestandes für den Endenergiebedarf bzw. bereits im unteren Rahmen respektive sehr günstigen Bereich der Vergleichswerte für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus 25-40 kWh/ m²a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m²a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/m²a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m²a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/m²a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 200 kWh/ m²a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m²a bis >225 kWh/ m²a).



Für das Haus B (Koenigsallee 16 I) ist ebenso ein Energiepass mit Datum vom 16.12.2021 vorhanden: der Endenergiebedarfswert liegt hiernach bei 56,88 kWh/m²a - dieser Wert liegt gleichfalls bereits deutlich unter dem Durchschnitt der Vergleichswerte des Gebäudebestandes für den Endenergiebedarf bzw. bereits im unteren Rahmen respektive sehr günstigen Bereich der Vergleichswerte für den Endenergiebedarf (s.o.).

Zu h)

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäudekomplex handelt es sich bei hier vorliegendem Baujahr 2021 um ein zeitgerecht ausgestattetes Objekt mit zwei 3-geschossigen um ½ Geschoss versetzten Geschossen im sogen. splitting level errichteten Wohngebäuden jeweils mit Teilunterkellerung und Flachdach sowie jeweils 6 und 9 Wohneinheiten. Barrierefrei sind im gegenwärtigen Bestand insgesamt 2 Wohnungen erreichbar - Aufzugsanlagen sind in den Gebäuden nicht vorhanden.

Die an die zentralen Treppenhausaufgänge anbindenden Wohnungen weisen zweckmäßige Grundrisszuschnitte mit 2 bis 4 Zimmern und weitgehend innerhalb der Wohnzimmer belegenen Küchenbereichen auf. Die Wohnungen weisen durchweg Loggien bzw. im Erdgeschoss gedeckte Freisitzflächen als sogen. Terrassen, aber quasi gleichfalls als Loggien auf.

Alle Wohnungen weisen eine Querbelüftungsmöglichkeit auf. Vorteilhaft auch ist die Verfügbarkeit von Loggien mit Orientierung weitgehend nach Süden und Westen. Inwieweit die durchgängige Möbliertvermietung aller auf dem Grundstück belegenen Wohnungen zweckmäßig ist, hängt jeweils von der Nachfrage insbesondere bei längerfristig beabsichtigten Mietverhältnissen und dem individuellen Geschmacksempfinden der Mieter und dem Qualitätsanspruch an das bewohnte Mobiliar ab. Der hier vorliegende Möblierungsstandard ist nach diesseitiger Auffassung allenfalls als durchschnittlich einzustufen.

Nachteilig ist die Innenlage einzelner Badezimmer bzw. Toilettenräume mit lediglich motorischer Belüftung und künstlicher Beleuchtung. Nachteilig ist gleichfalls die Lage der Küchenzeile raumseitig weitgehend innerhalb der Wohnzimmer mit hierdurch nachteiliger Ausbreitung von Küchendünsten etc. in die Polstermöbel etc.

Nachteilig ist gleichfalls das Fehlen von jeglichen PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück selbst.

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex weist einen zufriedenstellenden Unterhaltungszustand ohne wesentliche Instandhaltungsrückstände nach Fertigstellung gemäß Bauakte vor rd. 3¾ Jahren auf.

Die Treppenhausdekorationen und Bodenbekleidungen in den Treppenhausaufgängen zeigen sich in einem zufriedenstellenden Unterhaltungszustand - kleinere Gebrauchspuren sind im Bereich der Kellertreppenabgänge zu verzeichnen. Die neutralen Kellerbereiche und die Haustechnikbereiche sowie die Freiflächen des Grundstücks wirken aufgeräumt und gepflegt.

Nachteilig ist die beschränkte Beheizbarkeit des Gebäudes Koenigsallee 16 I (Haus B) und insbesondere der Wohnung Nr. 15 mit dem Erfordernis eines hydraulischen Abgleichs der Heizungsanlage und evtl. weiterer Nachbesserungen der Anlage im Rahmen der Gewährleistung.

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

Zu i)

Angaben darüber, ob baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bzw. Auflagen etc. zu dem hier betroffenen Grundstück bestehen, konnten auf diesseitige schriftliche Anforderung per Fax bereits am 02.08.2024 bis zur redaktionellen Fertigstellung des vorliegenden Gutachtens seitens des zuständigen Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes nicht beigebracht werden.



Nach diesseitiger Akteneinsicht im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes sind baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen in der Bauakte allerdings nicht verzeichnet und dem Unterzeichneten insoweit nicht bekannt geworden.

Das Grundstück ist nach Sachlage 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.

Außerdem befindet sich das Grundstück in einem Bereich, für den der Landschaftsplan IX-L-1/1A („Grunewald-Seenkette“) mit diesbzgl. Restriktionen gilt.

Bei den auf dem Grundstück aufstehenden Gebäuden handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 05.11.2024 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

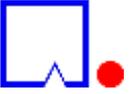
In unmittelbarer Nachbarschaft bzw. im Nahbereich befinden sich gleichfalls keine Denkmäler mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich einer Neubaumaßnahme oder ggf. baulichen Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Charlottenburg-Wilmersdorf vom 16.08.2024 wird das Grundstück durch einen Abschnitt der öffentlichen zum Anbau bestimmten Erschließungsanlage „Koenigsallee“ erschlossen.

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

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

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



Lt. vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Charlottenburg-Wilmersdorf (Fachbereich Bauaufsicht) vom 02.10.2024 ist für das betroffene Grundstück Koenigsallee 16 I, 16 J (Flurstück 267) keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

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

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

Zu j)

Verdacht auf (vermtl. Echten) Hausschwamm besteht nicht.

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

Berlin-Charlottenburg, den 29. November 2024

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick in die Königsallee nach Norden mit Lage des Grundstücks Königsallee 16 I, 16 j auf Höhe des Gebäudes Königsallee 16 J (Haus A) auf der östlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Blick über die Königsallee nach Nord-Osten mit Lage des Grundstücks Königsallee 16 I, 16 j auf Höhe des Gebäudes Königsallee 16 J (Haus A) auf der östlichen Straßenseite (Pfeil)



Blick aus der Königsallee nach Nord-Osten auf die straßenseitige Front des auf dem Grundstück Königsallee 16 I, 16 j aufstehenden Gebäudes Königsallee 16 J (Haus A) auf der östlichen Straßenseite auf Höhe der Bushaltestelle (links im Bild)



Blick aus der Königsallee nach Süd-Osten auf die straßenseitige Front des auf dem Grundstück Königsallee 16 I, 16 j aufstehenden Gebäudes Königsallee 16 J (Haus A) auf der östlichen Straßenseite auf Höhe der Bushaltestelle (rechts im Bild)



Blick über die Königsallee hinweg nach Süd-Osten auf die straßenseitige Front des auf dem Grundstück Königsallee 16 I, 16 j aufstehenden Gebäudes Königsallee 16 J (Haus A) auf der östlichen Straßenseite auf Höhe der Bushaltestelle (rechts im Bild)



Blick über die Königsallee nach Osten mit Lage des Grundstücks Königsallee 16 I, 16 j auf Höhe des Gebäudes Königsallee 16 J auf die westliche Giebelseite des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudes Königsallee 16 I (Haus B) auf der südlichen Straßenseite (rechts)



Blick über die Königsallee hinweg nach Süden auf die straßenseitige Front des auf dem Grundstück Königsallee 16 I, 16 j aufstehenden Gebäudes Königsallee 16 I (Haus B) auf der südlichen Straßenseite sowie Gebäudeteil Königsallee 16 J (Haus A) im Hintergrund rechts



Blick aus der Königsallee nach Süd-Westen auf die straßenseitige Front sowie die östliche Giebelseite des auf dem Grundstück Königsallee 16 I, 16 j aufstehenden Gebäudes Königsallee 16 I (Haus B) auf der südlichen Straßenseite mit Hauszuwegung zentral im Bild



Blick in die Königsallee nach Westen mit Lage des Grundstücks Königsallee 16 I, 16 j auf der südlichen bzw. im Bild linken Straßenseite mit aufstehendem Gebäude Königsallee 16 I (Haus B) im Vordergrund links



Lage des auf dem Grundstück an der Straße im Kurvenverlauf der Königsallee aufstehenden Denkmals für den Reichsaußenminister der deutschen Republik Walther Rathenau, der an dieser Stelle am 24. Juni 1922 ermordet wurde.



Auf dem Grundstück Königsallee 16 I, 16 J aufstehendes Denkmal für den Reichsaußenminister der deutschen Republik Walther Rathenau, der an dieser Stelle am 24. Juni 1922 ermordet wurde.



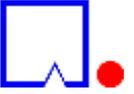
Blick über die Königsallee nach Süden auf die Hauszuwegung des hier betroffenen Grundstücks Königsallee 16 I, 16 J mit links davon unter der hölzernen Pergola belegener Müllgefäßstellplatzfläche und rechts im Bild belegendem Gebäude Königsallee 16 I (Haus B)



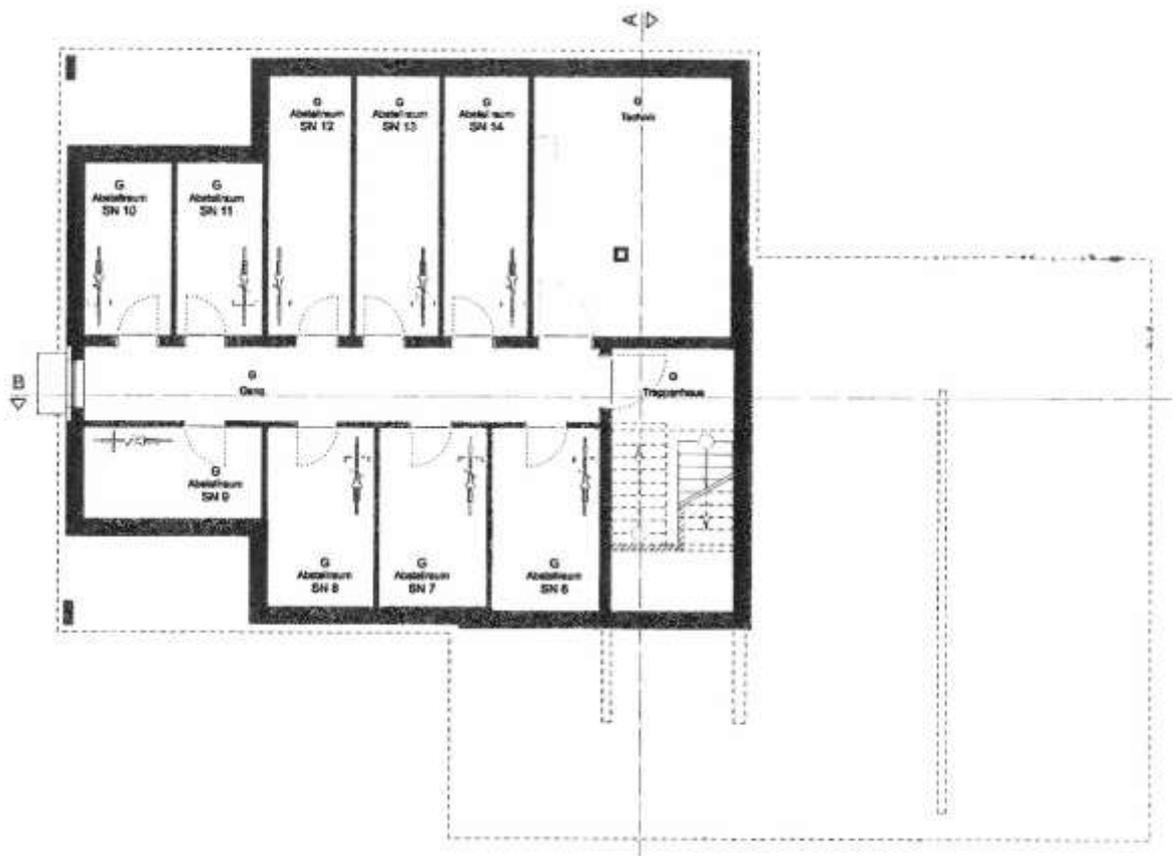
Blick aus dem Straßenraum vor der Hauszuwegung auf das Grundstück Koenigsallee 16 I, 16 J mit unmittelbar hinter der straßenseitigen Grundstücksfront belegener Müllgefäßstellplatzfläche nebst Holz-Lamellenzauneinfassung und hölzerne Pergola o.ä.



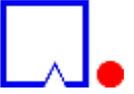
Blick aus dem Straßenraum vor der Hauszuwegung auf das Grundstück Koenigsallee 16 I, 16 J mit unmittelbar links anbindender Müllgefäßstellplatzfläche und rechts im Bild belegener Gebäude Koenigsallee 16 I (Haus B)



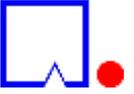
F. ANLAGEN



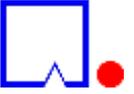
Grundriss Kellergeschoss Haus A (Königsallee 16 J) zur AB Nr. 2020/2214 vom 11.01.2020



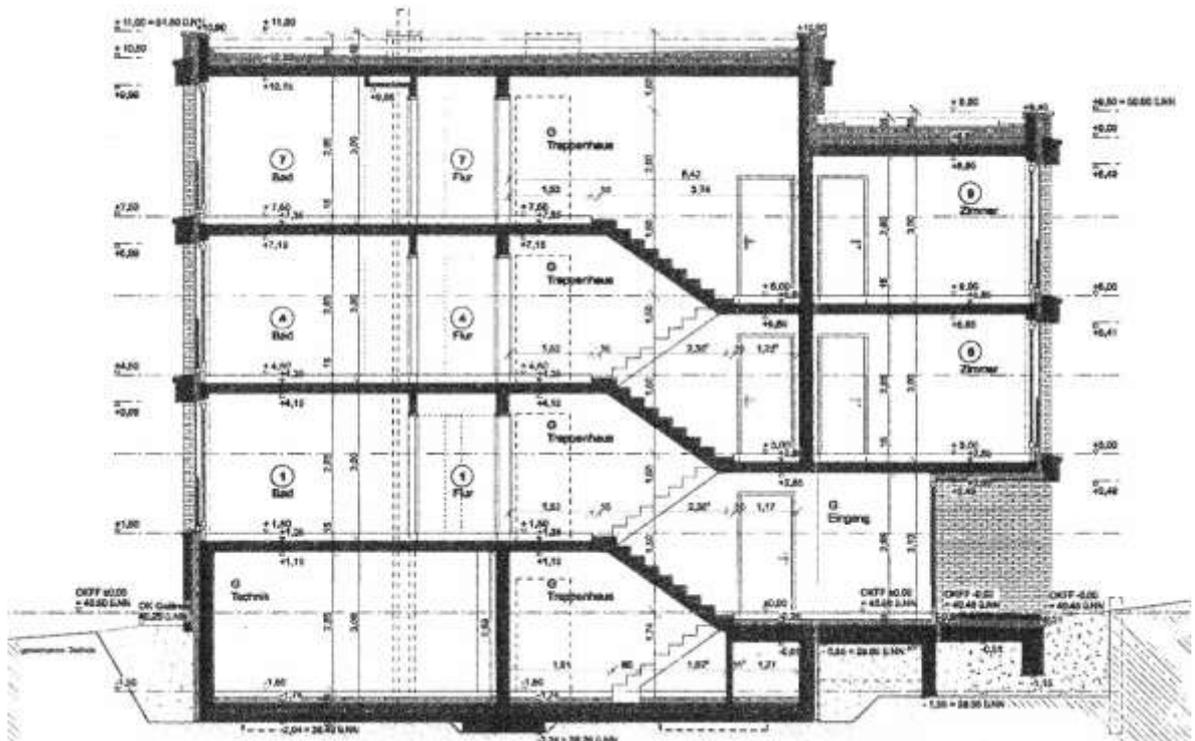
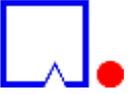
Grundriss Erdgeschoss Haus A (Koenigsallee 16 J) zur AB Nr. 2020/2214 vom 11.01.2020



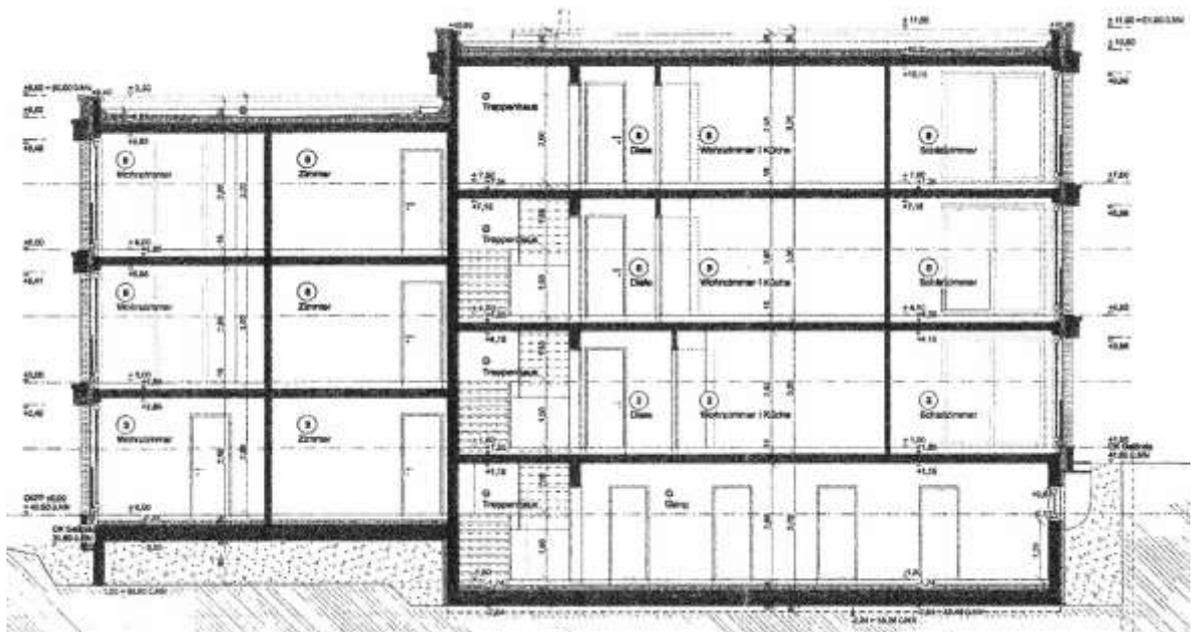
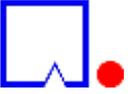
Grundriss 1. Obergeschoss Haus A (Koenigsallee 16 J) zur AB Nr. 2020/2214 vom 11.01.2020



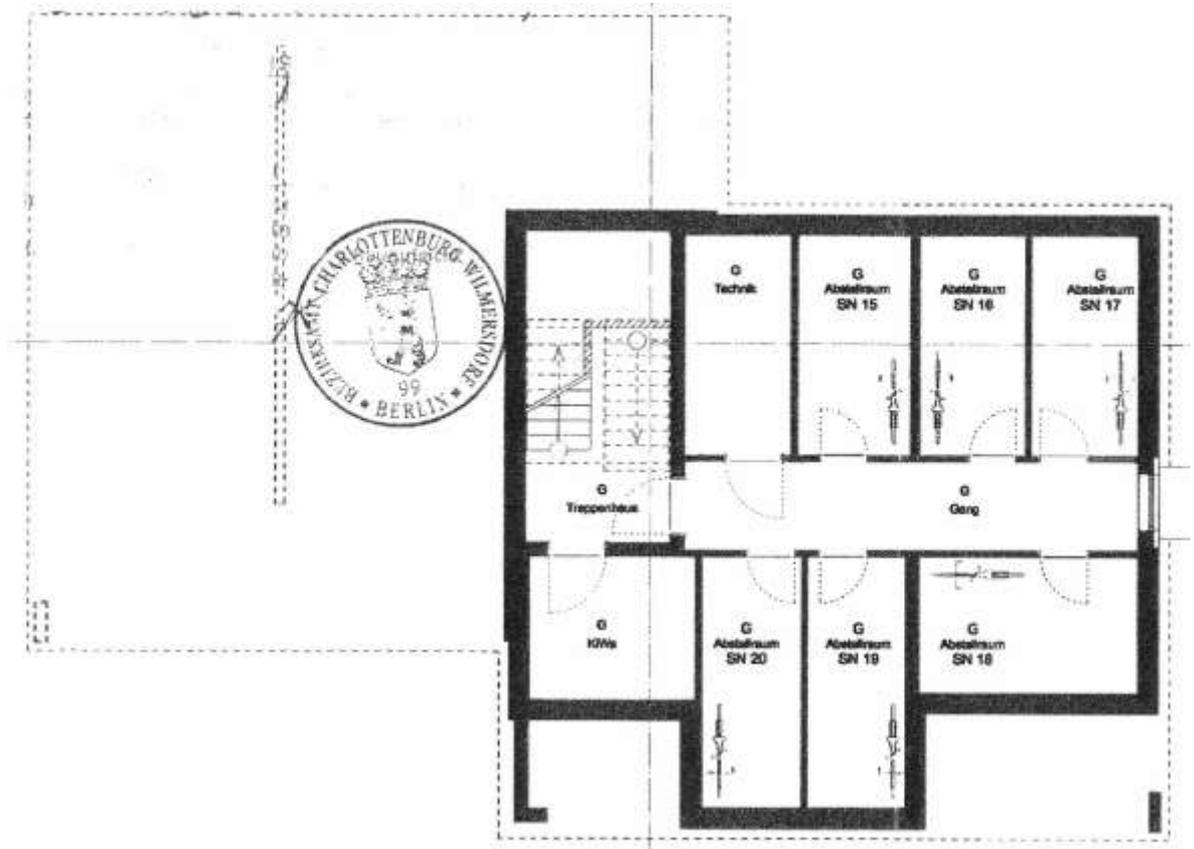
Grundriss 2. Obergeschoss Haus A (Koenigsallee 16 J) zur AB Nr. 2020/2214 vom 11.01.2020



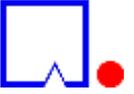
Gebäudeschnitt A-A Haus A (Königsallee 16 J) zur AB Nr. 2020/2214 vom 11.01.2020



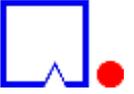
Gebäudeschnitt B-B Haus A (Königsallee 16 J) zur AB Nr. 2020/2214 vom 11.01.2020



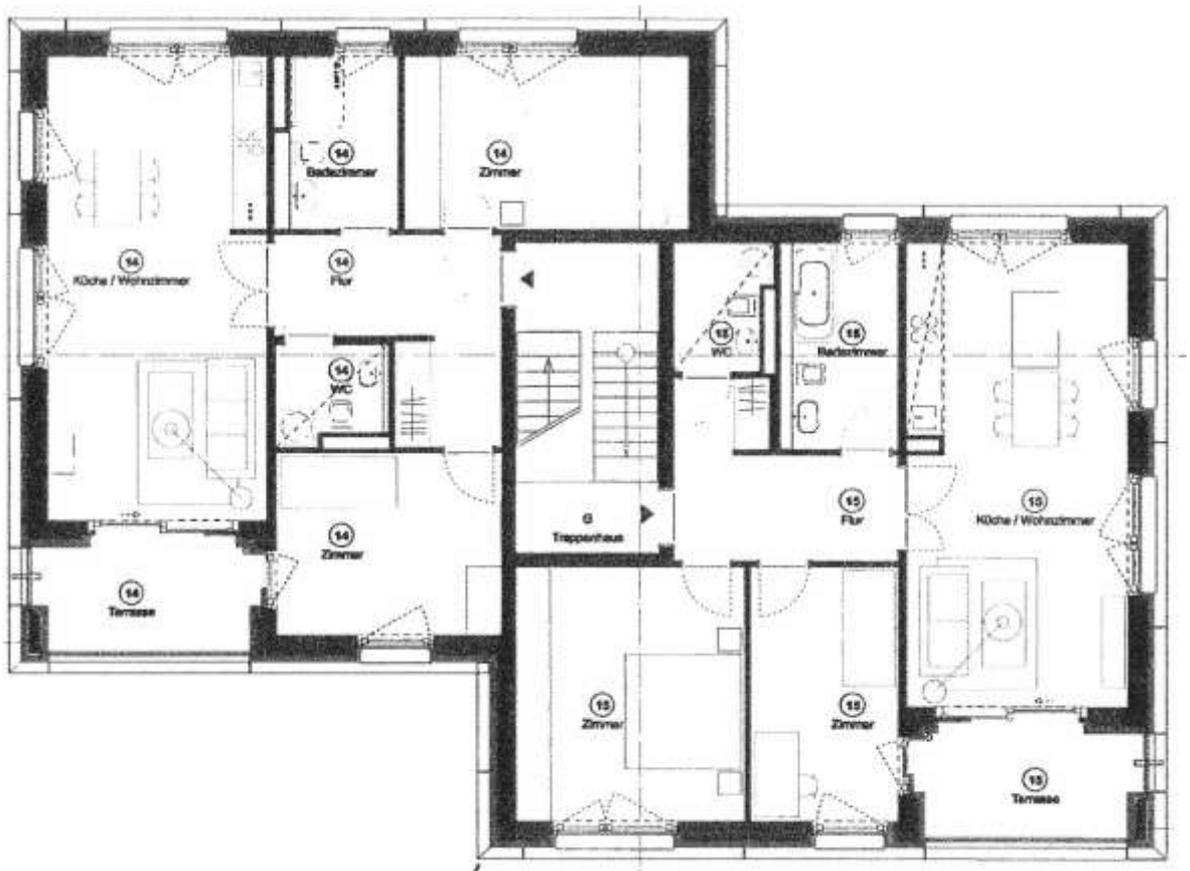
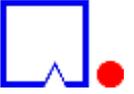
Grundriss Kellergeschoss Haus B (Königsallee 16 I) zur AB Nr. 2020/2214 vom 11.01.2020



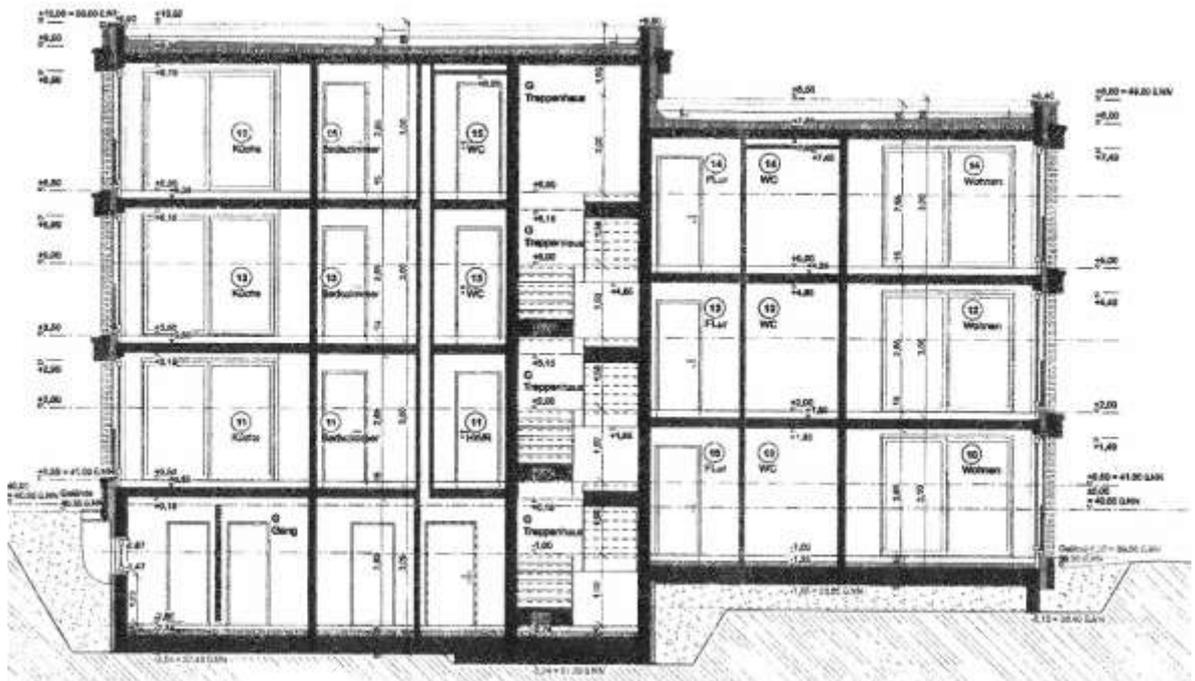
Grundriss Erdgeschoss Haus B (Königsallee 16 I) zur AB Nr. 2020/2214 vom 11.01.2020



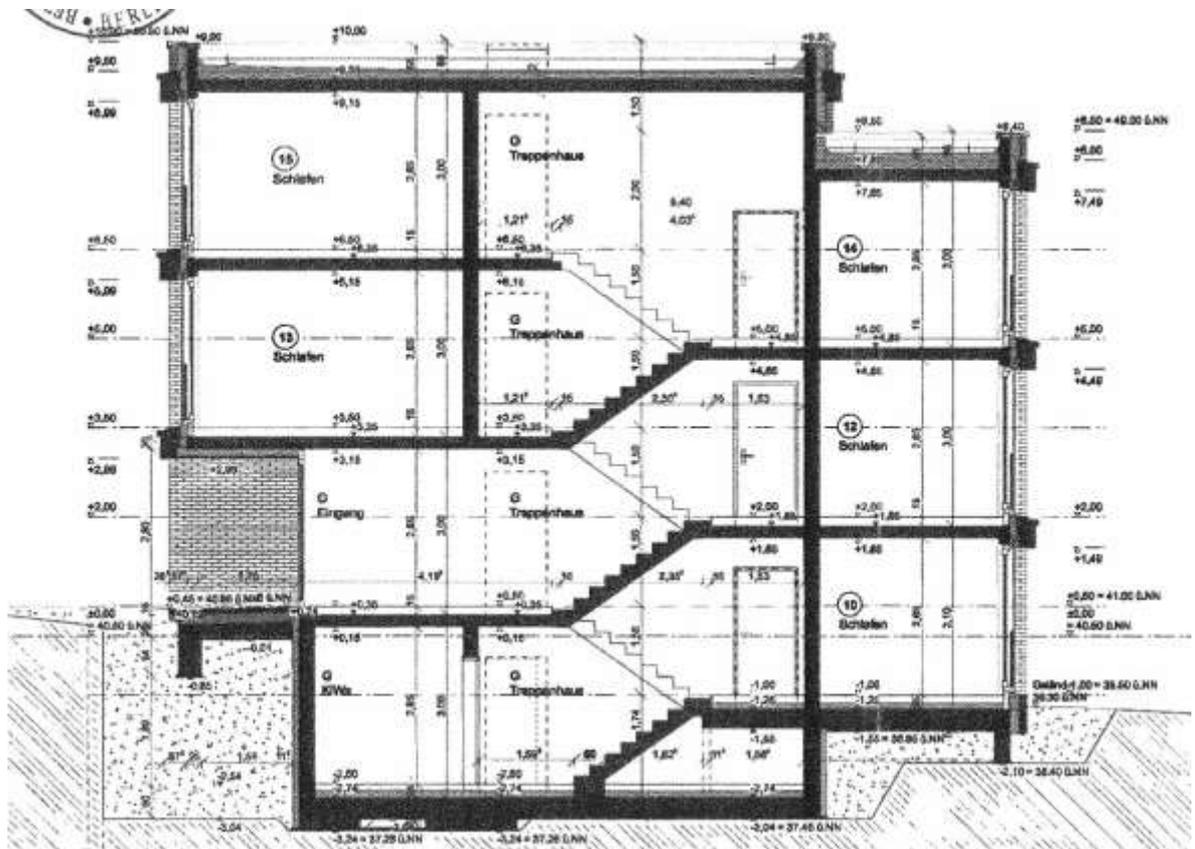
Grundriss 1. Obergeschoss Haus B (Königsallee 16 I) zur AB Nr. 2020/2214 vom 11.01.2020



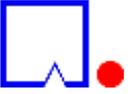
Grundriss 2. Obergeschoss Haus B (Königsallee 16 I) zur AB Nr. 2020/2214 vom 11.01.2020



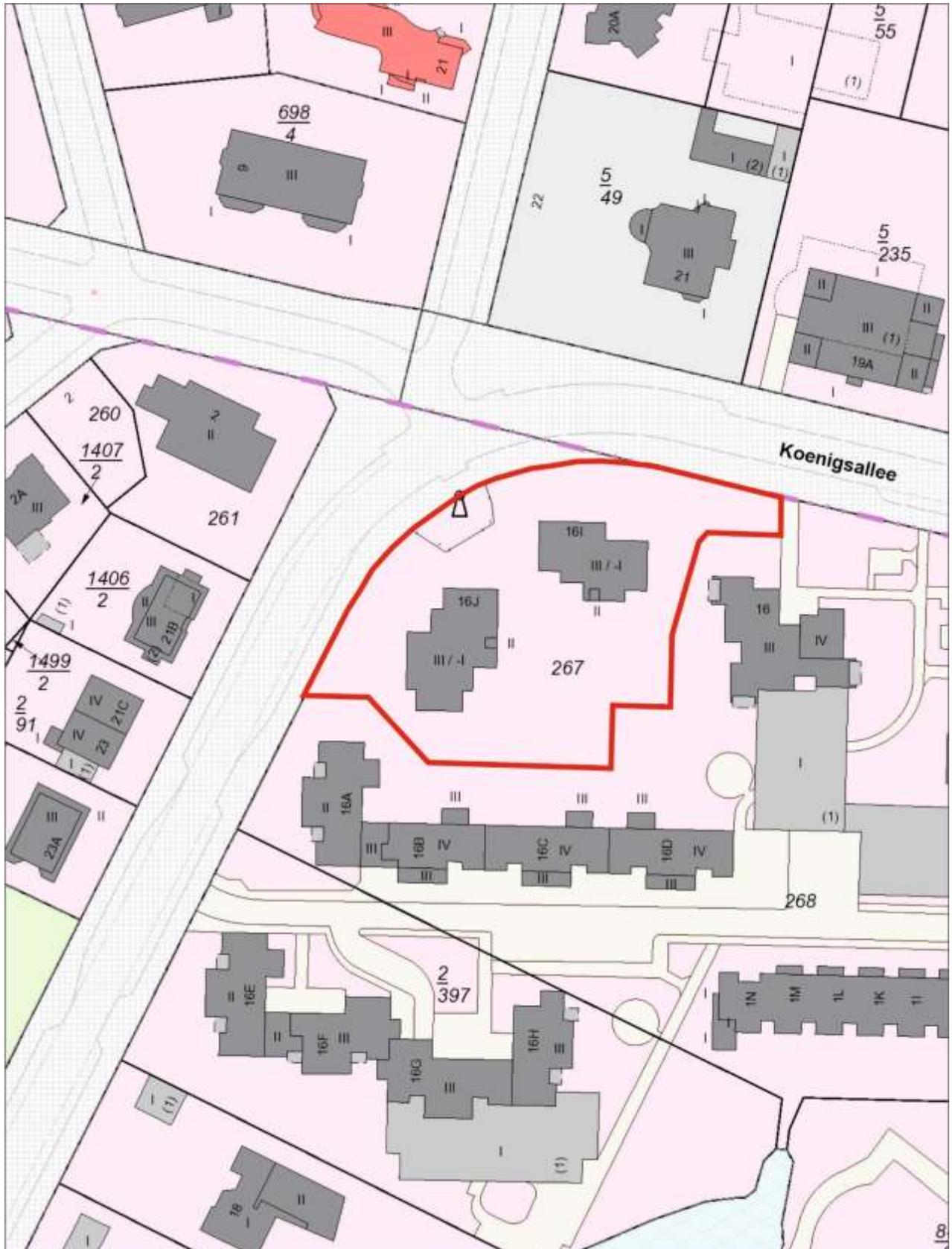
Gebäudeschnitt A-A Haus B (Königsallee 16 I) zur AB Nr. 2020/2214 vom 11.01.2020



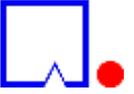
Gebäudeschnitt B-B Haus B (Königsallee 16 I) zur AB Nr. 2020/2214 vom 11.01.2020



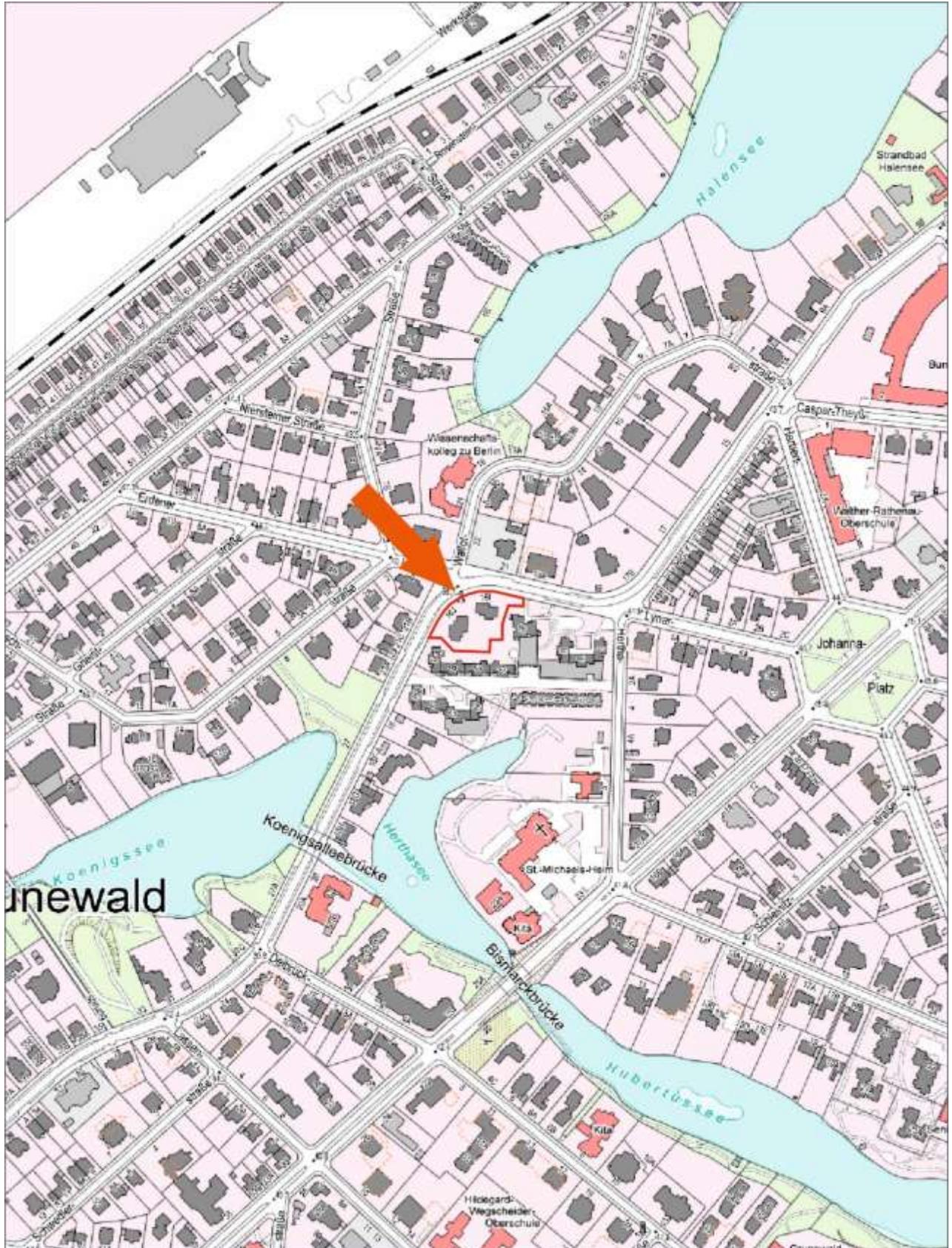
Grundstück Koenigsallee 16 I, 16 J in 14193 Berlin-Grunewald (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf)



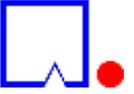
Flurkarte (fis broker)



Grundstück Königsallee 16 I, 16 J in 14193 Berlin-Grünwald (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf)



Lageplan (fis broker)



Grundstück Königsallee 16 I, 16 J in 14193 Berlin-Grünwald (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern