

## Gutachten Nr. 10442

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB des

### Wohnungseigentums Nr. 27

im 5. Obergeschoss postalisch Mitte als 2-Zimmerwohnung im Gebäudeteil 18A

auf dem Grundstück

**Hildegardstraße 18, 18A**

in

**10715 Berlin-Wilmersdorf (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf)**

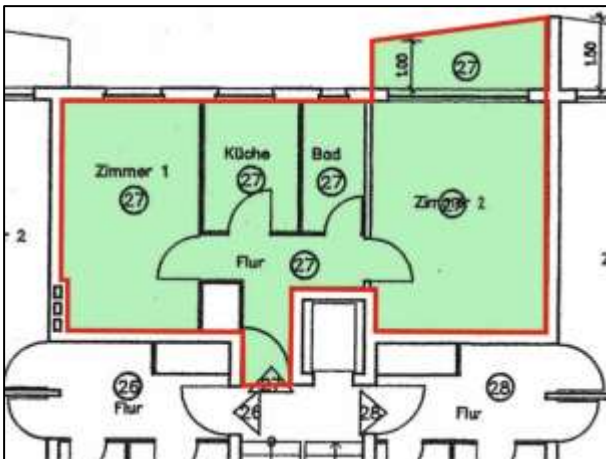
-Wohnungsgrundbuch von Berlin-Wilmersdorf - Blatt 28899-



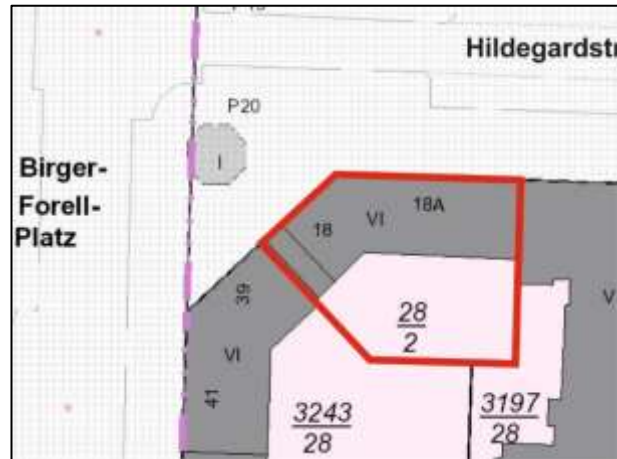
Straßenfront des Geb. Hildegardstraße 18A



Grdst. Hildegardstraße 18, 18A



ETW-Nr.27 im 5.OG im Geb. Hildegardstr.18A



Flurkarte (Hildegardstraße 18, 18A)

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

**Amtsgericht Charlottenburg**  
**70 K 117/24**

**Verkehrswert:**

**145.000,00 €**

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

**Bewertungsstichtag:**

**12.03.2025**

**Textfassung**



## Inhaltsverzeichnis\*

=====

<b>Kurzzusammenfassung</b> .....	<b>2</b>
A. Gutachtauftrag .....	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten .....	7
3. Lagedeterminanten .....	11
4. Gebäudedaten (technisch) .....	14
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	25
6. Objektbeurteilung .....	33
C. Bewertung .....	35
1. Bewertungsgrundlagen .....	35
2. Bodenwert.....	36
3. Ertragswert.....	37
4. Verkehrs-/Marktwert .....	40
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen .....	43

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

## KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Das Wohnungseigentum Nr. 27 mit einem Miteigentumsanteil von 3260/10.000 befindet sich als 2-Zimmerwohnung mit separater Küche, Flur, natürlich belichtetem und belüftetem Badezimmer und Balkon im 5. Obergeschoss über dem als Hochparterre hochliegenden Erdgeschoss postalisch Mitte im Treppenaufgang des Gebäudeteils Hildegardstr. 18A des auf dem Grundstück Hildegardstr. 18, 18A aufstehenden 6-geschossigen Gebäudekomplexes als ehemals sozialer Wohnungsbau mit insgesamt 30 Wohnungen aus dem Jahre 1956 als geschlossene Blockrandbebauung an einer untergeordneten Quartierstraße im Kreuzungsbereich zur Blissestraße als stark befahrene Durchgangsstraße mit vollständiger Unterkellerung und Satteldach als Rohdachboden mit Ausbau- bzw. Aufstockungsprojekt für den Einbau von 2 weiteren Wohnungen. Beide Treppenaufgänge weisen erst im Herbst 2024 neu eingebaute Aufzugsanlagen mit Zugang im Hochparterre und Stationen auf den Vollgeschosspodesten ohne Kellerstation auf. Der Treppenaufgang Hildegardstr. 18 ist 2- und der Aufgang Hildegardstr. 18A ist 3-spännig organisiert - es sind nahezu durchgehend 2-Zimmerwohnungen vorhanden.

Im Kellergeschoss befinden sich Maschendraht-Abstellverschlänge, die als Gemeinschaftseigentum den Wohnungen zugewiesen werden. Außerdem befinden sich hier die technischen Nebenzräume u.a. mit Gas-Zentralheizung. PKW-Stellplätze sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Sondernutzungsrechte bestehen nach Teilungserklärung für die Wohnungseigentümer an deren Fenstern und Wohnungseingangstüren. Dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte bestehen u.a. für das hier betroffene Wohnungseigentum nicht.

- **Grundstück:**

Das Grundstück Hildegardstr. 18, 18A (Flurstück 28/2) in 10715 Berlin-Wilmersdorf (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf) weist eine Größe von 679 m<sup>2</sup> auf und befindet sich zentral im Stadtgebiet „City“ deutlich innerhalb des Stadtbahnringes (sogen. „Hundekopf“) in einer lt. Straßenverzeichnis zum Mietspiegel trotz vorliegender Verkehrslärmbelastung guten Wohnlage mit guter technischer und sozialer Infrastruktur sowie guter Versorgungslage.

- **Belastungen:**

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

- **Ausstattung:**

Der Ausbauzustand des Gebäudekomplexes ist einfach und stammt weitgehend noch aus dem ursprünglichen Bestand. Allerdings ist im Jahre 2014 eine vermtl. vormals vorhandene Öl- auf eine Gas-Zentralheizung umgestellt worden. Ein Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden ist dem Vernehmen nach im Jahre 2005 angebaut worden. Die Energiebilanz ist gemäß vorliegendem Energieausweis aus dem Jahre 2018 trotz der nur einfachverglasten Treppenhausfenster und der teilweise verbrauchten Holzverbundfenster noch aus dem ursprünglichen Bestand, der fehlenden Dämmung an der Kellerdecke und vermtl. auch auf dem Dachboden erstaunlicherweise bereits überdurchschnittlich.

Die medialen Gebäudeausstattungen bzw. Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen, Heizleitungen und -körper sowie die Elektroinstallationen stammen allerdings durchweg noch aus dem ursprünglichen Bestand und sind mangelbehaftet. Es sind noch überwiegend Holzverbund- und Holz-Kastenfenster bzw. nur vereinzelt Holz- oder Kunststoff-Isolierglasfenster vorhanden.

Die Küchen- und Objektausstattungen in dem hier betroffenen Wohnungseigentum sind vermtl. weitgehend mieterseits erneuert worden - die Bodenbeläge und vermtl. vorhandene Keramikfliesen an den Küchen- und Badezimmerwänden wurden vermtl. gleichfalls mieterseits verbaut. Das Wohnungseigentum war anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Die Wohnfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 27 beträgt nach vorliegenden Unterlagen aus der Grundakte bzw. der Teilungserklärung sowie auch nach Angabe der zuständigen WEG-Verwaltung ca. 48,37 m<sup>2</sup> - diesbzgl. Angaben des Mieters liegen dem Unterzeichneten nicht vor.

Angaben zum Wohnungseigentum konnten seitens des Wohnungseigentümers bzw. des Schuldners in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren auf diesseitige Anforderung bereits am 25.02.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens gleichfalls nicht beigebracht werden.

Nach diesseitiger Ermittlung anhand des bemaßten und maßstäblichen Teilungsplans ergibt sich die Wohnfläche mit ca. 45,90 m<sup>2</sup> unter Berücksichtigung der Balkonfläche mit dem Faktor  $\frac{1}{4}$  bei einer Grundfläche von ca. 4,70 m<sup>2</sup> gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin als ortsüblicher Flächenansatz für die Freisitzfläche gemäß Wohnflächenverordnung. Die insoweit ermittelte Wohnfläche liegt 5,1 % unter der in der Teilungserklärung ausgewiesenen Wohnfläche.

Diesseitig wird die aus den Planvorlagen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung ermittelte Wohnfläche in der vorliegenden Verkehrswertermittlung als zutreffend zugrunde gelegt.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Das Wohnungseigentum Nr. 27 ist vermietet. Die Dauer des Mietverhältnisses ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass es sich bei dem bestehenden Mietverhältnis um ein ungekündigtes und unbefristetes bereits langjähriges Mietverhältnis handelt - diesbzgl. Angaben liegen nach diesseitiger Anforderung seitens des Wohnungseigentümers nicht vor.

Angaben zur Miethöhe des Wohnungseigentums konnten seitens des Wohnungseigentümers als Schuldner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren auf diesseitige Anforderung bereits am 25.02.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens gleichfalls nicht beigebracht werden.

Nach Sachlage beträgt die Höhe der Warmmiete einer im 1. Obergeschoss belegenen Wohnung desselben Eigentümers ca. 482,46 €/Monat. Die Betriebskosten waren hierin mit 129,00 €/Monat enthalten, so dass die Höhe der Nettokaltmiete seit 2018 ca. 353,00 €/Monat entsprechend 6,71 €/m<sup>2</sup> bei dort 52,58 m<sup>2</sup> Wfl. beträgt - eine Mieterhöhung wurde seither nicht vorgenommen und die Betriebskosten wurden dem Vernehmen nach seither nicht mehr abgerechnet. Für das hier betroffene Wohnungseigentum wird von einer entsprechenden Miethöhe pro Quadratmeter ausgegangen.

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

Seitens der zuständigen WEG-Verwaltung als Betreiberin des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens wurde die aktuelle Höhe des Wohngeldes mit 312,27 €/Monat entsprechend 6,80 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz von 45,90 m<sup>2</sup> angegeben - in der Wohngeldhöhe ist ein Anteil von 48,27 €/Monat für die Erhaltungsrücklage enthalten.

- **Erhaltungszustand:**

Die Erschließungsbereiche des Gebäudekomplexes stellen sich in einem vernachlässigten bzw. deutlich verbrauchten Zustand dar.

Die medialen Gebäudeausstattungen bzw. Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen, Heizleitungen und -körper sowie die Elektroinstallationen stammen durchweg noch aus dem ursprünglichen Bestand und sind insbesondere bzgl. der Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen mangelbehaftet.

Die Dachkonstruktion soll marode sein und weist auf den hofseitigen Dachflächen Asbestzementwellplattendeckung auf - im Zuge eines projektierten Dachausbaus soll eine Aufstockung als Mansarddach realisiert werden.

Der Erhaltungszustand des hier betroffenen Wohnungseigentums ist vermtl. insgesamt noch zufriedenstellend - turnusmäßig erforderlich Schönheitsreparaturen stehen nach Sachlage aber vermtl. aus.

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

Neben den Außenanstrichen an den Fenstern seitens des Wohnungseigentümers (SNR) dürften umfangreiche Revitalisierungsmaßnahmen an dem Wohnungseigentum bei Freiwerden der Wohnung vorzunehmen sein, wobei die Dauer des bestehenden Mietverhältnisses nicht absehbar ist und eine Diskontierung der diesbzgl. zu erwartenden Kosten aktuell nicht in Ansatz zu bringen ist. Allerdings wird im Verkehrswert ein pauschaler Vorhaltebetrag in Höhe von mindestens rd. 10.000,00 € berücksichtigt.

**Verkehrswert am 12.03.2025 nach § 194 BauGB:**  
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

**145.000,00 €**



## A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**  
Amtsgericht Charlottenburg, Abt. 70, Amtsgerichtsplatz 1 in 14057 Berlin  
Beschluss vom 28.01.2025 mit Verfügung vom 29.01.2025 sowie Posteingang am 05.02.2025
- **Bewertungsobjekt:**  
Wohnungseigentum Nr. 27 auf dem Grundstück Hildegardstraße 18, 18A (Flurstück 28/2) in 10715 Berlin-Wilmersdorf (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf)  
  
(Das Wohnungseigentum Nr. 27 befindet sich im 5. Obergeschoss postalisch Mitte im Gebäudeteil Hildegardstraße 18A - Kellerverschläge werden durch die WEG-Verwaltung zugewiesen)
- **Bewertungsgrund:**  
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 70 K 117/24
- **Wertermittlungstichtag:**  
12. März 2025 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**  
12. März 2025 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**  
Mittwoch, der 12.03.2025  
anwesend:
  - der Eigentümer eines hier nicht betroffenen Wohnungseigentums, zeitweise (anonymisiert, § 38 ZVG)
  - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Der Mieter des Wohnungseigentums Nr. 27 konnte trotz geräumiger Mitteilungsfrist anlässlich des Ortstermins nicht angetroffen werden, so dass das Wohnungseigentum nicht zugänglich war.

Allerdings konnten anlässlich des Ortstermins weitere Wohnungseigentume sowie die neutralen Erschließungsbereiche des Gebäudekomplexes durch den Unterzeichneten in Augenschein genommen werden.

Die u.a. mit dem dem hier betroffenen Wohnungseigentum zugeteilten Kellerverschlag Nr. 27 belegten Kellerbereiche als Gemeinschaftseigentum waren anlässlich des Ortstermins gleichfalls zugänglich - der wesentliche Teil des Kellergeschosses u.a. mit Heizzentrale und dem Hausanschlussraum bzw. den Hauswirtschaftsräumen war anlässlich des Ortstermins allerdings nicht zugänglich.

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

Bzgl. nicht besichtigter Gebäudebereiche und des hier betroffenen Wohnungseigentums werden durch den Unterzeichneten Annahmen über die Ausführung und den Ausbaustandard nach örtlichem Eindruck u.a. besichtigter Vergleichswohnungen auf dem Grundstück und anhand der im Aktenarchiv beim zuständigen Bauaufsichtsamt vorgefundenen Bauakten getroffen.



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

## B. GRUNDDATEN

### 1. Grundbuchangaben

- **Wohnungsgrundbuch von:**  
Berlin-Wilmersdorf, Blatt 28899  
(Amtsgericht Charlottenburg)
- **Gemarkung:**  
Wilmersdorf
- **Flur, Flurstücke:**  
8, 28/2 (679 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**  
679 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**  
Gebäude- und Freifläche Hildegardstraße 18, 18A (gemäß Grundbuch)  
[Wohnbaufläche (gemäß Liegenschaftskataster)]
- **Miteigentumsanteil am Grundstück:**  
260/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 27  
  
[die Abstellkellerverschlüsse sind gemäß Bewilligungen bzw. Teilungserklärung vom 17.12.2003 (UR-Nr. 1726/2003, Notar M. Manfred Oehme in Berlin) und vom 23.01.2004 (UR-Nr. 84/2004, Notar M. Manfred Oehme in Berlin) mit Eintragungsdatum vom 27.01.2004 unter § 2 Pkt. 3 der Urkunde vom 17.12.2003 als Gemeinschaftseigentum ausgewiesen, das durch die zuständige WEG-Verwaltung zugewiesen wird]
- **Eigentümer:**  
anonymisiert (§ 38 ZVG)
- **Lasten und Beschränkungen:**  
Grunddienstbarkeit (Hofgemeinschaft) für den jeweiligen Eigentümer des Nachbargrundstücks Band 45 Blatt 1354 Dt. Wilmersdorf - unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligungen vom 09./10.11.1909 und 22.04.1910 eingetragen am 15.11.1909 und am 04.05.1910.

Ein Zwangsversteigerungsvermerk ist in dem vorliegenden Grundbuchauszug mit Ausdruck vom 15.10.2024 nicht verzeichnet - ein entsprechender Vermerk dürfte inzwischen vorhanden sein.

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

## 2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**

Der Grundstückszuschnitt ist unregelmäßig. Die Frontlänge zur Hildegardstraße beträgt ca. 25,00 m und die Frontlänge zum Birger-Forell-Platz ca. 14,00 m.

Die max. Tiefe entlang der östlichen bzw. linken Grundstücksgrenze rechtwinklig zur Hildegardstraße beträgt ca. 24,00 m und die Tiefe entlang der süd-westlichen bzw. rechten Grundstücksgrenze rechtwinklig zum Birger-Forell-Platz beträgt ca. 21,00 m.

Die südliche bzw. rückwärtige Grundstücksgrenze parallel zur Hildegardstraße weist eine Länge von ca. 19,00 m auf (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 1,3 i.M. - die Frontlängen zur Straße und dem anbindenden Platz sowie der Zuschnitt und der bauliche Ausnutzungsgrad des zwischen den anbindenden öffentlichen Verkehrsflächen belegenen Grundstücks (Flurstück 28/2) sind bei hier vorliegender Bebauung als 6½- bzw. 7-geschossige geschlossene Blockrandbebauung gut (siehe anliegende Flurkarte).

- **Bauwuch:**

Der auf dem Grundstück aufstehende 6½- bis 7-geschossige Wohngebäudekomplex mit über beiden Gebäudeteilen vorhandenem Satteldach und perspektivischer Anhebung als Berliner Mansarddach bei Ausbau der Dachräume zu Wohnungen mit partiell geschosshoher Anhebung der Drempeel weist als Blockrandbebauung keinen Grenzabstand zu den auf dem östlich und dem süd-westlich angrenzenden Nachbargrundstück aufstehenden Gebäuden auf (siehe anliegende Flurkarte).

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks ist plan.

Vor dem zur Hildegardstraße orientierten Gebäudeteil befindet sich eine Vorgartenzone mit in Sichtmauerwerkssockeln abgesetzten Hochbeeten nebst Vegetationsbesatz als Bodendecker und Buschwerk sowie mit Kleinsteinpflasterung befestigten Zuwegungsflächen zwischen aufgehender Gebäudefront bzw. Hauszuwegung des Gebäudeteils Hildegardstr. 18A und dem weiteren Bürgersteig, wobei diese Fläche nicht zu dem hier betroffenen Grundstück gehört. Vor dem Gebäudeteil Hildegardstraße 18 befindet sich keine entsprechend gestaltete Vorgartenfläche.

Beide Gebäudeteile wurden auf der Bau- und Straßenfluchtlinie errichtet und grenzen unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum (siehe anliegende Flurkarte).

Eine Zufahrt mit abgesenkter Gehwegüberfahrt zu der im Gebäudeteil Hildegardstraße 18 belegenen Gebäudedurchfahrt ist nicht vorhanden - der Fahrdamm ist im Bereich des jeweils anbindenden Straßenraums mit Pollern abgesperrt und der Bereich vor dem zum Birger-Forell-Platz orientierte Gebäudeteil Hildegardstr. 18 weist einen in der Flucht der Gebäudedurchfahrt belegenen Verkaufskiosk auf.

PKW-Stellplätze sind auf dem Grundstück im gegenwärtigen Bestand allerdings auch nicht vorhanden.

- **Untergrund:**

Das Grundstück weist einen lagetypischen Untergrund mit zufriedenstellenden Gründungsverhältnissen auf - im Bereich des Bewertungsobjektes befindet sich diluvialer Geschiebemergel bzw. im unmittelbaren Nahbereich nördlich des Grundstücks auch alluvialer Torf, Faulschlamm



und Sand nach geologischer Übersichtskarte von Berlin (1971). Die genaue Bodenbeschaffenheit des betroffenen Grundstücks ist unbekannt.

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.06.1 (Bodenarten, Stand: 2020) befindet sich im Bereich des Grundstücks Mittelsand, Feinsand, mittel lehmiger Sand und mittel schluffiger Sand im Oberboden sowie Mittelsand, Feinsand und mittel lehmiger Sand im Unterboden - zusätzlich befinden sich eckig-kantige Steine (überwiegend mittlerer Anteil) im Unterboden.

Lagetypisch besteht die Gefahr von Schichtenwassereinfluss. Eine Grundwassergefährdung 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 10,00 m und 15,00 m.

Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Mitteilung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Charlottenburg-Wilmersdorf vom 10.02.2025 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.

Allerdings ist aufgrund des generellen Hinweises des Umwelt- und Naturschutzamtes (Abt. Bodenschutz) mit Trümmerschuttresten im Untergrund bzw. Tiefentrümmern früherer Gebäude zu rechnen.

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

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

Bei dem Gebiet mit dem hier betroffenen Grundstück handelt es sich nach Sachlage um voll erschlossenes Bauland als gemischtes Gebiet mit geschlossener Bebauung bzw. Bebaubarkeit mit einer Baustufe V/3 bzw. 5 Vollgeschossen und einer GFZ von 1,5 bzw. einer GRZ von 0,3 gemäß Baunutzungsplan vom 28.12.1960 (Abl. 1961, S. 742), der in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21.11.1958 (BO 58, BVBl. S. 1087, 1104) und den Straßen- und Fluchtlinien (ACO) als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB fortgilt. Darüber hinaus liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-A vom 09.07.1971 (GVBl. S. 1231), der die Regelungen des BO 58 zur Berechnung des Nutzungsmaßes auf die Regelungen der BauNVO 1968 umstellt. Gleichzeitig wird die f.f. Baufluchtlinie auf die Regelungen des § 23 BauNVO 1968 als Baugrenze übergeleitet.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 ist das Quartier weiträumig um das hier betroffene Grundstück als Wohnbaufläche  $W_1$  mit einer zulässigen GFZ über 1,5 vorgesehen.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach diesseitiger Einschätzung weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB, noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen, noch in einem Stadtumbaugebiet gemäß § 171 BauGB, einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB.

Das Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB Nrn. 1, 2, 3 (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzverordnung) sowie zur Unterstützung städtebaulicher Umstrukturierungen) - entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand vermtl. auch nicht vorgesehen.  
Das Grundstück ist derzeit nicht von einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB betroffen.

Das Grundstück befindet sich allerdings entsprechend der gesamten Gebietskörperschaft Berlin mit durch den Senat festgestelltem angespanntem Wohnungsmarkt seit dem 07.10.2021 im Bereich des am 23.06.2021 neu in Kraft getretenen § 250 BauGB mit wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.  
Seit Inkrafttreten der „Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt“ (GVBl. 2021, S. 1175) am 07.10.2021 bedarf es bis zum 31.12.2025 zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum in ganz Berlin als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 250 Abs. 1 BauGB einer Genehmigung gemäß § 250 Abs. 3 BauGB.

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 20.03.2025 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.  
Ebenso befindet sich im unmittelbaren Nahbereich auch kein Baudenkmal 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. 2.118,42 m<sup>2</sup> ohne und ca. 2.401,42 mit Dachraumausbau bzw. -aufstockung für die im Dachraum belegenen Wohnungseigentume Nrn. 31 und 32 nach diesseitiger Ermittlung anhand des vorliegenden Teilungsplans für den Dachraumausbau bzw. der verfügbaren Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 203 vom 09.05.1955 nebst Nachtrag vom 02.11.1955 und der Plananlagen zu den Abgeschlossenheitsbescheinigungen Nr. 123 vom 24.11.2003, Nr. 2012/2245 vom 26.07.2012 und Nr. 2020/3296 vom 16.11.2020 sowie der amtlichen Flurkarte gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (GVBl. S. 495) zuletzt geändert durch das sechste Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 29.12.2023 (GVBl. S. 35) - in Kraft getreten am 30.12.2023 - i.d. Fassung vom 11.12.2024 mit einer GFZ von 3,54 bzw. rd. 3,5 (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 bzw. ImmoWert-A zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ) und einer bebauten Fläche von ca. 353,07 m<sup>2</sup> mit einer GRZ von 0,520 bzw. rd. 0,5 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 679 m<sup>2</sup>.

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL/ImmoWert-A) 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 ist ein Dachgeschoss bei projektiertem Mansarddach bzw. derzeit vorhandenem Satteldach vorhanden, aber ein diesbzgl. nutzbares Kellergeschoss nicht vorhanden) mit ca.  $2.118,42 \text{ m}^2 + 353,07 \text{ m}^2 \times 0,75 + 0,00 \text{ m}^2 \times 0,30 = 2.383,22 \text{ m}^2$  für die Normalgeschosse nebst Ansatz einer anteiligen Dachgeschossfläche, aber ohne Ansatz einer Kellergeschossfläche mit einer wGFZ von 3,510 bzw. rd. 3,5, etwa entsprechend der GFZ (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreis-

sammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,520 bzw. rd. 0,5 bei Ansatz von 679 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

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

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

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

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

- **Erschließungszustand:**

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

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2022 (Umweltatlas) weist der Straßenraum der Hildegardstraße und der Blissestraße bzw. des Birger-Forell-Platzes vor dem hier betroffenen Grundstück ein Trennkanalisationssystem mit Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserkanalisation auf.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Charlottenburg-Wilmersdorf vom 07.03.2025 wird das Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Hildegardstraße“ im Abschnitt zwischen Blisse- und Konstanzer Straße 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 (Hildegardstraße) im hier betroffenen Streckenabschnitt als endgültig hergestellt.

Nach Angabe der zuständigen Behörde wird zurzeit vom Land Berlin, vertreten durch den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, kein Straßenland benötigt.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass Straßenland von dem Grundstück auch nachhaltig nicht mehr abzutreten ist, nachdem die straßenseitige Blockrandbebauung bis auf die Straßen- und Baufluchtlinie heranreicht.

- **Baulasten:**

Lt. vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Charlottenburg-Wilmersdorf (Fachbereich Bauaufsicht) vom 21.03.2025 ist für das betroffene Grundstück Hildegardstr. 18, 18A (Flurstück 28/2) 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 Hildegardstr. 18, 18A (Flurstück 28/2) befindet sich zentral in der Metropole und zentral im Ortsteil Wilmersdorf bzw. in süd-östlicher Randlage des Berliner Stadtbezirks Charlottenburg-Wilmersdorf in ca. 1.100 m Entfernung zu dem östlich angrenzenden Ortsteil Schöneberg und in rd. 450 m Entfernung zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Friedenau gleichfalls im Bezirk Tempelhof-Schöneberg sowie in ca. 1.600 m Entfernung zu dem gleichfalls südlich angrenzenden Ortsteil Steglitz und in ca. 1.800 m Entfernung zu dem süd-westlich angrenzenden Ortsteil Dahlem gleichfalls im Bezirk Steglitz-Zehlendorf.

Die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zu dem gleichfalls süd-westlich angrenzenden Ortsteil Schmargendorf beträgt rd. 670 m, zu dem nord-westlich angrenzenden Ortsteil Halensee ca. 1.500 m und zu dem nördlich angrenzenden Ortsteil Charlottenburg ca. 2.000 m, wobei diese Ortsteile durchweg im Stadtbezirk Charlottenburg-Wilmersdorf liegen (jeweils Luftlinie).

Mit rd. 420 m Entfernung befindet sich das hier betroffene Grundstück vergleichsweise deutlich innerhalb des inneren Stadtbahnringes („Hundekopf“) bzw. der Umweltzone (Luftlinie).

Die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zur City der Metropole im Bereich des Zentrums am Zoo u.a. mit Breitscheidplatz beträgt rd. 2.700 m etwa nördlich und die Entfernung zur City im Bereich des Alexanderplatzes beträgt rd. 7.400 m nord-östlich des Bewertungsobjektes (jeweils Luftlinie).

Das hier betroffene Reihengrundstück Hildegardstr. 18, 18A (Flurstück 28/2) befindet sich auf der südlichen Seite der Hildegardstraße im Abschnitt zwischen Blissestraße im Bereich des Birger-Forell-Platzes in ca. 9,00 m Entfernung westlich und der Koblenzer Straße in 22,00 m Entfernung östlich des Bewertungsobjektes.

Bei der das Grundstück anbindenden Hildegardstraße handelt es sich um eine 30 km/h-Zone mit Frequentierung überwiegend durch quartierbezogenen Anlieger bzw. Zielverkehr aufgrund der im Gebiet hohen Wohndichte und institutionellen Einrichtungen bzw. Büro- und Gewerbeobjekte sowie eines im Nahbereich belegenen Krankenhauses. Das Verkehrsaufkommen ist insgesamt aber gering - allerdings bilden sich regelmäßig Stauzonen im Einmündungsbereich zur Blissestraße aufgrund des mit Ampeln geregelten Kreuzungsverkehrs.

Ein deutlich größeres Verkehrsaufkommen zeigt sich allerdings in den angrenzenden Blissestraße u.a. mit LKW- und Linienbusverkehr.

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2021 handelt es sich bei den an die Blisse im hier betroffenen Abschnitt im Bereich des Birger-Forell-Platzes anbindenden Grundstücken u.a. mit dem hier betroffenen Grundstück Hildegardstr. 18, 18A (Flurstück 28/2) um eine stark ver-



kehrslärmbelastete Grundstückslage mit einem Gesamtlärmindex  $L_{DEN}$  von über 65 dB(A) in 24 Stunden und/oder einem Gesamtlärmindex  $L_N$  von über 55 dB(A) in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) an mindestens einem Teilstück der Fassade eines zur Adresse gehörenden Gebäudeteils.

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

Nennenswerte Störungen aufgrund ggf. im näheren Umfeld belegener Gewerbebetriebe o.ä. liegen nicht vor - in der unmittelbaren Nachbarschaft oder im näheren Umfeld sind störende Gewerbebetriebe nach diesseitigem Eindruck nicht vorhanden.

Inwieweit der Betrieb der im Nahbereich bzw. direkt vor dem Grundstück und auf der gegenüberliegenden Straßenseite des hier betroffenen Grundstücks belegenen Kioske bzw. Gaststätten mit Schankgartenflächen im Straßenraum zu nennenswerten Störungen in der warmen Jahreszeit insbesondere in den Abendstunden bzw. in der Nacht führt, konnte anlässlich des Ortstermins durch den Unterzeichneten nicht erkannt werden. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass nennenswerte diesbzgl. Störungen nicht vorliegen.

Als nachteilig bzgl. eines erhöhten Vermietungsrisikos stellen sich ggf. die weithin sichtbaren Mobilfunkantennenanlagen auf dem Dach des in der Hildegardstraße gegenüber dem hier betroffenen Grundstück belegenen Gebäudekomplexes mit hierdurch bestehenden Ressentiments gegen einen sinnlich nicht bewusst wahrnehmbaren und deshalb als bedrohlich vermuteten Elektrosmog dar.

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2021 handelt es sich bei der Lage des hier betroffenen Grundstücks um eine gute (lärmbelastete) Wohnlage in zentraler Stadtlage - nach Mietspiegel 2024 handelt es sich gleichfalls um eine gute Wohnlage.

Der Fahrdamm der das Grundstück u.a. anbindenden Hildegardstraße weist gegenläufigen Richtungsverkehr mit jeweils einem Fahrstreifen und seitlich hiervon abgesetzten sogen. Parktaschen mit Markierungslinien auf der Asphaltdecke im Bereich der südlichen Straßenseite und mit flachen Bordschwellen abgesetzte Parktaschen nebst Betonverbundsteinpflasterung befestigte Parktaschen auf der nördlichen Straßenseite auf. Der Fahrdamm selbst weist Asphaltbelag bzw. im Bereich einer Engstelle vor der Einmündung in den Birger-Forell-Platz gleichfalls Betonverbundsteinpflasterung ohne seitliche Parktaschen auf.

Bürgersteige sind mit Bordschwellen abgesetzt und in unterschiedlicher Weise mit Betonwegplatten, Granitplattenbelag und Kleinsteinpflasterung oder Betonsteinpflasterung befestigt. Der vor dem hier betroffenen Grundstück belegenen Bereich des Birger-Forell-Platzes weist rot eingefärbte Betonsteinpflasterung mit großflächigen Quadrat-Einfassungen aus Kleinsteinpflasterung auf.

Die angrenzende Blissestraße weist gleichfalls gegenläufigen Richtungsverkehr mit jeweils einem Fahrstreifen bzw. mit zusätzlichen Abbiegespuren im Bereich des Birger-Forell-Platzes auf. Der Fahrdamm weist hier auch im Platzbereich Asphaltbelag und mit Bordschwellen abgesetzte Fahrradstreifen nebst rot eingefärbter Betonsteinpflasterung auf. Bürgersteige im Platzbereich sind gleichfalls entsprechend dem Einmündungsbereich der Hildegardstraße in die Blissestraße mit rot eingefärbter Betonsteinpflasterung nebst Kleinsteins-Rechteck-Einfassungen versehen.

Im Platzbereich weist die Blissestraße keine PKW-Stellplätze auf. Im südlichen Streckenverlauf sind allerdings unweit des ampelgeregelten Kreuzungsbereichs beidseitig im Straßenraum gleichfalls sogen. Parktaschen mit Betonverbundsteinpflasterung vorhanden. Im nördlichen Streckenabschnitt der Blissestraße befinden sich lediglich auf der westlichen Straßenseite Parktaschen und auf der östlichen Straßenseite PKW-Stellplätze in Längsaufstellung, die hier beid-

seitig im Straßenraum lediglich mit Markierungslinien vom asphaltierten Fahrdamm abgesetzt sind.

Straßenraumbeleuchtung ist ausreichend vorhanden. In der Hildegardstraße sind erst in den letzten Jahren moderne Mastlaternen mit Tellerleuchten verbaut worden. Im Straßenraum der Blissestraße sind hoch aufgehende Peitschenmastlaternen vermtl. noch aus den 1960er Jahren vorhanden.

In der Hildegardstraße ist beidseitig der Straße mittelhochstämmiger Straßenbaumbestand vorhanden - in der Blissestraße weist lediglich der südliche Streckenabschnitt Baumbestand mit hier allerdings deutlich hochstämmigeren Bäumen auf.

Das PKW-Stellplatzaufkommen im Quartier und im weiteren Gebiet ist aufgrund der hohen Wohndichte und institutioneller Einrichtungen bzw. Büro- und Gewerbeobjekte sowie einem im Nahbereich belegenen Krankenhaus knapp.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich dennoch nicht innerhalb einer Parkraumbewirtschaftungszone - allerdings befindet sich die östlich angrenzende Parkraumbewirtschaftungszone 121 in lediglich ca. 500 m Entfernung von dem hier betroffenen Wohnblock, so dass aufgrund der Verdrängung des ruhenden Verkehrs sich ein hierdurch bedingter Druck auf das hier betroffene Gebiet auswirkt.

Die Bebauung im Quartier weist in der Hildegardstraße überwiegend 5½- bis 6-geschossige Blockrandbebauung als Mehrfamilien-Wohnhäuser u.a. mit Ladengeschäften o.ä. in der Erdgeschosszone weitgehend aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) auf.

Entlang der Blissestraße und insbesondere im Bereich des Birger-Forell-Platzes liegt eine deutliche Mischung von Altbauten aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) und von Neubauten mit 4 bis 7 Geschossen überwiegend aus den 1950er und 1960er bzw. vereinzelt auch aus den 1970er Jahren vermtl. weitgehend als ehemaliger sozialer Wohnungsbau vor.

Die Anbindung an wichtige Stadtmagistralen ist sehr gut. Eine gute Anbindung in die City besteht bereits über die Blissestraße mit der Mecklenburgischen bzw. der Uhlandstraße in ca. 200 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück. Die Berliner und die Brandenburgische Straße befinden sich in ca. 500 m fußläufiger Entfernung.

Über die Blissestraße ist gleichfalls die Anschlussstelle „Detmolder Straße“ der Stadtautobahn „A100“ in ca. 400 m Entfernung via Straße erreichbar.

Die Bundesallee befindet sich ca. 550 m fußläufiger Entfernung. Der Hohenzollerndamm kreuzt die Uhlandstraße in ca. 1.300 m und die Lietzenburger Straße in ca. 2.000 m sowie den Kurfürstendamm in ca. 2.300 m fußläufiger Entfernung.

Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich bereits unmittelbar im Bereich des hier betroffenen Grundstücks im Kreuzungsbereich der Hildegardstraße mit auf der Blissestraße und der im Nahbereich belegenen Mecklenburgischen bzw. der Uhlandstraße und der Bundesallee belegenen Stationen verschiedener Buslinien.

Im näheren Umkreis befinden sich außerdem die U-Bahnstation „Blissestraße“ (U7) in ca. 500 m fußläufiger Entfernung gleichfalls an der Uhlandstraße im Kreuzungsbereich mit der Berliner Straße.

Die S-Bahnstation „Heidelberger Platz“ im Bereich des Stadtbahnringes („Hundekopf“) befindet sich in ca. 700 m fußläufiger Entfernung und die U- und S-Bahnstationen „Bundesplatz“ befinden sich in rd. 1.000 m fußläufiger Entfernung.

- **Soziale Infrastruktur:**

Für die kurz-, mittel- und langfristige Versorgung stehen Geschäfte u.a. mit Lebensmittelsupermarkt sowie mit einer Vielzahl an sonstigen Einzelhandelsgeschäften, Gastronomie noch im Gehwegbereich u.a. auf der Hildegardstraße selbst bzw. der das Grundstück gleichfalls anbin-



denden Blissestraße sowie der im Nahbereich belegenen Uhlandstraße und der Berliner Straße zur Verfügung.

Für die langfristige Versorgung befinden sich Angebote u.a. auf dem Kurfürstendamm bzw. in der Tauentzienstraße als überregionale Einkaufszone ab einer Entfernung von ca. 2.000 m fußläufiger Entfernung.

Verschiedene Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindergärten etc. und medizinische Versorgung mit gutem Angebot (u.a. Sankt-Gertrauden-Krankenhaus) befinden sich gleichfalls im Gebiet bzw. bereits im unmittelbaren Nahbereich.

Aufgrund der Citylage stehen insbesondere auch Theater, Kinos, Cafés sowie weitere Angebote im Kultur- und Freizeitbereich im unmittelbaren Umfeld zu 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:**

Der Volkspark Wilmersdorf als weiträumige Grünanlage u.a. mit Fennsee sowie Sport- und Spielplatzanlage ist ab ca. 250 m fußläufiger Entfernung in direkter Nachbarschaft gut erreichbar. In ca. 500 m fußläufiger Entfernung befindet sich mit der „Wilhelmsaue“ eine weitere allerdings nur kleine Grünanlage.

Der Stadtpark „Großer Tiergarten“ befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 3.600 m Entfernung (Luftlinie).

#### 4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1956

erfolgte die Errichtung des auf dem Grundstück aufstehenden 6-geschossigen Wohnhauskomplexes im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau (Wiederaufbauprogramm 1956) mit 30 Wohnungen als geschlossene Blockrandbebauung gemäß Bauschein Nr. 203/55 vom 09.05.1955 nebst Nachtrag vom 02.11.1955 und zusätzlichem Bauschein Nr. 6/56 vom 03.04.1956 aufgrund des Einbaus von Aufzugsanlagen in den beiden Treppenhauseingängen des aus 2 Gebäudeteilen bestehenden Komplexes.

Die Rohbauabnahmen erfolgten am 12.10.1955 und am 22.02.1956. Die Gebrauchsabnahmen erfolgten am 29.02.1956 und am 12.03.1956.

1977

erfolgte die Zusammenlegung der im 1.OG postalisch rechts belegenen Wohnung der früheren Grundstückseigentümerin mit der postalisch links belegenen Wohnung im Gebäudeteil Hildegardstraße 18 durch Herstellung eines Wanddurchbruchs in der Wohnungstrennwand zwischen den beiden Wohnungen gemäß Baugenehmigung Nr. 465/77 vom 28.03.1977.

2004

erfolgte die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentume auf der Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 123 vom 24.11.2003 über die mit Nrn. 1 bis 30 bezeichneten Wohnungen nebst Kellerräumen Nrn. 1 bis 30 und die mit Nrn. 31 und 32 bezeichneten Rohdachböden auf dem Grundstück gemäß Teilungserklärung bzw. Bewilligungen vom 17.12.2003 und 23.01.2004 (UR-Nrn. 1726/2003 und 84/2004 des Notars M. Manfred Oehme in Berlin) mit Eintragung in das Grundbuch am 27.01.2004.

Die Kellerabstellverschlüsse sind als Gemeinschaftseigentum erhalten und werden durch die zuständige Hausverwaltung zugewiesen.

2005

erfolgte der Anbau eines Wärmedämmverbundsystem an den straßenseitigen und an den hofseitigen Fronten der beiden Gebäudeteile.

Nach diesseitiger Einschätzung sind gleichfalls die straßenseitigen Dachflächen des Satteldaches der beiden Gebäudeteile neu mit rot eingefärbter Betondachsteindeckung versehen worden - die hofseitigen Dachflächen weisen Asbestzement-Wellplattendeckung auf.

2012

erfolgte ein Nachtrag zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 123 vom 24.11.2003 als Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2012/2245 vom 26.07.2012 über die mit Nrn. 31 und 32 bezeichneten Wohnungen als ehemalige Rohdachböden, die allerdings nicht realisiert waren.

2014

erfolgte die Umstellung der vermtl. vormals vorhandenen Öl-Zentralheizung auf Gas-Heizbetrieb mit offenbar nur partiellem Anschluss der Wohnungen an die Warmwasserversorgung - ein Edelstahl-Einzugsrohr ist nach örtlichem Eindruck im Rauchgaszug vorhanden und über dem Schornsteinkopf sichtbar.

2020

erfolgte ein weiterer Nachtrag zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 123 vom 24.11.2003 als Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2020/3296 vom 16.11.2020 über die mit Nrn. 31 und 32 bezeichneten Wohnungen als ehemalige Rohdachböden mit projektiertem Umbau bzw. Anhebung des Dachstuhls, die allerdings nicht realisiert waren - ein Umbau bzw. eine Aufstockung und Ausbau des Daches ist bisher gleichfalls nicht vorgenommen worden.

2023

erfolgte der Einbau von elektronischen Rauchwarnmeldern in den Treppenhauseingängen bzw. in den Wohnungen. Zeitgleich erfolgten der Abriss einer Hofmauer und die Neuanlegung einer Müllgefäßstellplatzfläche mit Betonsteinpflasterung und mit einer Einfriedung als Stabmattenzaun, die Erneuerung der Kellerbeleuchtung, die Umstellung der Treppenhausebeleuchtung auf LED-Leuchtmittel, der Einbau einer zentralen Schließanlage für die Gebäudeteile mit Schließplan und Schließungskarte sowie vermtl. die Umstellung auf Funkfernabfrage des Heizwärmeverbrauchs.

2024

erfolgte im 2. Halbjahr des Jahres die Erneuerung der Aufzugsanlagen in den beiden Gebäudeteilen nach mehrmonatigem Ausfall der Aufzüge mit Neueinbau der Aufzugskabinen und der Schachtanlagen u.a. mit Einbau von Edelstahl-Teleskoptüren nebst Aufzugsmaschinen etc. (jeweils 400 kg bzw. 4 Personen Tragfähigkeit).

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums sind vermtl. Objekteinbauten im Badezimmer und die Küchenausstattung mieterseits bereits erneuert worden. Im Badezimmer dürften neben Wand- auch Bodenfliesen mieterseits verbaut worden sein. Die weiteren Böden sind ggf. mieterseits mit einem Laminatboden in Buchenholz-Schiffbodendekor o.ä. bekleidet worden. Im Wesentlichen ist allerdings der Ausbaustandard vermtl. noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich um einen aus 2 Gebäudeteilen bestehenden Wohnhauskomplex des sozialen Wohnungsbaus der 1950er Jahre mit zwei vollständig unterkellerten 6-geschossigen Gebäudeteilen mit Satteldach als Rohdachboden und jeweils zentralem Treppenhaus mit gegenläufigen Treppenläufen und Zwischengeschosspodesten vor der straßenseitigen Gebäudeaußenfront nebst zentralem Aufzugskern.

Bei dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 27 handelt es sich um die im 5. Obergeschoss postalisch Mitte im Treppenhaus des Gebäudeteils Hildegardstr. 18A belegene 2-Zimmerwohnung mit Orientierung ausschließlich zum Hof des Anwesens nach Süden.

Ein dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht ist zugunsten des Wohnungseigentums Nr. 27 nicht vereinbart - an den Fenstern und Wohnungseingangstüren bestehen gemäß Teilungserklärung schuldrechtlich vereinbarte Sondernutzungsrechte.

- **Organisation des Gebäudes:**

Der Gebäudeteil Hildegardstraße 18 ist in allen Geschossen 2-spännig organisiert. Im Dachgeschoss binden rechts und links Türzugänge zu einem verbundenen Rohdachboden als Teil- bzw. nunmehr ausgewiesenes Wohnungseigentum Nr. 32 an und in der Mitte ist eine Stahlblechlücke zu dem Aufzugsmaschinenraum der im Treppenhaus belegene Aufzugsanlage vorhanden.

Der Gebäudeteil Hildegardstraße 18A ist in allen Geschossen 3-spännig organisiert. Im Dachgeschoss binden rechts und links Türzugänge zu Rohdachbodenbereichen als Teil- bzw. nunmehr ausgewiesenes Wohnungseigentum Nr. 31 an, wobei es sich bei dem postalisch links spannenden Raum vermtl. um eine ehemalige Waschküche handelt.

In der Mitte des Treppenhauskopfes befindet sich auch hier eine über 2 wandverwahrten Steig-eisen zugängliche Stahlblechlücke zu dem Aufzugsmaschinenraum der im Treppenhaus belegene Aufzugsanlage.

Der jeweilige Aufzugskern in beiden Treppenhausaufgängen weist Stationen in allen Wohngeschossen auf, wobei ein Zugang allerdings erst im Hochparterre respektive 6 bzw. 7 Steigungen über der Hauseingangsebene liegt. Ein barrierefreier Zugang zu den Wohnungseigentumen besteht insoweit nicht.

Außerdem befinden sich sowohl im Keller- als auch im Dachgeschoss keine Aufzugsstationen.

Das Kellergeschoss der beiden Gebäudeteile ist untereinander verbunden. In beiden Hauseingangsbereichen befindet sich jeweils ein eingehauster Kellertreppenabgang mit Sperrtür zum Treppenhaus mit anbindender einläufiger Treppe.

Im Kellergeschoss befinden sich die Abstellverschläge der in dem Gebäudekomplex belegenen Wohnungen als einfache Maschendrahtverschläge mit Stahlrahmenkonstruktion nebst entsprechenden Türzugängen sowie massiv abgemauerte Räume mit Holzplattentüren sowie Stahlblechtüren u.a. zur Heizzentrale als Fh-Tür und zum ehemaligen Öltanklagerraum vermtl. unterhalb der Gebäudedurchfahrt sowie zu den weiteren haustechnischen Bereichen und zu einem Fahrradkeller etc.

An der hofseitigen Gebäudefront befinden sich in beiden Gebäudeteilen Kelleraußentreppen, wobei der Gebäudeteil Hildegardstr. 18 neben der Außentreppe auch eine daneben belegene Rampe aufweist. Offenbar wurden Müllgefäße vormals im Kellergeschoss eingestellt. Für die zwischenzeitlich deutlich größeren Gefäße von 240 L und 1.100 L Volumen wurde im Hof eine befestigte Stellplatzfläche hergerichtet - der Transfer zum öffentlichen Straßenraum erfolgt über die ehemalige Gebäudedurchfahrt im Gebäudeteil Hildegardstr. 18 mit Nutzung gleichfalls als Fahrradabstellraum.

In dem Gebäudekomplex befinden sich insgesamt 30 Wohnungen - die Aufteilung erfolgte bereits im Jahre 2004 (s.o.).

Bei den in dem Gebäudekomplex belegenen Wohnungen handelt es sich nahezu durchgehend um 2-Zimmerwohnungen mit separater Küche, Diele/Flur, natürlich belichtetem und belüftetem Badezimmer und Abstellnische/-kammer und Balkon. Abweichend hiervon sind lediglich die postalisch links im Gebäudeteil Hildegardstr. 18 belegenen Wohnungen als 1-Zimmerwohnungen mit sogen. Wohnküche, Flur nebst Abstellnische, innenliegendem motorisch oder atmosphärisch belüftetem und künstlich belichtetem Badezimmer und Balkon ausgelegt.

Eine projektierte Anhebung des Dachstuhls mit Umbau als Berliner Mansarddach und Einbau von 2 Wohnungen ist bisher nicht realisiert worden - die Rohdachböden sind nach Sachlage bisher erhalten.

Die im Kellergeschoss belegenen Maschendraht-Abstellverschläge werden dem jeweiligen Wohnungseigentum als Gemeinschaftseigentum ohne dingliche Sicherung als Sondernutzungsrecht durch die zuständige WEG-Verwaltung zugewiesen.

Sondernutzungsrechte zugunsten einzelner Wohnungen bestehen nach vorliegender Teilungserklärung allenfalls an den Fenstern und den Wohnungseingangstüren, die allerdings nicht dinglich gesichert sind.

- **Lage/Organisation des Sondereigentums:**

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 27 befindet sich im 5. Obergeschoss postalisch Mitte im Treppenhaus des Gebäudeteils Hildegardstr. 18A.

Bei dem Wohnungseigentum Nr. 27 handelt es sich um eine 2-Zimmerwohnung mit separater Küche, Flur nebst Abstellnische, natürlich belichtetem und belüftetem Badezimmer und Balkon.

Die Wohnung weist keine Querbeltüftung aufgrund der nur einseitigen Ausrichtung aller Räume und des Balkons zum Blockinnenbereich bzw. dem Hof des Anwesens nach Süden auf.

Dem Wohnungseigentum Nr. 27 ist nach Sachlage der im Kellergeschoss des Gebäudeteils Hildegardstraße 18 unmittelbar vor der Trennwand zum angrenzenden Gebäudeteil Hildegardstr. 18A an der straßenseitigen Außenfront belegene Maschendrahtverschlag zugewiesen.

Dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums bestehen nach Sachlage nicht.

- **Art der Konstruktion:**

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

Die Kellerwandumfassungen sind weitgehend aus Mz-Mauerwerk mit Auenwänden in vermtl. 51 cm Stärke vermtl. aus dem ursprünglichen Bestand bzw. von Abbruchgebäuden und teilweise aus Hbl-Mauerwerk aus Ziegelsplittbeton errichtet.

Das über dem Kellergeschoss aufgehende Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss weisen nach Sachlage gleichfalls Mz-Mauerwerk in 38 cm Stärke und die darüber aufgehenden Geschosse weisen nach Sachlage Hbl-Mauerwerk in 30 cm und 24 cm Stärke als Ziegelsplitt-Hohlblock-mauerwerkswände auf. Treppenhaus- und Wohnungstrennwände sind entsprechend bzw. ggf. als Mz- oder KS-Mauerwerk in 24 cm Stärke ausgeführt.

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

Die Fassaden weisen weitgehend einen Kunstharz-Reibputz auf einem Wärmedämmverbundsystem vermtl. auf Polystyrol-Hartschaumplatten nebst Armierungsgewerbe mit vermtl. ca. 10 cm bis 15 cm Stärke der Dämmung mit hellrotem bzw. altrosanem Anstrich bzw. entsprechender Einfärbung auf - im Bereich der Treppenhauseingänge ist oberhalb des Erdgeschosses ein weiß abgesetzter Anstrich vorhanden.

An der straßenseitigen Gebäudefront befindet sich ein ca. 60 cm hoch aufgehender Buntstein-Sockelputz (grau-meliert) gleichfalls auf einem Wärmedämmverbundsystem. An der hofseitigen Gebäudefront des Komplexes weist der Gebäudesockel einen hellgrau abgesetzten Zementputzsockel auf.

Die Backen der Kelleraußentreppen respektive die Stützwände u.a. der Kellerrampe weisen gleichfalls einen mineralischen Zementputz bzw. partiell Mz-Rohmauerwerk auf.

Die Balkone weisen massive Mauerwerksbrüstungen mit Kunstharz-Reibputz entsprechend den weiteren Fassadenbereichen auf. Die Balkon-Kragplatten sind nach Sachlage als Durchlaufträger der Deckenplatten ausgeführt - sogen. Isokörbe sind nach Sachlage nicht vorhanden. Die Deckenunterseiten sind farblich weiß abgesetzt bzw. mit weißen Unterseiten belassen.

Die Kellersohle ist aus Beton und weist Zementverbundestrich auf. Die über dem Kellergeschoss belegene Geschossdecke ist als Ortbetondecke ausgeführt und schalungsrau erhalten. Über den Wohngeschossen sind massive Stahlbeton-Vollplattendecken bzw. nach diesseitiger Einschätzung vermtl. Stahlbetonrippendecken vermtl. mit Füllkörpern aus Leichtbauplatten (Hollowo) System Pressling o.ä. nebst schwimmend verlegtem Zementestrichboden bzw. in den Badezimmern und Küchen bzw. den Balkonen vermtl. als Terrazzoboden ausgeführt.

Die Treppenläufe sind aus Stahlbeton und weisen Kunststein-Trittstufen auf - die Setzstufen weisen glatt gefilzten Putz mit Anstrich auf. Es sind Holzstabgeländer mit Unter- und Obergrut als Holzhandlauf vorhanden.

Das Dach ist als asymmetrisch geneigtes Satteldach mit ca. 30° hofseitiger Dachneigung und ca. 60° straßenseitiger Dachneigung zimmermannsmäßig abgebunden und weist straßenseitig nach örtlichem Eindruck rot eingefärbte Betondachsteindeckung sowie hofseitiger Eindeckung mit Asbestzement-Wellplattendeckung nebst hofseitig hölzerner Laufbohle für den Schornsteinfeger mit Zugang über einfache Zinkblechlukn auf.

Der Schornsteinkopf ist mit Sichtmauerwerk aufgemauert und weist ein Edelstahl-Einzugsrohr auf. Es sind vorgehängte Schneefanggitter, Zinkblechrinnen und entsprechende Fallrohre vorhanden.

- **Art des Ausbaus:**

Aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit des hier betroffenen Wohnungseigentums anlässlich des Ortstermins kann der Ausbaustandard anhand der getroffenen Feststellungen in weiteren



auf dem Grundstück belegenen Wohnungen durch den Unterzeichneten u.a. bzgl. des unmittelbar darunter belegenen grundrissgleichen Wohnungseigentums wie folgt beschrieben werden.

#### Wände:

Die Hauseingangsbereiche der Treppenhäuser sowie die aufgehenden Treppenhäuser weisen einen Kunststoffanstrich aus dem ursprünglichen Bestand mit einem hierauf aufgebrachtem Latexanstrich (hellbeige o.ä.) auf.

Die Treppenlaufwangen und Podestuntersichten sind farblich geschmacksneutral weiß abgesetzt. Über den Treppenwangen ist entsprechend den Podestflächen ein ca. 5 cm breiter Kunststeinstreifen entsprechen der Trittstufenbekleidungen bzw. der Kunststeinplattierung der Podestflächen farblich bräunlich abgesetzt.

Die Gebäudedurchfahrt weist glatt gefilzten Kalkputz mit halbhoch abgesetztem Ölanstrich (beige) und darüber raumhoch aufgehendem Dispersionsanstrich (weiß) auf.

Im Kellergeschoss sind innerhalb des jeweils eingehausten Kellertreppenabgangs verputzte und glatt gefilzte Wandumfassungen nebst Anstrich (weiß) vorhanden. Die weiteren Kellerbereiche weisen weitgehend Mz-Rohmauerwerk mit Anstrich oder Hbl-Rohmauerwerk jeweils mit Anstrich (weiß, teilweise abgebürstet) auf. Im Übrigen sind hier Maschendrahtverschlüsse in Stahlrahmenkonstruktion nebst entsprechenden Türen in den Wandumfassungen vorhanden.

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

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

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist im Badezimmer vermtl. halb- oder zargenhohe normalformatige keramische Fliesung (ca. 15 cm x 15 cm, geschmacksneutral: weiß o.ä.) auf. Die Küche weist vermtl. über den Arbeitszeilen einen keramischen Fliesenspiegel (geschmacksneutral: weiß o.ä.) auf.

#### Böden:

Die Hauseingangsbereiche bzw. die Treppenläufe und Podestflächen weisen Kunststeinplattierung noch aus dem ursprünglichen Bestand auf (bräunlich, fein gesprenkelt). Die Trittstufen sind hierbei aus jeweils einem Werkstück gefertigt - die Setzstufen sind unbekleidet geblieben und weisen lediglich einen Öl-Anstrich auf.

Die eingehausten Kellertreppenabgänge weisen unbekleidete Tritt- und Setzstufen ohne Anstrich o.ä. mit Winkel-Stahlschienen an den Stufenvorderkanten auf. Die anbindenden Kellerflure weisen Zementestrichboden gleichfalls ohne staubbindenden Anstrich auf - hiervon abweichend weist ggf. die Heizzentrale bzw. der ehemalige Öltanklagerraum vermtl. unterhalb der Gebäude-durchfahrt noch einen Armitolanstrich auf.

Die Kelleraußentreppen sind als Betontreppen ohne Bekleidung ausgeführt - die Rampe der hofseitigen Kelleraußentreppe zu dem Gebäudeteil Hildegardstr. 18 weist eine glatt abgezogene und mit Riefen profilierte Ebene ohne Bekleidung auf.

Der Rohdachboden dürfte einen schwimmend verlegten Zementestrichboden entsprechend den Wohngeschossen aufweisen - der Bereich der vermuteten ehemaligen Waschküche im Gebäudeteil Hildegardstr. 18A postalisch links dürfte einen Nassbodenaufbau entsprechend den Badezimmern mit seinerzeit noch üblichen Bodeneinlauf aufweisen.

Innerhalb der Wohnungen ist über der Kellerdecke ein schwimmend verlegter Zementestrichboden vermtl. auf seinerzeit verbauten Telamatten mit Hartguss-Asphaltestrich und Korklinoleum



vorhanden. In den Wohngeschossen sind nach Sachlage gleichfalls schwimmend verlegte Böden mit Anhydrit- bzw. Gipsestrich auf Telamatten nebst Korklinoleum sowie ggf. bei Ausführung als Stahlbeton-Rippendecken unterseitig verbaute Pufflatten nebst Rohrgewebe und Deckenputz vorhanden. Die technischen Räume waren vermtl. ursprünglich mit Terrazzoböden versehen.

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

In dem hier betroffenen Wohnungseigentum weisen der Flur und die beiden Zimmer vermtl. einen mieterseits eingebauten Laminatboden in Buchenholz-Schiffsbodendekor o.ä. und die technischen Räume vermtl. normalformatige keramische Fliesung (geschmacksneutral: weiß o.ä.) vermtl. auf Terrazzoböden o.ä. auf.

Der Balkon weist vermtl. einen unbedeckten Zementestrichboden mit staubbindendem Anstrich auf.

#### Decken:

In den Hauseingangsbereichen und den Treppenhauseingängen sind die Treppenlaufuntersichten und Podestflächen etc. mit einem glatt gefilzten Kalkputz nebst Anstrich (weiß) versehen. Die eingehausten Kellertreppenabgänge weisen gleichfalls eine verputzte Decke nebst Anstrich (weiß) auf. Die anbindenden Kellerbereiche weisen schalungsraue naturtonbelassene Betondecken auf.

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

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist nach Sachlage bzw. diesseitiger Einschätzung durchweg glatt verputzte Kalkputzdecken ohne Bekleidung oder Unterdecken mit Anstrich (weiß) auf.

#### Fenster:

Nach diesseitigem Eindruck sind in den Wohnungen weitgehend noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltene Holzverbundfenster und in den Wohnzimmern sogen. Blumenfenster als Kastenfenster mit tiefer Sohlbank und Holzverbund-Fenstertür zum Balkon vorhanden. Einzelne Wohnungen weisen nach örtlichem Eindruck bereits Holz- oder vermtl. überwiegend Kunststoff-Isolierglasfenster auf.

Die im Hochparterre belegenen Wohnungen weisen nach örtlichem Eindruck Rollladenanlagen weitgehend mit Kunststoffpanzern und ggf. vereinzelt noch mit Holzpanzern auf.

Die Treppenhauseingänge weisen abweichend noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltene Holz-Einfachfenster mit Ornamentverglasung auf. Auf dem Zwischengeschosspodest zum Dachgeschoss weisen die hier bodentiefen Fenster innenseitige Vergitterung quasi als Brüstungsgitter auf. Zwei im Rohdachboden in den straßenseitigen Dachflächen vorhandene Kastengauben weisen nach Sachlage gleichfalls Holz-Einfachfenster auf - im Übrigen sind in der straßenseitigen Dachfläche vergleichsweise neuzeitliche Zinkblechlaken und ein liegendes Fenster im Bereich des jeweiligen Treppenhaukopfes vorhanden. In den hofseitigen Dachflächen sind noch die alten Zinkblechlaken aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

Im Kellergeschoss sind über Terrain aufgehende Kellerfenster als einfachverglaste Stahlfenster mit außenliegender Mäuseschutzvergitterung vorhanden.

Das hier betroffene Wohnungseigentum selbst weist gleichfalls Holzverbundfenster und eine entsprechende Fenstertür zum Balkon sowie ein Holz-Kastenfenster als sogen. Blumenfenster im Wohnzimmer nebst Holz-Lateibrettern und Zinkblech-Sohlbankbekleidung.

#### Türen:

Die Hauseingangstüren zu den Treppenhauseingängen in der straßenseitigen Hauseingangsfront stammen noch aus dem ursprünglichen Bestand und sind als dreiteilige Holzplattentüren mit zentralem Öffnungsflügel nebst schmalen Glasausschnitten als Ornament-Einfachverglasung ausgeführt, wobei die Hauseingangstür zum Gebäudeteil Hildegardstraße 18 zusätzlich einen feststehenden Oberlichtflügel aufweist.

Die hofseitigen Hauseingangstüren im Kellergeschoss sind als Holzmehrfüllungstüren gleichfalls noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten und weisen einen kleineren Ornamentglasausschnitt auf.

Die Gebäudedurchfahrt weist sowohl an der hofseitigen als auch an der straßenseitigen Gebäudefront ein Doppelflügel-Holzfüllungstor mit feststehenden Oberlichtern auf, die an der hofseitigen Front mit Ornament-Drahtglasausschnitten belegt sind. An der straßenseitigen Front weisen die Oberlichte offensichtlich Sperrholzgefache auf. Die Türen weisen an der straßenseitigen Front grauen Lackanstrich bzw. im Bereich der Toranlage hellgrau abgesetzte Kassettenfüllungen auf. An den hofseitigen Fronten weisen die Tür- und Torflügel rotbraunen Lackanstrich mit beige abgesetzten Kassettenfüllungen auf.

Die eingehausten Kellertreppenabgänge in den beiden Treppenhauseingängen weisen einfache Holzplattentüren in Holzzargen auf.

Haustechnische Räume im Kellergeschoss und die Heizzentrale bzw. ggf. der anbindende ehemalige Öltanklageraum vermtl. unterhalb der Gebäudedurchfahrt weisen nach Sachlage Stahlblechtüren noch in Fh-Qualität auf. In den weiteren Kellerbereichen sind einfache Holzplattentüren in Stahlzargen vorhanden. Die Abstellkeller der Wohnungen sind als Maschendrahtverschlüsse mit entsprechenden Türen an Bändern und Angeln sowie mit entsprechenden Wandscheidungen vorhanden.

In den Treppenhausköpfen weisen die anbindenden Rohdachbodenbereiche bzw. eine im Gebäudeteil Hildegardstraße 18A vermtl. postalisch links belegene ehemalige Waschküche sowie der im jeweiligen Treppenhauskopf gleichfalls belegene Aufzugsmaschinenraum durchweg Stahlblechtüren noch aus dem ursprünglichen Bestand auf.

Die Wohnungseingangstüren sind als vergleichsweise leichte Holzplattentüren mit Briefeinwurf-schlitz und Weitwinkelspion in Stahleckzargen aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

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

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 27 sind gleichfalls Holzplattentüren noch aus dem ursprünglichen Bestand mit Lackanstrich (weiß) vorhanden - die Zugangstüren von Badezimmer und Küche weisen vermtl. einen halbhohen Ornamentglasausschnitt auf.

#### Elektroinstallationen:

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

Eine Zentralisierung der Stromzähler ist bisher nicht realisiert worden - die Stromzähler sind als Wechselstromzähler ausgeführt, wobei in den Wohnungen weitgehend bereits elektronische

Wechselstromzähler verbaut worden sind. Es sind aber weitgehend noch einfache Sicherungstabelleaus mit nur wenigen Stromkreisen und älteren Sicherungsautomaten vorhanden.

Die elektrischen Leitungen sind als Stegkabel unter Putz verlegt und weisen vergleichsweise wenige Schuko-Steckdosen und einfache Lichtschalter u.a. für einen Deckenstromanschluss auf.

Die Wohnungen weisen mindestens teilweise dezentrale Warmwasserversorgung über elektrische 4 kW 80 -L-Warmwasserspeicher und vereinzelt über 5-L-Untertischboiler auf.

Ein Breitbandkabelanschluss sowie Telefonanschlüsse sind nach Sachlage auf dem Grundstück und in den Wohnungseigentumen vorhanden. Eine auf dem Dach verbliebene Dachantenne für terrestrischen Empfang ist nach Sachlage nicht mehr in Betrieb und zu demontieren. Rauchwarnmelder sind gemäß Beschlussammlung nach Sachlage vorhanden.

Der jeweilige Treppenhauseingang weist eine zentrale Klingelanlage mit Gegensprechanlage auf - die Türklingeln selbst weisen einfache Klingelknöpfe noch aus dem ursprünglichen Bestand auf.

Im Treppenhaus sind einfache deckenverwahrte Lampen vorhanden bzw. in den Treppenhauusköpfen ist jeweils lediglich eine einfache Glühbirnenfassung montiert.

Die Treppenhausbeleuchtung weist Zeitschaltautomaten auf. In den Treppenhauusköpfen und in Geschossen der Gebäudeaufgänge sind Rauchwarnmelder nicht installiert.

In den Treppenhauseingängen ist jeweils ein elektrisch betriebener Aufzug für 400 kg bzw. 4 Personen nach Umbau und Modernisierung aus dem Jahre 2024 vorhanden.

Im Kellergeschoss sind weitgehend Aufputzleitungen u.a. als Feuchtrauminstallationen vorhanden, die offensichtlich bereits als neuzeitliche Feuchtrauminstallationen erneuert worden sind.

Es sind sogenannten Langfeldleuchten und Schildkröten-Lampen vorhanden.

In den einzelnen Kellerräumen der den Wohnungseigentumen zugewiesenen Maschendrahtverschlüsse sind Elektronschlüsse nicht vorhanden.

In dem hier betroffenen Wohnungseigentum ist nach Sachlage ein einfaches Sicherungstabelleau vermtl. noch ohne moderne Sicherungsautomaten als Kippsicherungen o.ä. und kein FI-Schutzschalter vorhanden - es sind lediglich wenige Stromkreise mit Absicherung über alte Sicherungsautomaten vorhanden. Die Leitungen sind unter Putz verlegt. Der Standard entspricht vermtl. auch in dem hier betroffenen Wohnungseigentum noch dem einfachen Ausbaustand der 1950er Jahre.

Die Warmwasserversorgung erfolgt vermtl. im Badezimmer über einen hochhängenden 80-L-Boiler und in der Küche über einen 5-L-Untertischboiler. Ein Breitbandkabelanschluss ist nach Sachlage vorhanden - ein zusätzlicher medialer Anschluss besteht vermtl. über einen sogen. Router via Internet. Eine Klingel- und Gegensprechanlage ist vorhanden und funktionsfähig.

Im Bereich des jeweils straßenseitigen Treppenhauseingangs ist eine wand- oder deckenverwahrte Hausnummernleuchte mit Steuerung vermtl. über Dämmerungsschalter vorhanden.

Im Hof des Anwesens sind Beleuchtungselemente lediglich über den Hauseingängen im Kellergeschoss und neben der Doppelflügel-Toranlage der Gebäudedurchfahrt mit Aufputzverkabelung und Steuerung über Lichtschalter bzw. die Kellerbeleuchtung oder die Beleuchtung innerhalb der Gebäudedurchfahrt vorhanden.

#### Heizung:

Die Wohnungen sind nach Sachlage durchweg an die Warmwasser-Zentralheizungsanlage im Kellergeschoss des Gebäudekomplexes angeschlossen. Es ist eine Gas-Zentralheizung u.a. auch zur zentralen Warmwasserversorgung vorhanden, wobei offenbar nur ein Teil der Wohnungen an die zentrale Warmwasserversorgung angeschlossen ist. Im Rauchgaszug ist nach örtlichem Eindruck ein Edelstahl-Einzugsrohr vorhanden.

Es sind vermtl. noch weitgehend die aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Stahlgliederheizkörper mit Vor- und Rücklaufleitungen noch aus Stahl als Vorwandinstallationen nebst Thermostatregelventilen und über Funkfernabfrage ablesbare elektronisch Heizkostenverteiler vorhanden.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums sind nach Sachlage gleichfalls Vorwandinstallationen als Vor- und Rücklaufleitungen sowie Stahlrippenheizkörper noch aus dem ursprünglichen Bestand vorhanden. In der Küche des hier betroffenen Wohnungseigentums ist vermtl. unter der Raumdecke neben dem Küchenfenster ein hochhängender Stahlrippenheizkörper installiert. Das Badezimmer weist einen raumseitigen Heizkörper gleichfalls als Stahlrippenheizkörper auf - ein sogen. Handtuchwärmer ist nach diesseitiger Einschätzung nicht vorhanden.

Die Warmwasseraufbereitung für das hier betroffene Wohnungseigentum erfolgt nach diesseitiger Einschätzung nicht zentral über die Heizungsanlage, sondern dezentral über einen elektrischen 4KW-Warmwasserboiler im Badezimmer mit 80 L Volumen und in der Küche als 5-L-Untertischboiler.

Die Treppenhauseingänge sind gleichfalls beheizbar und weisen Stahlrippenheizkörper nebst Vorwandinstallationen als Vor- und Rücklaufleitungen mit separatem Strang auf.

Das Kellergeschoss und die Rohdachböden sind nach Sachlage auch im Bereich der vermtl. ehemaligen Waschküche nicht beheizbar.

#### Sanitärausstattung:

Die Badezimmer weisen vermtl. weitgehend die im ursprünglichen Bestand durchweg eingebauten bzw. nachfolgend erneuerten Einbauliegewannen, Waschtische und bodenstehenden WC-Becken nebst Druckspülern oder tiefhängenden Spülkästen und in Schächten bzw. Wandschlitzen verzogene Ver- und Entsorgungsleitungen auf, wobei in den Normalgeschosswohnungen mit darüber belegenen Wohnungen die Anschlussleitungen als Rohrknie unter den Raumdecken sichtbar geblieben sind.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist nach Sachlage eine emaillierte Stahl-Einbau-Liegewanne nebst Einhebel-Mischarmatur und Schlauchbrause nebst Duschstange, ein kleines Porzellan-Handwaschbecken gleichfalls mit Einhebel-Mischarmatur sowie ein bodenstehendes Porzellan-WC-Becken nebst Kunststoffstuhlsitz mit Druckspüler auf. Die Objektausstattungen weisen vermtl. durchweg den Farbton sanitärweiß auf, die Armaturen sind vermtl. durchweg verchromt. Oberhalb des Handwaschbeckens bzw. der Wanne ist nach diesseitiger Einschätzung ein 80-L-Warmwasserboiler installiert, so dass das Luftraumprofil unterhalb des Boilers knapp ist.

Frisch- und Abwasserinstallationen sind halb- oder zargenhoch in einem Installationsschacht verzogen, wobei eine bis unter die Raumdecke aufgehende weitere Schachtabspannung nicht realisiert worden ist. Insoweit sind die Frischwasserleitungen vermtl. als Stahlrohr und das Abwasser- bzw. Ventilationsrohr als vertikal aufgehender Strang ggf. als Grauguss-Rohr o.ä. noch aus dem ursprünglichen Bestand sichtbar geblieben.

Die über Dach aufgehenden Ventilationsrohr der Abwasserleitungen in dem Gebäudekomplex sind vermtl. weitgehend noch als Gussrohre aus dem ursprünglichen Bestand erhalten - Entsprechendes dürfte für die Stahlrohrleitungen der Frischwasserleitungen zutreffen, wobei dem Vernehmen nach nach regelmäßigen Rohrbrüchen partielle Bereiche als Hart-PVC-Abwasserrohre bzw. Frischwasserleitungen als Edelstahl- oder ggf. Kunststoffverbundrohre o.ä. erneuert worden sind.

Eine allgemeine Strangsanierung der Frischwasser- und Abwasserleitungen ist nach Sachlage seit Errichtung des Gebäudekomplexes nicht realisiert worden und steht nach Sachlage aus.

#### Küchenausstattungen:

Die Küchen des Gebäudekomplexes wiesen vermtl. im ursprünglichen Bestand eine einfache Grundausstattung mit Nirosta-Einfachspüle nebst Unterschrank und wandhängender Standard-Mischarmatur auf. Allerdings dürften die ursprünglichen Ausstattungen in allen Wohnungen bereits durch die Eigentümer bzw. die Mieter der jeweiligen Wohnungen erneuert worden sein. Installationen der Frisch- und Abwasserleitungen sind in den jeweils angrenzenden Badezimmern verzogen und insoweit nicht sichtbar.

Die Küche des hier betroffenen Wohnungseigentums ist vermtl. als einzelilige Arbeitsküche ausgelegt und weist vermtl. durchweg mieterseitige Ausstattungen u.a. mit einem Elektroherd nebst Bratröhre und eine Nirosta-Einfachspüle nebst Ablaufrost und wandhängender Standard-Mischarmatur auf. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt nach Sachlage über einen 5-L-Untertischboiler. Vermtl. ist in der hier betroffenen Küche gleichfalls ein Waschmaschinenanschluss mit Direktablauf am Traps der Küchenspüle vorhanden.

Installationen sind als Unterputzinstallationen unterhalb der Arbeitszeile verzogen und zu dem im Badezimmer anbindenden Ver- und Entsorgungssträngen verzogen und insoweit nicht sichtbar.

Die nach Sachlage von dem Mieter eingestellte Küchenausstattung ist nicht wesentlicher Bestandteil des Wohnungseigentums.

- **Brutto-Rauminhalt:**

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

- **Brutto-Grundfläche:**

Die anteilige Brutto-Grundfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums beträgt für den Wohngebäudekomplex entsprechend der Miteigentumsquote von 260/10.000 insgesamt ca. 73,44 m<sup>2</sup> bei einer gesamten Brutto-Grundfläche des Wohngebäudekomplexes von ca. 2.824,56 m<sup>2</sup> nach diesseitiger Ermittlung anhand der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 203/55 vom 09.05.1955 bzw. den Teilungsplänen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 123 vom 24.11.2003 und der amtlichen Flurkarte sowie Auswertung der anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Fotos (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die Grundstücksfront zur Hildegardstraße und dem Birger-Forell-Platz bzw. die Blissestraße weit keinen Vorgartenstreifen o.ä. auf. Die auf dem Grundstück aufstehende Blockrandbebauung reicht bis zur Bauflucht- bzw. Straßenfluchtlinie.

Die hinter der Blockrandbebauung belegte Hoffläche weist weitgehend eine Rasenfläche nebst vereinzelt in den Randbereichen bzw. vor den aufgehenden Gebäudefronten vorhandenem Buschwerk und 2 hochstämmige Bäume auf.

Lediglich im Bereich der Gebäudedurchfahrt vor der hofseitigen Front des Gebäudeteils Hildegardstr. 18 ist eine nur grob mit Zementestrich befestigte Fläche mit Einbrüchen und Rissbildungen vorhanden. Der Bereich des hieran anbindenden und vor der südlichen Grundstücksgrenze belegenen Müllgefäßstellplatzes weist eine neu angelegte Fläche aus Betonsteinpflasterung auf, die mit einem Stabmattenzaun umfriedet, aber im Durchgangsbereich dauerhaft offen ist.

Die Grundstückseinfriedung ist entlang der süd-westlichen und der südlichen Grundstücksgrenze weitgehend als Maschendrahtzaun ausgeführt - zu dem östlich und z.T. südlich angrenzenden Nachbargrundstück ist ein hoch aufgehender Brettbohlenzaun oberhalb eines Rohmauerwerksockels aus Mz-Mauerwerk zu dem dort höher anstehenden Terrain vorhanden.



Die Kelleraußentreppen auf dem hier betroffenen Grundstück weisen eine Stahlrohr-Umfriedung mit Ober-, Unter- und Zwischengurten sowie entsprechenden Schlupfpforten zum jeweiligen Treppenaufgang bzw. der Rampe auf. Befestigte Zuwegungen von den Kelleraußentreppen u.a. zu dem Müllgefäßstellplatz sind nicht vorhanden.

## 5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Das Grundstück mit aufstehendem 6-geschossigen Wohngebäudekomplex mit Fertigstellung im Jahre 1956 weist ursprünglich 30 Wohnungen auf, wobei die im 1. Obergeschoss postalisch rechts im Gebäudeteil Hildegardstr. 18 belegene Wohnung ggf. mit der dort postalisch links belegenen Wohnung materiell aufgrund eines Türdurchbruchs in der Wohnungstrennwand verbunden ist - eine Verschmelzung der hier betroffenen beiden Wohnungen als Wohnungseigentume liegt nach Sachlage aber nicht vor.

Inwieweit sich die Anzahl der Wohnungen nach Bildung von Wohnungseigentumen im Jahre 2004 ggf. durch Zusammenlegung von einzelnen Wohnungen verändert hat, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Eine Verschmelzung von Wohnungseigentumen ist nach vorliegendem Grundbuch offenbar nicht vorgenommen worden, so dass im vorliegenden Grundbuch noch die Blätter von 30 Wohnungseigentumen zzgl. der beiden im Dachgeschoss umgewidmeten Teileigentume in Wohnungseigentume ausgewiesen sind.

Im Dachraum bzw. im bisherigen Rohdachboden der beiden Gebäudeteile sind zwei bereits als Wohnungseigentume ausgewiesene Bereiche vorhanden (ETW-Nr. 31 und 32), die bisher nicht zu Wohnzwecken ausgebaut worden sind, wobei zu diesem Zwecke ein Umbau bzw. eine Anhebung des Daches als Berliner Mansarddach vorgesehen ist.

Gemäß § 3 Nr. 3 der Teilungserklärung bzw. Bewilligung vom 17.12.2003 ist der Eigentümer der Teileigentume Nrn. 31 und 32 bzw. nunmehr Wohnungseigentume Nrn. 31 und 32 berechtigt bauliche Veränderungen auch bzgl. der Umgestaltung der Dachkonstruktion vorzunehmen, womit bei Realisierung des Vorhabens insbesondere für die unmittelbar unter dem Dachgeschoss belegenen Wohnungen vermtl. deutliche Belastungen einhergehen dürften.

Die im Kellergeschoss belegenen Maschendraht-Abstellverschläge und massiv umbauten Abstellräume sind nach Teilungserklärung nicht Teil des jeweiligen Sondereigentums, sondern werden als Gemeinschaftseigentum den einzelnen Wohnungseigentumen durch die zuständige WEG-Verwaltung zugewiesen.

Bei dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 27 handelt es sich um die im 5. Obergeschoss postalisch Mitte im Treppenhaus des Gebäudeteils Hildegardstr. 18A belegene 2-Zimmerwohnung - dem Wohnungseigentum ist nach Sachlage der im Kellergeschoss des Gebäudeteils Hildegardstr. 18 belegener Maschendrahtverschlag Nr. 27 als zugewiesen.

Gemäß § 3 Nr. 3 der Teilungserklärung bzw. Bewilligung vom 17.12.2003 bestehen für alle Wohnungseigentume Sondernutzungsrechte an den zum Sondereigentum gehörenden Außenfenstern und an den Wohnungseingangstüren der jeweiligen Sondereigentume.

Ein dinglich gesichertes oder ein weiteres schuldrechtlich vereinbartes Sondernutzungsrecht ist zugunsten des Wohnungseigentums Nr. 27 nicht vereinbart.



- **Nutzfläche:**

Die Wohnfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 27 beträgt nach vorliegenden Unterlagen aus der Grundakte bzw. der Teilungserklärung sowie auch nach Angabe der zuständigen WEG-Verwaltung ca. 48,37 m<sup>2</sup>.

Angaben zum Wohnungseigentum konnten seitens des Wohnungseigentümers bzw. des Schuldners in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren auf diesseitige Anforderung bereits am 25.02.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Nach diesseitiger Ermittlung anhand des bemaßten und maßstäblichen Teilungsplans ergibt sich die Wohnfläche mit ca. 45,90 m<sup>2</sup> unter Berücksichtigung der Balkonfläche mit dem Faktor  $\frac{1}{4}$  bei einer Grundfläche von ca. 4,70 m<sup>2</sup> gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin als ortsüblicher Flächenansatz für die Freisitzfläche gemäß Wohnflächenverordnung.

Die ermittelte Wohnfläche liegt insoweit 5,1 % unter der in der Teilungserklärung ausgewiesenen Wohnfläche.

Diesseitig wird die aus den Planvorlagen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung ermittelte Wohnfläche in der vorliegenden Verkehrswertermittlung zugrunde gelegt.

- **Miet-Erträge:**

Angaben zur Miethöhe des Wohnungseigentums konnten seitens des Wohnungseigentümers als Schuldner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren auf diesseitige Anforderung bereits am 25.02.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Nach Sachlage beträgt die Höhe der Warmmiete einer im 1. Obergeschoss belegenen Wohnung desselben Eigentümers ca. 482,46 €/Monat. Die Betriebskosten waren hierin mit 129,00 €/Monat enthalten, so dass die Höhe der Nettokaltmiete seit 2018 ca. 353,00 €/Monat entsprechend 6,71 €/m<sup>2</sup> bei dort 52,58 m<sup>2</sup> Wfl. beträgt - eine Mieterhöhung wurde seither nicht vorgenommen und die Betriebskosten wurden dem Vernehmen nach seither nicht mehr abgerechnet. Für das hier betroffene Wohnungseigentum wird von einer entsprechenden Miethöhe pro Quadratmeter ausgegangen.

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

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Berliner Mietspiegel 2024 ergeben sich die ortsüblichen Miethöhen als Nettokaltmieten für vermietetseitig vollausgestattete Wohnungen mit Baujahr von 1950 bis 1964 in guter Wohnlage mit Sammelheizung und Badezimmer in der Wohnung sowie Größen

- bis unter 35 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 7,03 €/m<sup>2</sup> - 14,21 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. 9,45 €/m<sup>2</sup>
- von 35 m<sup>2</sup> bis unter 40 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 6,84 €/m<sup>2</sup> - 11,45 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. 8,50 €/m<sup>2</sup>
- von 40 m<sup>2</sup> bis unter 90 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 5,82 €/m<sup>2</sup> - 10,13 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. 7,14 €/m<sup>2</sup>
- ab 90 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 6,32 €/m<sup>2</sup> - 11,58 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. 8,99 €/m<sup>2</sup>

Gemäß Bezirksreport Charlottenburg-Wilmersdorf 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg ergibt sich die typische Mietpreisspanne (Marktmiete) für Geschossbauwohnungen der Baujahresklasse von 1950 bis 1978 in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Stichtag 01.10.2023 in einer Spanne von 9,25 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 11,25 €/m<sup>2</sup> Wfl. und in guter bis sehr guter Wohnlage in einer Spanne von 10,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 14,50 €/m<sup>2</sup> Wfl, wobei hierfür von Weitervermietung bezugsfreier Wohnungen mit Größen zwischen 60 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup> bzw. i.M. 90 m<sup>2</sup> bei 2 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und umfassenden Modernisie-

rungen gehoben), normalem Bauzustand (d.h. laufend instandgehalten und überwiegend modernisiert), Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Nettokaltmietvereinbarung ohne Betriebs- und Heizkosten und ohne Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes ausgegangen wird - die Schwerpunktmiete (ohne Baujahresklassifizierung bzw. bis 2020) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf bei 12,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und für gute bis sehr gute Lagen bei 14,75 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei geringem Preisanstieg bis 10 % zwischen 10/2022 und 10/2023.

Gemäß Wohnimmobilienpreisservice 2024/2025 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. ergibt sich die typische Mietpreishöhe (Marktmiete) für Wohnungen der Baujahresklasse von 1950 bis 1989 im Stadtgebiet City (West) im Altbezirk Wilmersdorf (Ortsteile Grunewald, Halensee, Schmargendorf und Wilmersdorf) per 3/2024 mit 8,90 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. ohne Baujahresklassifizierung mit im Mittel 11,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. und im gesamten Stadtgebiet City (West) mit den Altbezirken Charlottenburg, Kreuzberg, Schöneberg, Tiergarten und Wilmersdorf mit im Mittel 10,70 €/m<sup>2</sup> Wfl., wobei es sich hierbei um die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete aus Neuvertragsmieten und in den letzten 6 Jahren veränderten Bestandsmieten mit einem Anteil in einem Verhältnis von 55 % : 45 %, Wohnungsgrößen zwischen 60 m<sup>2</sup> - 90 m<sup>2</sup> (i.M. 70 m<sup>2</sup>) mit mittlerem Ausbaustandard und ohne Kfz-Stellplatz handelt.

Gemäß Wohnmarktreport Berlin 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 10715 (Volkspark Ost) 17,84 €/m<sup>2</sup> Wfl. (Spanne von 7,94 €/m<sup>2</sup> bis 27,66 €/m<sup>2</sup> bei Ansatz 65,30 m<sup>2</sup> Wfl.).

Eine Mietpreisbindung aufgrund der seinerzeit vorliegenden öffentlichen Förderung besteht nach diesseitigem Kenntnisstand aktuell nicht mehr - die betreffende Wohnfläche ist preisfrei vermietbar nach BGB.

Insoweit ist im Rahmen einer Ertragswertermittlung des hier betroffenen Wohnungseigentums eine Kapitalisierung der Nettokaltmiete bei bestehendem Mietverhältnis auf der Grundlage der Ortsüblichkeit in Ansehung des bisher nur vergleichsweise einfachen Ausbaustandards trotz der zentralen Stadtlage in nominell guter Wohnlage auf dem Niveau der derzeit realisierten Miethöhe etwa im Mittel zwischen dem unteren Rahmenwert und dem Mittelwert der Mietspreiskategorie gemäß Mietspiegel in Ansatz zu bringen.

Eine Minderertragsmiete u.a. aufgrund eines ggf. unterpreisig bestehenden Mietverhältnisses ist hier aufgrund der im ortsüblichen Rahmen angesetzten Miethöhe nicht zu berücksichtigen. Bei einer später höheren ortsüblichen Miethöhe ist für evtl. Mieterhöhungsbegehren bei bestehenbleibendem Mietverhältnis die Kappungsgrenze und bei Neuvermietung allerdings die bundesweit geltende sogen. „Mietpreisbremse“ mit max. 10 % über der Ortsüblichkeit zu berücksichtigen.

Die diesseitig als marktüblich realisierbar zugrunde gelegte Miethöhe ist bei vorliegender vermtl. bereits langjähriger Vermietung des Wohnungseigentums ohne die Möglichkeit einer aktuellen Neuvermietung bzw. Eigennutzung unter Berücksichtigung der nachgefragten Wohnungsgröße von ca. 45,90 m<sup>2</sup> (s.o.) bei hier vorliegender Auslegung der Wohnung als 2-Zimmerwohnung mit separater Küche, natürlich belichtetem und belüftetem Badezimmer allerdings ohne Querbeltungsmöglichkeit bei nur einseitiger Ausrichtung aller Räume der Wohnung zum Blockinnenbereich nach Süden im 5. Obergeschoss eines 6-geschossigen Wohngebäudekomplexes aus dem Jahre 1956 mit in dem hier betroffenen Treppenhaus 18 anbindenden Wohnungen im gegenwärtigen Bestand bzw. evtl. zusätzlicher Wohnung im Dachgeschoss nach beabsichtigter Anhebung des Daches sowie des weitgehend nur vergleichsweise einfachen Ausbaustandards weitgehend noch aus dem ursprünglichen Bestand mit zu erwartenden Einschüssen in die Er-

haltungsrücklage aufgrund eines beachtlichen Sanierungsrückstaus und der fehlenden barrierefreien Zugänglichkeit des Wohnungseigentums trotz der im Treppenhaus vorhandenen Aufzugsanlage aus dem Jahre 2024 mit Stationen auf den Vollgeschosspodesten, aber Zugang erst im Hochparterre und ohne Kellerstation, sowie der straßenseitig beachtlichen Straßenverkehrslärmbelastung von der angrenzenden Blissestraße aus bei hier guter technischer und sozialer Infrastruktur und sehr gutem Versorgungsangebot mit Einzelhandelskonzentration im fußläufigen Nahbereich in der Berliner und der Uhlandstraße in einer gemäß Straßenverzeichnis zum Mietspiegel guten Wohnlage auch unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Marktlage und der seit dem 18.05.2013 geltenden „Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 BGB (Kappungsgrenzen-Verordnung zuletzt vom 14.03.2023)“ mit hierdurch begrenzter Möglichkeit der Mietpreiserhöhung mit Verlängerung zuletzt um 5 Jahre ab dem 11.05.2023 bis zum 10.05.2028 um lediglich 15 % innerhalb von 3 Jahren sowie der seit dem 01.06.2015 nach Rechtsverordnung in ganz Berlin in Kraft getretenen bis zum 31.12.2025 geltenden sogen. Mietpreisbremse etc. auch bei Neuvermietung von zuletzt leerstehendem oder eigengenutztem Wohnraum ohne Durchführung einer umfassenden bis in die Substanz reichenden Modernisierung mit Kosten von mindestens ca. 30 % für den Neubau von vergleichbaren Wohnungen mit maximal rd. 10 % über der Ortsüblichkeit bei hier zugrunde gelegtem Bestandsmietverhältnis in Ansehung der nicht bekannt gewordenen tatsächlichen Miethöhe eine nachhaltig realisierbare Miethöhe auf dem Niveau der Miethöhe einer in dem Treppenhausaufgang belegenen Wohnung desselben Wohnungseigentümers mit dort realisierter Nettokaltmiete von 6,71 €/m<sup>2</sup> Wfl. etwa im Mittel zwischen dem unteren Rahmenwert und dem Mittelwert der Mietpreiskategorie gemäß Mietspiegel in Ansatz zu bringen.

- **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche

45,90 m<sup>2</sup> x 6,71 €/m<sup>2</sup> = 307,99 €/Monat

- **Bewirtschaftungskosten:**

Seitens der zuständigen WEG-Verwaltung als Betreiberin des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens wurde die aktuelle Höhe des Wohngeldes mit 312,27 €/Monat entsprechend 6,80 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz von 45,90 m<sup>2</sup> Wfl. angegeben - in der Wohngeldhöhe ist ein Anteil von 48,27 €/Monat für die Erhaltungsrücklage enthalten.

Angaben über die Höhe von Wohngeldrückständen für das Grundstück oder das hier betroffene Wohnungseigentum ergeben sich aus den vorliegenden Verwaltungsunterlagen der WEG-Verwaltung nicht.

Die Höhe der aktuellen Erhaltungsrücklage für das Grundstück ergibt sich aus den Unterlagen gleichfalls nicht.

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

Nach bisher geltender Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015 bzw. Anlage 3 zur ImmoWertV 21 ergeben sich die Kostenpositionen mit Stand vom 01.01.2015 in Anlehnung an die II.BV und jährlicher Anpassung respektive aktuellem Stand vom 01.01.2024 gemäß Modellansatz wie folgt:

Wohnungseigentum Nr. 27

Verwaltungskosten

1 x WE x 420,00 €/a = 420,00 €/a

$$\begin{array}{lcl} \text{Instandhaltungskosten} & & \\ 13,80 \text{ €/m}^2 \times 45,90 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} & = & 633,42 \text{ €/a} \end{array}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{Mietausfallwagnis} & & \\ 3.695,87 \text{ €} \times 2 \% & = & \frac{73,92 \text{ €/a}}{1.127,34 \text{ €/a}} \end{array}$$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten beträgt für das Wohnungseigentum Nr. 27 entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 30,5 % vom fiktiven Rohertrag bei 6,71 €/m<sup>2</sup> Wfl. und Ansatz von ca. 45,90 m<sup>2</sup> Wfl. entsprechend rd. 2,05 €/m<sup>2</sup> Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

• **Instandhaltungsrückstau:**

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

- Die Fassaden weisen teilweise unterschiedliche Farbtöne an den straßenseitigen Gebäudefronten aufgrund Überstreichungen von Graffiti-Schmierereien im Sockelbereich auf.
- Teilweise liegen an den Gebäudefronten deutliche Staubbindingen bzw. Ablaufahnen unterhalb von Zinkblechsohlbänken vor.
- Die Außenanstriche der aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Fenster und der Hauseingangstüren weisen einen verbrauchten Anstrich auf.
- Die Holzgewände der Dachgaubenfenster weisen sich großflächig ablösende Anstriche auf.
- Der hofseitige Zementputz im Sockelbereich weist Anstrichablösungen auf.
- Die Stützwände der Kelleraußentreppen weisen teilweise großflächige Putzablösungen bis auf das Rohmauerwerk auf.
- Die Umwehrungen der Treppenlöcher vor den hofseitigen Gebäudefronten sind stark korrodiert; der Anstrich ist hier völlig verbraucht.
- Die Kelleraußentreppen weisen Ausbrüche im Beton auf und sind entsprechend der Kellerrampe stark veralgt.
- Die Treppenhausdekorationen sind weitgehend stark verbraucht und umfassend instandzusetzen - im Treppenhauskopf des Gebäudeteils Hildegardstr. 18A liegt ein Durchfeuchtungsschaden ggf. als Altschaden vor.
- Die hofseitigen Dachflächen des Satteldaches weisen Asbestzement-Wellplattendeckung noch aus dem ursprünglichen Bestand und hofseitig unter dem First eine hölzerne Laufbohle offensichtlich gleichfalls noch aus dem ursprünglichen Bestand zum Schonsteinkopf auf.
- Der Dachstuhl soll nach Auskunft aus der Eigentümergemeinschaft marode und zu erneuern sein.
- Die nur einfachverglasten Treppenhausfenster in den beheizten Treppenhausaufgängen sind marode und zu ersetzen.
- Die Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen in dem Gebäudekomplex sind verbraucht, so dass nach Angabe der WEG-Verwaltung jedes Jahr mehrere Rohrbrüche bzw. Durchnässungsschäden auftreten. Es liegt in mehreren Bereichen Lochfraß vor, so dass eine umfassende Strangsanierung erforderlich ist.
- Die Elektroinstallationen stammen noch aus dem ursprünglichen Bestand, so dass das Leitungsnetz für heutzutage übliche Elektrogeräte moderner Haushalte ggf. bei einem hohen Gleichzeitigkeitsfaktor nicht mehr ausreicht.
- Das Heizleitungsnetz mit schwarzem Stahlrohr als Vorwandinstallationen nebst Stahlrippenheizkörpern stammt gleichfalls noch aus dem ursprünglichen Bestand, so dass die Heizkörper vermtl. kurz- bis mittelfristig auszutauschen sein dürften.

- Die teilweise dezentrale Warmwasserversorgung über Boiler ist energetisch nachteilig. Die Beheizung über einen fossilen Energieträger ist gleichfalls nachteilig.

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

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

Ein Kostenaufwand als zusätzlicher Einschuss bzw. zu erwartende Sonderumlage in die Rücklage für die am Gemeinschaftseigentum vorliegenden Mängel oder Schäden ist bei insgesamt vermtl. auskömmlicher Instandhaltungs- bzw. Erhaltungsrücklage vermtl. nicht in Ansatz zu bringen.

Ein aktueller Beschluss zur Leistung einer Sonderumlage nach dem hier zugrunde gelegten Bewertungsstichtag ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Hinsichtlich des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 27 konnten Mängel u.a. aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Objektes anlässlich des Ortstermins nicht festgestellt werden.

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

Die Außenanstriche der Holzverbundfenster sind nach Sachlage aufgrund des hierfür nach Teilungserklärung vereinbarten Sondernutzungsrechts Sache des jeweiligen Wohnungseigentümers entsprechend der Außenseite der Wohnungseingangstür.

Neben den Außenanstrichen an den Fenstern dürften nach Freiwerden der Wohnung umfangreiche Revitalisierungsmaßnahmen an dem Wohnungseigentum vorzunehmen sein, wobei die Dauer des bestehenden Mietverhältnisses nicht absehbar ist und eine Diskontierung der diesbzgl. zu erwartenden Kosten aktuell nicht in Ansatz zu bringen ist. Allerdings ist ein pauschaler Vorhaltebetrag im Verkehrswert zu berücksichtigen.

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.

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

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



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

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

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

Im Immobilienpreisservice 2024/2025 IVD Berlin-Brandenburg e.V. werden Markterhebungen bzgl. der Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen nicht mehr vorgenommen bzw. veröffentlicht.

Diesseitig wird insofern in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „normal“ (s.o.) auch in Ansehung der aktuell erheblich gestiegenen Baukosten ein deutlich unter dem Niveau des unteren Rahmenwertes der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Mod./Inst.-Aufwand für das betroffene Wohnungseigentum Nr. 27 in Höhe von grob überschläglich und pauschal insgesamt mindestens rd. 10.000,00 € respektive ca. 220,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei einer Wohnfläche des Wohnungseigentums von ca. 45,90 m<sup>2</sup> im Verkehrswert als sofort erforderlicher Betrag für die Außenanstriche der Fenster und ohne Diskontierung als Vorhaltebetrag für die Revitalisierung wertmindernd berücksichtigt.

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

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

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



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

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

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

Ein Energiepass für das Gebäude ist mit Datum vom 05.07.2018 vorhanden: der Endenergieverbrauchs-kennwert liegt hiernach bei 82,5 kWh/m<sup>2</sup>a - dieser Wert liegt bereits deutlich unter dem Durchschnitt der Vergleichswerte des Gebäudebestandes für den Endenergiebedarf bzw. bereits im unteren Rahmen respektive im vergleichsweise günstigen Bereich der Vergleichswerte für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus 25-40 kWh/ m<sup>2</sup>a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m<sup>2</sup>a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/m<sup>2</sup>a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m<sup>2</sup>a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/m<sup>2</sup>a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 200 kWh/ m<sup>2</sup>a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m<sup>2</sup>a bis >250 kWh/ m<sup>2</sup>a).

Eine Beschlussammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens der WEG-Verwaltung nicht seit dem Inkrafttreten des diesbzgl. Gesetzes im Jahre 2008, sondern lediglich für den Zeitraum vom 01.03.2023 bis 18.11.2024 (Versammlungen am 01.03.2023, 08.11.2023, 24.04.2024 und 18.11.2024) zur Verfügung gestellt werden. Instandhaltungsmaßnahmen wurden hiernach in dieser Zeit eingeleitet bzw. durchgeführt und erforderliche Maßnahmen hierbei weitgehend aus der Instandhaltungsrücklage finanziert. Für die Erneuerung der Aufzugsanlage im Herbst 2024 wurde eine Sonderumlage in Höhe von 235.000,00 € mit Fälligkeit entsprechend der Miteigenumsquote bzw. nach der Wohnfläche des jeweiligen Wohnungseigentums zum 31.05.2024 fällig. Weitere Sonderumlagen wurden nach Sachlage bzw. diesseitigem Kenntnisstand nicht fällig.

Nach letzter Beschlusslage sind Sonderumlagen bzw. Einschüsse in die Rücklage aktuell nicht erforderlich oder vorgesehen. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein späterer Beschluss nach dem 18.11.2024 über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in die Instandhaltungsrücklage o.ä. nicht getroffen worden ist.

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Durch den Unterzeichneten wird eine wirtschaftlich Restnutzungsdauer für Neubauten mit einem Baujahr ab 1949 bei vorliegendem Baualter von 69 Jahren (Baujahr: 1956 - nach Ertragswertmodell gemäß Tabelle 5: Spanne ab 58 Jahre) und Bauzustand „normal“ sowie einer Gesamtnutzungsdauer gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) von 80 Jahren mit 40 Jahren zugrunde gelegt.

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

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer bei hier vorliegendem Baujahr 1956 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer beträgt 11 Jahre.

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

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Die Wohnungseigentum Nr. 27 ist nach diesseitiger Einschätzung bereits langjährig an den gegenwärtigen Mieter vermietet. Es handelt sich vermtl. um ein ungekündigtes und unbefristetes Mietverhältnis - diesbzgl. Angaben liegen weder seitens des Mieters noch seitens des Wohnungseigentümers nach diesseitiger Anforderung vor.

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

- **Verwaltung:**

WEG-Verwaltung ist die Wert + Eigentum Immobilienverwaltungs GmbH, Benzstraße 7A in 14482 Potsdam - Telefon: +49 331 / 6014 - 7153.

## 6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich um einen 6-geschossigen Wohnhauskomplex des sozialen Wohnungsbaus als sogen. Wiederaufbau aus dem Jahre 1956 mit 2 vollständig unterkellerten Gebäudeteilen und Satteldach als Rohdachboden sowie jeweils separaten Treppenhausaufgängen jeweils mit einer Aufzugsanlage mit Zugang im Hochparterre. Der Gebäudeteil Hildegardstr. 18 weist eine Gebäudedurchfahrt lediglich noch für den Müllgefäßtransfer auf - PKW-Stellplätze sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

In dem Gebäudekomplex befinden sich im aktuellen Bestand 30 Wohnungen als Wohnungseigentume und 2 Rohdachbodenbereiche mit Ausweisung gleichfalls als Wohnungseigentume. Die Treppenhausaufgänge sind 2- und 3-spännig organisiert. In dem Gebäudekomplex befinden sich nahezu ausschließlich 2-Zimmerwohnungen.

Gewerbereinheiten sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Die Kellerabstellräume sind als Maschendrahtverschlüsse ausgeführt und werden als Gemeinschaftseigentum den jeweiligen Wohnungseigentumen durch die zuständige WEG-Verwaltung zugewiesen.

Das hier betroffene Wohnungseigentum befindet sich im 5. Obergeschoss postalisch Mitte im Gebäudeteil Hildegardstr. 18A als 2-Zimmerwohnung mit Küche, Flur, Badezimmer und Balkon ohne Querbelüftungsmöglichkeit bei einer Größe von ca. 45,90 m<sup>2</sup> Wfl.

Der Ausbauzustand ist einfach und stammt weitgehend noch aus dem ursprünglichen Bestand. Allerdings ist im Jahre 2014 eine vermtl. vormals vorhandene Öl- auf eine Gas-Zentralheizung umgestellt worden. Ein Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden ist dem Vernehmen nach im Jahre 2005 angebaut worden. Die Energiebilanz ist gemäß vorliegendem Energieausweis aus dem Jahre 2018 trotz der nur einfachverglasten Treppenhausfenster und der teilweise verbrauchten Holzverbundfenster noch aus dem ursprünglichen Bestand, der fehlenden Dämmung an der Kellerdecke und vermtl. auch auf dem Dachboden erstaunlicherweise bereits überdurchschnittlich.

Die medialen Gebäudeausstattungen bzw. Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen, Heizleitungen und -körper sowie die Elektroinstallationen stammen allerdings durchweg noch aus dem ursprünglichen Bestand und sind mangelbehaftet. Es sind noch überwiegend Holzverbund- und Holz-Kastenfenster bzw. nur vereinzelt Holz- oder Kunststoff-Isolierglasfenster vorhanden.

Die Küchen- und Objektausstattungen in dem hier betroffenen Wohnungseigentum sind weitgehend vermtl. mieterseits erneuert worden - die Bodenbeläge und die vorhandenen Keramikflie-

sen an den Küchen- und Badezimmerwänden wurden nach diesseitiger Einschätzung gleichfalls mieterseits verbaut.

Der Erhaltungszustand des hier betroffenen Wohnungseigentums ist vermtl. insgesamt noch zufriedenstellend bei einem zugrunde gelegten bereits langjährig bestehenden Mietverhältnis.

Die Erschließungsbereiche des Gebäudes stellen sich allerdings in einem vernachlässigten bzw. einem deutlich verbrauchten Zustand dar.

Die Dachkonstruktion soll marode sein und weist an den straßenseitigen Dachschrägen eine harte Dachsteindeckung und auf den hofseitigen Dachflächen Asbestzementwellplattendeckung auf - im Zuge eines projektierten Dachausbaus so eine Aufstockung als Mansarddach realisiert werden.

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

- **Unterhaltung:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex weist einen insgesamt nur ausreichenden Unterhaltungs- bzw. Erhaltungszustand mit schadenswirksamen Instandhaltungsrückständen insbesondere der medialen Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen auf. Die Gebäudeelektrik stammt gleichfalls noch aus dem ursprünglichen Bestand. Die Treppenhausdekorationen sind verbraucht. Der Dachstuhl soll marode sein und die Dachdeckung weist an den hofseitigen Gebäudefronten noch Asbestzement-Wellplattendeckung auf.

Die straßenseitigen Fassaden weisen partiell Fleckbildungen offenbar aufgrund überstrichener vormaliger Graffiti- und Schmierereien und partiell vorliegende Staubbindingen und Abblattritten unter Sohlbankblechen auf.

Aus dem ursprünglichen Bestand erhaltene Holz-Verbund- und Holz-Kastenfenster weisen entsprechend dem hier betroffenen Wohnungseigentum einen partiell verbrauchten Außenanstrich auf. Nur ein kleinerer Teil der Fenster in den Wohnungen ist bereits gegen Kunststoff-Isolierglasfenster ausgetauscht worden.

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

Nachteilig ist der energetische Zustand des Gebäudes bzgl. der beheizten Treppenhäuser mit lediglich vorhandenen Holz-Einfachfenstern sowie des Fehlens einer Wärmedämmung unter der Kellerdecke und über der obersten Geschossdecke zum Rohdachboden.

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

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

- **Verwertbarkeit:**

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

Bei bestehen bleibendem Mietverhältnis dürfte insoweit eine beabsichtigte Eigennutzung für einen Ersterher/eine Ersterherin nicht im Vordergrund stehen, so dass der Verkehrswert nicht als ideeller Wert aus dem Sachwertverfahren herzuleiten ist - tatsächlich dürfte für einen Bieter die Rentierlichkeit des Investments im Vordergrund stehen, so dass nachfolgend der Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren auf der Basis eines ortsüblichen und nachhaltig marktfähigen Mietertrages sowie eines aus marktüblichen Verkaufserlösen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes zu ermitteln und anhand von Vergleichswerten aus dem zuletzt veröffentlichten Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in Berlin für das Jahr 2023 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen ist.

## C. BEWERTUNG

### 1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV 21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 12. März 2025 festgestellt.

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

- Geschossgrundrisse KG, EG, 1.OG bis 5.OG und Dachgeschoss sowie Gebäudeschnitte i.M. 1:100 des Gebäudekomplexes der Bauvorlagen zu den Abgeschlossenheitsbescheinigungen Nrn. 123 vom 24.11.2003 und 2020/3296 vom 16.11.2020
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

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

Durch das Amtsgericht Charlottenburg wurde ein Grundbuchauszug des betroffenen Sondereigentums zur Verfügung gestellt.

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

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

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

Eine Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren ist aufgrund der hierfür im Rahmen einer Vergleichsmatrix mit dem Bewertungsobjekt abzugleichenden Vergleichsobjekte aufgrund der für die zu vergleichenden Objekte oft extrem unterschiedlichen Qualitätsmerkmale im

Rahmen zu definierender Bewertungsparameter und der insgesamt eher subjektiv im Rahmen einer Zielbaumanalyse zu wichtenden Bewertungsparameter nach diesseitiger Auffassung nur sehr eingeschränkt möglich.

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

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

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

## 2. Bodenwert

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

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

Das Grundstück Hildegardstr. 18, 18A (Flurstück 28/2 ) stellt hiernach eine mittlere bis gute Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2024 handelt es sich um eine gute Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2025 von 4.000,00 €/m<sup>2</sup> (erschließungskostenbeitragsfrei) und zum 01.01.2024 von gleichfalls 4.000,00 €/m<sup>2</sup> für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 2,5 aus. Der aktuelle Richtwert ist u.a. aufgrund der ab Herbst 2022 deutlichen Erhöhung der Bauzinsen trotz der seit dem Frühjahr 2024 bereits wieder deutlich fallenden Zinsen nicht anzuheben, nachdem der Grundstücksmarkt in dem hier betroffenen Segment stagniert bzw. zuletzt in Teilbereichen erneut leicht gefallen ist.

Der nach Ermittlungen des Gutachterausschusses mit rd. 4.000,00 €/m<sup>2</sup> zum 01.01.2025 ermittelte Bodenrichtwert ist insoweit zum Bewertungsstichtag als angemessen und marktgerecht anzuhalten.

Eine Lageanpassung des Richtwertes aufgrund von sonstigen Lageeinflüssen bleibt im Rahmen des durch den Gutachterausschuss (GAA) zugrunde gelegten Bewertungsmodells für die Auswertung von Grundstücken aus der Kaufpreissammlung als Vergleichsobjekte mit Wohn-



und Geschäftshäusern im Rahmen der Ertragswertermittlung zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes analog unberücksichtigt.

Gemäß §§ 40 bis 43 ImmoWertV 21 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln.

Nach diesseitiger Auffassung ist bei einer Neubebauung des Grundstücks eine dem gegenwärtigen baulichen Bestand nebst Dachraumausbau entsprechende Bebauung mit einer GFZ von rd. 3,5 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar. Bei hier vorliegendem Grundstücksschnitt ist insoweit auch bei einer Neubebauung eine GFZ von 3,5 nicht realisierbar.

Unter Berücksichtigung der realisierten bzw. realisierbaren Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 3,5 ist der Bodenrichtwert mit einem Umrechnungskoeffizienten von 1,5259 in Anlehnung an die Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Amtsblatt v. 19.03.2004, S. 1101) wie folgt anzupassen.

$$4.000,00 \text{ €/m}^2 \times 1,5259 : 1,2003 = 5.085,06 \text{ €/m}^2$$

Der Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks Hildegardstr. 18, 18A (Flurstück 28/2) ergibt sich hiernach wie folgt:

$$679,00 \text{ m}^2 \times 5.085,06 \text{ €/m}^2 = 3.452.755,70 \text{ €}$$

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

Der anteilige Bodenwert für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 27 ergibt sich gemäß Miteigentumsquote somit wie folgt:

$$3.452.755,70 \text{ €} \times 260/10.000 = \text{rd. } 89.771,65 \text{ €}$$

### 3. Ertragswert

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

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

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

Anrechenbare Wohnfläche:

$$45,90 \text{ m}^2 \times 6,71 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 3.695,87 \text{ €}$$

Von dem angesetzten Rohertrag auf der Basis der Nettokaltmiete sind die Bewirtschaftungskosten mit den Kosten des Mietausfallwagnisses, den Kosten der laufenden Instandhaltungen und



den Verwaltungskosten in Abzug zu bringen - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Nettokaltmiete).

Die Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten betragen hiernach ca. 30,5 % des Jahresrohertrages (entsprechend ca. 2,05 €/m<sup>2</sup> Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:		3.695,87 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>1.127,24 €</u>
Reinertrag:		2.568,63 €

Gemäß Veröffentlichung des IVD-Bundesverbandes von Januar 2024 wird für Eigentumswohnungen ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 % bis 4,5 % empfohlen (der Liegenschaftszinssatz langfristig vermieteter Eigentumswohnungen ist hiernach ca. 25 % bis 50 % höher festzusetzen).

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

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

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

Insoweit ist für das betroffene Wohnungseigentum Nr. 27 bei hier nach GAA-Modell vorgegebener wirtschaftlicher Restnutzungsdauer von 40 Jahren bei normalem Bauzustand, der zugrunde gelegten moderaten Miethöhe bei bestehendem Mietverhältnis auf ortsüblichem Miethöhe-Niveau bei Ansatz der tatsächlichen Miete ohne Berücksichtigung von Mindermietenphase aufgrund eines ggf. unterpreisigen Mietverhältnisses und hier vorliegender Größe der Wohnung von ca. 45,90 m<sup>2</sup> Wfl. als 2-Zimmerwohnung mit separater Küche, natürlich belichtetem und belüftetem Badezimmer und Balkon allerdings ohne Querbelüftung bei vorliegender Orientierung der Wohnung ausschließlich zum Hof des Anwesens nach Süden im 5.OG eines 6-geschossigen Wohnhauskomplexes mit 2 Treppenhauseingängen aus dem Jahre 1956 mit insgesamt bzw. überwiegend noch einfachem Ausbaustandard aus der Herstellungszeit des Gebäudes insbesondere bzgl. der medialen Ausstattungen, aber bereits vorhandener Gas-Zentralheizung mit Warmwasserversorgung für einzelne Wohnungseigentume sowie einem Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden und teilweise in den Wohnungen bereits eingebauten Kunststoff-Isolierglasfenstern sowie erst im Herbst 2024 neu eingebauten Aufzugsanlagen allerdings mit Zugang erst im Hochparterre, so dass eine barrierefreie Zugänglichkeit u.a. des hier betroffenen Wohnungseigentums nicht besteht, auch in Ansehung der nominell nach Mietspiegel guten Wohnlage mit guter technischer und sozialer Infrastruktur sowie sehr guter Nahversorgungslage und auch unter Berücksichtigung der teilweise restriktiven Kreditausreichung insbesondere in



Ansehung der nach Mitte 2022 deutlich gestiegenen Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von ca. 0,75 % zugrunde zu legen.

Von dem ermittelten Reinertrag ist insoweit die Verzinsung des anteiligen Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 0,75 % des Bodenwertes in Abzug zu bringen:

Reinertrag:		2.568,63 €
abzgl. ant. Bodenwertverzinsung:		
89.771,65 € x 0,75 %	./.	<u>673,29 €</u>
		1.895,34 €

Bei Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren und dem Fertigstellungszeitpunkt des Gebäudes im Jahre 1956 beträgt die wirtschaftliche Nutzungsdauer noch 11 Jahre - unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Erhaltungszustands des Gebäudes kann die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Sachwert- und Ertragswertmodell des Gutachterausschusses bei normalem Bauzustand noch mit rd. 40 Jahren in Ansatz gebracht werden.

Das tatsächliche Gebäudealter beträgt insoweit ca. 69 Jahre und das hier zugrunde gelegte fiktive Gebäudealter im Rahmen des Bewertungsmodells nach ImmoWertV 21 bzw. Bewertungsmodell des GAA rd. 40 Jahre - das fiktive Baujahr ist 1985.

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

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung für vergleichbare Objekte mit rd. 60,5 % Reinertragsanteil am Rohertrag (auf Basis der Nettokaltmiete) ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 0,75 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren mit 34,45.

1.895,34 € x 34,45	=	65.294,46 €
	rd.	65.000,00 €

Der Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 27 lässt sich wie folgt aufstellen:

anteiliger Gebäudeertragswert:		65.000,00 €
anteiliger Bodenwert:		<u>90.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Wohnungseigentums:		155.000,00 €
abzgl. Mindererträge:	rd. ./.	0,00 €
abzgl. Wertminderung wegen Instandsetzungsaufwand:	rd. ./.	<u>10.000,00 €</u>
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 27:		145.000,00 €

#### 4. Verkehrs-/Marktwert

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

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

Bei dem in Rede stehenden Objekt kann der unbeeinflusste Ertragswert (ohne Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale wie z.B. eines Instandhaltungsrückstaus o.ä.) nach diesseitiger Einschätzung bei gegenwärtiger Marktlage als Verkaufspreis realisiert werden. Der Wert in Höhe von 155000,00 € entspricht einem Preis von rd. 3.375,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz von ca. 45,90 m<sup>2</sup> anrechenbarer Wohnfläche sowie dem 41,9-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 3.695,87 €/a.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise bei Erst- und Weiterverkäufen umgewandelter vermieteter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre 1949 bis 1970 in guter und sehr guter Wohnlage im Stadtgebiet „City“ im Jahre 2023 in einer Preisspanne von 2.829,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 5.372,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. im Mittel bei 4.151,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei insgesamt 22 Transaktionen.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise bei Erst- und Weiterverkäufen umgewandelter vermieteter ehemaliger Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus der Baujahre ab 1950 in guter und sehr guter Wohnlage im Stadtgebiet „City“ im Jahre 2023 in einer Preisspanne von 2.687,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 4.963,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. im Mittel bei 3.778,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei insgesamt 33 Transaktionen.

Das durchschnittliche Preisniveau für alle Arten von vermieteten und unvermieteten Wohnungseigentum ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Wilmersdorf (ohne die Ortsteile Grunewald und Schmargendorf) liegt gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 des zuständigen Gutachterausschusses in Berlin im Jahre 2023 in einer Spanne von 3.217,00 €/m<sup>2</sup> bis 8.477,00 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. bei 5.714,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei 562 Transaktionen, womit sich eine insgesamt fallende Preistendenz gegenüber dem Betrachtungsraum 2022/2023 von -6,0 % gegenüber dem unteren Rahmenwert und -7,7 % gegenüber dem oberen Rahmenwert bzw. im Mittel mit -6,6 % zeigt.

Gemäß Bezirksreport Charlottenburg-Wilmersdorf 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. mit Stand vom 01.10.2023 ergibt sich der Preis für Eigentumswohnungen mit Baujahresklasse von 1950 bis 1978 in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 3.500,00 €/m<sup>2</sup> bis 4.500,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. i.M. mit 4.000,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und für entsprechende Eigentumswohnungen in guter bis sehr guter Wohnlage in einer Spanne von 3.800,00 €/m<sup>2</sup> bis 5.700,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. i.M. mit 4.750,00 €/m<sup>2</sup> Wfl., wobei hierfür von dem Verkauf bezugsfreier Wohnungen ohne PKW-Stellplatz mit einer Größe zwischen 60 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup> (i.M. 90 m<sup>2</sup>), 3 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenem Ausbaustandard, bei Neubauten und umfassende Modernisierung gehor-

ben, und normalem Bauzustand mit Lage im 1. bis 3. Obergeschoss ausgegangen wird - der Kaufpreisschwerpunkt (ohne Baujahresklassifizierung und ohne Neubau/Erstbezug, Baujahresklassen bis 2020) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf hiernach bei 4.600,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und in guter bis sehr guter Wohnlage bei 5.800,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. mit leichter Erhöhung des Preisniveaus zwischen 10/2022 und 10/2023.

Gemäß Bezirksreport Wilmersdorf (Altbezirk) 2024/2025 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. mit Auswertzeitraum des vergangenen Jahres bis 3/2024 ergibt sich der Preis für vermietete Eigentumswohnungen in allen Wohnlagen mit i.M. 4.130,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und für bezugsfreie Eigentumswohnungen mit i.M. 5.630,00 €/m<sup>2</sup> Wfl., wobei hierfür von dem Verkauf von Wohnungen ohne PKW-Stellplatz mit einer Größe zwischen 60 m<sup>2</sup> und 90 m<sup>2</sup> (i.M. 70 m<sup>2</sup>), mittlerem bis gehobenem Ausbaustandard, normalem Bauzustand und Normalgeschosslage (ohne Dachgeschoss-, Penthouse- oder Maisonettewohnungen etc.) ausgegangen wird.

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

Der resultierende Wert liegt ca. 19,3 % über dem unteren Rahmenwert bzw. 18,7 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise bei Erst- und Weiterverkäufen umgewandelter vermieteter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre 1949 bis 1970 in guter und sehr guter Wohnlage im Stadtgebiet „City“ im Jahre 2023 gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2023/2024.

Der resultierende Wert liegt ca. 25,6 % über dem unteren Rahmenwert bzw. 10,7 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise bei Erst- und Weiterverkäufen umgewandelter vermieteter ehemaliger Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus der Baujahre ab 1950 in guter und sehr guter Wohnlage im Stadtgebiet „City“ im Jahre 2023 gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2023/2024.

Der resultierende Wert liegt gleichfalls ca. 4,9 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 40,9 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise im Jahr 2023 für vermietete und bezugsfreie Eigentumswohnungen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Wilmersdorf (ohne Grunewald und Schmargendorf) gemäß Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses.

Der Wert liegt außerdem ca. 3,6 % unter dem unteren Rahmenwert der Kaufpreise im Jahre 01.10.2022 bis 01.10.2023 für bezugsfreies Wohnungseigentum der Baujahresklasse von 1950 bis 1978 in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 11,2 % unter dem unteren Rahmenwert der Kaufpreise für entsprechendes Wohnungseigentum in guter bis sehr guter Wohnlage sowie ca. 26,6 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswohnungen in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 41,8 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswohnungen in guter bis sehr guter Wohnlage im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf gemäß Ver-





öffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V. (Bezirksreport Charlottenburg-Wilmersdorf 2023/2024).

Der Wert liegt außerdem ca. 18,2 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem vergangenen Jahr bis 3/2024 für vermietetes Wohnungseigentum und ca. 40,1 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem vergangenen Jahr bis 3/2024 für bezugsfreies Wohnungseigentum ohne Baujahres- und Lageklassifizierung im Altbezirk Wilmersdorf gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V. (Bezirksreport Wilmersdorf 2024/2025).

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der objektspezifischen Merkmale (hier: Wertminderung wegen erforderlichen Mod.-/Inst.-Maßnahmen bei Freiwerden des Wohnungseigentums in Höhe von rd. 10.000,00 € als Vorhaltebetrag) um den diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen 155.000,00 € ./.  
10.000,00 € = 145.000,00 €.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 27 auf dem Grundstück Hildegardstraße 18, 18A (Flurstück 28/2) in 10715 Berlin-Wilmersdorf (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf) zum Bewertungsstichtag 12. März 2025 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

145.000,00 €

=====

(i.W. einhundertfünfundvierzigtausend Euro)

#### **Nachrichtlich:**

Die in Abt. II Nr. 1 des vorliegenden Grundbuches ausgewiesene Grunddienstbarkeit (Hofgemeinschaft) für den jeweiligen Eigentümer des Nachbargrundstücks Band 45 Blatt 1354 Dt. Wilmersdorf gemäß Eintragungsbewilligung vom 09./10.11.1909 und 22.04.1910 mit dem Inhalt von Baubeschränkungen für das Grundstück bzw. den Hofraum auf dem Anwesen stellt im gegenwärtigen Bestand keinen Einfluss auf die vorhandene Grundstücksnutzung und damit für den Ertrags- bzw. Verkehrswert des hier betroffenen Wohnungseigentums dar.

Bei Freilegung und nachfolgender Neubebauung des Grundstücks ist die Neubaumaßnahme an geltendem Baurecht und den hierfür einschlägigen Vorgaben zu orientieren, so dass Vorgaben bzw. Einschränkungen der Bebaubarkeit des Grundstücks aus dem Jahre 1909/10 keine Anwendung finden - die mit der Grunddienstbarkeit ausgewiesenen Baubeschränkungen sind insoweit obsolet.

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

## D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Mitteilung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Charlottenburg-Wilmersdorf vom 10.02.2025 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.

Allerdings ist aufgrund des generellen Hinweises des Umwelt- und Naturschutzamtes (Abt. Bodenschutz) mit Trümmerschuttresten im Untergrund bzw. Tiefentrümmern früherer Gebäude zu rechnen.

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

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

WEG-Verwaltung ist die Wert + Eigentum Immobilienverwaltungs GmbH, Benzstraße 7A in 14482 Potsdam - Telefon: +49 331 / 6014 - 7153.

Der Nachweis der Verwalterbestellung liegt dem dem Gutachten anliegenden Anschreiben an das Vollstreckungsgericht bei.

Seitens der zuständigen WEG-Verwaltung als Betreiberin des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens wurde die aktuelle Höhe des Wohngeldes mit 312,27 €/Monat entsprechend 6,80€/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz von 45,90 m<sup>2</sup> angegeben - in der Wohngeldhöhe ist ein Anteil von 48,27 €/Monat für die Erhaltungsrücklage enthalten.

Angaben über die Höhe von Wohngeldrückständen für das Grundstück oder das hier betroffene Wohnungseigentum ergeben sich aus den vorliegenden Verwaltungsunterlagen der WEG-Verwaltung nicht.

Die Höhe der aktuellen Erhaltungsrücklage für das Grundstück ergibt sich aus den Unterlagen gleichfalls nicht.

Eine Beschlussammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens der WEG-Verwaltung nicht seit dem Inkrafttreten des diesbzgl. Gesetzes im Jahre 2008, sondern lediglich für den Zeitraum vom 01.03.2023 bis 18.11.2024 (Versammlungen am 01.03.2023, 08.11.2023, 24.04.2024 und

18.11.2024) zur Verfügung gestellt werden. Instandhaltungsmaßnahmen wurden hiernach in dieser Zeit eingeleitet bzw. durchgeführt und erforderliche Maßnahmen hierbei weitgehend aus der Instandhaltungsrücklage finanziert. Für die Erneuerung der Aufzugsanlage im Herbst 2024 wurde eine Sonderumlage in Höhe von 235.000,00 € mit Fälligkeit entsprechend der Miteigentumsquote bzw. nach der Wohnfläche des jeweiligen Wohnungseigentums zum 31.05.2024 fällig. Weitere Sonderumlagen wurden nach Sachlage bzw. diesseitigem Kenntnisstand nicht fällig.

Nach letzter Beschlusslage sind Sonderumlagen bzw. Einschüsse in die Rücklage aktuell nicht erforderlich oder vorgesehen. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein späterer Beschluss

nach dem 18.11.2024 über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in die Instandhaltungsrücklage o.ä. nicht getroffen worden ist.

Zu c)

Das Wohnungseigentum Nr. 27 ist vermietet. Die Dauer des Mietverhältnisses ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass es sich bei dem bestehenden Mietverhältnis um ein ungekündigtes und unbefristetes bereits langjähriges Mietverhältnis handelt - diesbzgl. Angaben liegen nach diesseitiger Anforderung seitens des Wohnungseigentümers nicht vor.

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

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

Zu d)

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

Es handelt sich um einen Wohnhauskomplex aus dem Jahre 1956, der seinerzeit im Wiederaufbauprogramm mit öffentlichen Fördermitteln im sozialen Wohnungsbau errichtet wurde, dessen Bindungsdauer aber bereits langjährig ausgelaufen ist, so dass die in dem Gebäudekomplex belegenen Wohnflächen preisfrei nach BGB vermietbar sind.

Zu e)

Ein Gewerbebetrieb wird in dem Wohnungseigentum Nr. 6 nicht geführt. Auf dem hier betroffenen Grundstück befindet sich kein Gewerbebetrieb.

Zu f)

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind vermtl. nicht vorhanden - das Wohnungseigentum war anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich.

Die in dem Wohnungseigentum vorhandene Küchenausstattung wurde vermtl. mieterseits eingestellt und stellt insoweit keinen wesentlichen Bestandteil oder Zubehör des Wohnungseigentums dar.

Zu g)

Ein Energiepass für das Gebäude ist mit Datum vom 05.07.2018 vorhanden: der Endenergieverbrauchskennwert liegt hiernach bei 82,5 kWh/m<sup>2</sup>a - dieser Wert liegt bereits deutlich unter dem Durchschnitt der Vergleichswerte des Gebäudebestandes für den Endenergiebedarf bzw. bereits im unteren Rahmen respektive im vergleichsweise günstigen Bereich der Vergleichswerte für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus 25-40 kWh/ m<sup>2</sup>a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m<sup>2</sup>a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/m<sup>2</sup>a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m<sup>2</sup>a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/m<sup>2</sup>a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 200 kWh/ m<sup>2</sup>a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m<sup>2</sup>a bis >250 kWh/ m<sup>2</sup>a).

Zu h)

Der Ausbauzustand ist einfach und stammt weitgehend noch aus dem ursprünglichen Bestand. Allerdings ist im Jahre 2014 eine vermtl. vormals vorhandene Öl- auf eine Gas-Zentralheizung umgestellt worden. Ein Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden ist dem Vernehmen nach im Jahre 2005 angebaut worden. Die Energiebilanz ist gemäß vorliegendem Energieausweis aus dem Jahre 2018 trotz der nur einfachverglasten Treppenhaufenster und der teilweise verbrauchten Holzverbundfenster noch aus dem ursprünglichen Bestand, der fehlenden Däm-

mung an der Kellerdecke und vermtl. auch auf dem Dachboden erstaunlicherweise bereits überdurchschnittlich.

Die medialen Gebäudeausstattungen bzw. Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen, Heizleitungen und -körper sowie die Elektroinstallationen stammen allerdings durchweg noch aus dem ursprünglichen Bestand und sind mangelbehaftet. Es sind noch überwiegend Holzverbund- und Holz-Kastenfenster bzw. nur vereinzelt Holz- oder Kunststoff-Isolierglasfenster vorhanden.

Die Küchen- und Objektausstattungen in dem hier betroffenen Wohnungseigentum sind vermtl. weitgehend mieterseits erneuert worden - die Bodenbeläge und die nach diesseitiger Einschätzung vorhandenen Keramikfliesen an den Küchen- und Badezimmerwänden wurden vermtl. gleichfalls mieterseits realisiert.

Der Erhaltungszustand des hier betroffenen Wohnungseigentums ist insgesamt vermtl. noch zufriedenstellend bei einem nach Sachlage vermtl. bereits langjährig bestehenden Mietverhältnis.

Die Erschließungsbereiche des Gebäudes stellen sich allerdings in einem vernachlässigten bzw. einem deutlich verbrauchten Zustand dar.

Die Dachkonstruktion soll marode sein und weist an den straßenseitigen Dachschrägen eine harte Dachsteindeckung und auf den hofseitigen Dachflächen Asbestzementwellplattendeckung auf - im Zuge eines projektierten Dachausbaus so eine Aufstockung als Mansarddach realisiert werden.

Zu i)

Eine schriftliche Anforderung beim Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf bzw. dem zuständigen Fachbereich Bauaufsicht bzgl. evtl. vorliegender Bauauflagen oder baubehördlicher Beschränkungen oder Beanstandungen konnte dahingehend mit E-Mail der Behörde vom 28.02.2025 beantwortet werden, dass für das Grundstück keine Beanstandungen oder Beschränkungen bestehen.

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

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach diesseitiger Einschätzung weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB, noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen, noch in einem Stadtumbaugebiet gemäß § 171 BauGB, einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB.

Das Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB Nrn. 1, 2, 3 (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzverordnung) sowie zur Unterstützung städtebaulicher Umstrukturierungen) - entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand vermtl. auch nicht vorgesehen.

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

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

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

mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 250 Abs. 1 BauGB einer Genehmigung gemäß § 250 Abs. 3 BauGB.

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 20.03.2025 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles. Ebenso befindet sich im unmittelbaren Nahbereich auch kein Baudenkmal mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich einer Neubaumaßnahme oder evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Charlottenburg-Wilmersdorf vom 07.03.2025 wird das Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Hildegardstraße“ im Abschnitt zwischen Blisse- und Konstanzer Straße 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 (Hildegardstraße) im hier betroffenen Streckenabschnitt als endgültig hergestellt.

Nach Angabe der zuständigen Behörde wird zurzeit vom Land Berlin, vertreten durch den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, kein Straßenland benötigt.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass Straßenland von dem Grundstück auch nachhaltig nicht mehr abzutreten ist, nachdem die straßenseitige Blockrandbebauung bis auf die Straßen- und Baufluchtlinie heranreicht.

Lt. vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Charlottenburg-Wilmersdorf (Fachbereich Bauaufsicht) vom 06.02.2025 ist für das betroffene Grundstück Hildegardstr. 18, 18A (Flurstück 28/2) 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 Hausschwamm (vermtl. „Echtem Hausschwamm“) besteht nicht.

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

Berlin-Charlottenburg, den 30. April 2025

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -

