

Gutachten Nr. 10477

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

Jägerstraße 8

in

12209 Berlin-Lichterfelde (Bezirk Steglitz-Zehlendorf)

-Grundbuch von Lichterfelde - Blatt 866-



Grdst. Jägerstr. 8 mit Mehrfamilien-Wohnhaus



straßenseitige Grundstücksfront mit Zufahrt



straßenseitiges Mehrfamilien-Wohnhaus



Flurkarte (Grundstück Jägerstraße 8)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Schöneberg
76 K 26/25

Verkehrswert:

1.400.000,00 €

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

Bewertungsstichtag:

26.06.2025

Textfassung



Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtauftrag	6
B. Grunddaten.....	7
1. Grundbuchangaben.....	7
2. Grundstücksdaten	7
3. Lagedeterminanten	12
4. Gebäudedaten (technisch)	16
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	32
6. Objektbeurteilung	45
C. Bewertung	46
1. Bewertungsgrundlagen	46
2. Bodenwert.....	47
3. Ertragswert.....	50
4. Verkehrs-/Marktwert.....	61
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	63

* 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:**

Bewertungsobjekt ist das 1.709 m² große Reihengrundstück Jägerstraße 8 (Flurstück 19/16) in 12209 Berlin-Lichterfelde (Bezirk Steglitz-Zehlendorf) mit straßenseitig aufstehendem freistehendem 2½-geschossigem Mehrfamilien-Wohnhaus und hierin belegenen 6 Wohnungen, vollständiger Unterkellerung und Satteldach mit Ausbau zu Wohnzwecken nebst Spitzboden als Rohdachboden, dessen ursprünglicher Gebäudestamm als 1½-geschossige Villa im Jahre 1883 errichtet wurde. Umbauarbeiten mit Erweiterungen erfolgten bereits Anfang des letzten Jahrhunderts. Eine umfassende Neustrukturierung erfolgte in den 1950er Jahren nach partieller Zerstörung des Gebäudes durch Kriegseinwirkungen mit Umnutzung als Mehrfamilienhaus mit Aufstockung und Einbau von 6 Wohnungen.

Hiernach erfolgten nur noch vereinzelte Modernisierungen weitgehend auch durch mieterseitige Maßnahmen sowie die Umstellung von Kohleverfeuerung über Einzelbrenneröfen auf Gas-Edelgasheizungen, der partielle Einbau von Holz-Isolierglasfenstern und die Neuausstattung der Badezimmer vermtl. bereits in den 1980er und 1990er Jahren. Zuletzt erfolgten dem Vernehmen nach allerdings eine Neueindeckung des Daches und die Erneuerung der Vertikal- und ggf. der Horizontalsperre der Kelleraußenwände.

Zusätzlich befindet sich auf dem Grundstück vor der süd-westlichen Grundstücksgrenze in sogen. Hinterliegerlage ein aus einem Stallgebäude nebst Lauben- und Schuppen-Anbau aus der 1. Dekade des vergangenen Jahrhunderts und Umnutzung als Remise vermtl. in den 1930er Jahren hervorgegangenes Einfamilienhaus als Grenzbebauung. Die diesbzgl. Umnutzung bzw. erforderliche bauliche Veränderung mit Badezimmer- und Kücheneinbau etc. als Einfamilienhaus erfolgte vermtl. in den 1970er Jahren - die Erweiterung um ein Wohnzimmer mit Errichtung eines 1-geschossigen Anbaus erfolgte im Jahre 1976.

Tatsächlich stellt sich das insoweit vorhandene Einfamilienhaus im Bereich des ursprünglichen Gebäudestamms als nur sehr einfacher Massivbau in Fachwerkskonstruktion mit einfachem und stark individuell geprägtem und teilweise in sogen. Eigenleistung hergestelltem und nicht fertiggestelltem Ausbau dar, der eine umfassende Revitalisierung im Rahmen von Mod./Inst.-Maßnahmen erfordert, wobei gleichfalls ein Abriss zum Zwecke einer Neubebauung in Betracht zu ziehen ist.

- **Belastungen:**

In Abt. II des Grundbuchs sind Lasten und Beschränkungen nicht verzeichnet. Baulasten oder ein Eintrag in das Bodenbelastungskataster bestehen gleichfalls nicht. Ebenso liegen beim zuständigen Stadtentwicklungsamt (Abt. Bau- und Wohnungsaufsicht) keine laufenden Vorgänge bzw. baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen vor.

- **Zuschnitt:**

Die in dem Mehrfamilien-Wohnhaus belegenen Wohnungen weisen durchgehend 2 und 3 Zimmer, Küche z.T. nebst Speisekammer, Flur/Diele und Badezimmer sowie vereinzelt eine Veranda oder einen Balkon auf.

Mieterkeller für die in dem Mehrfamilienhaus belegenen Wohnungen sind nicht vorhanden; der Keller wird insoweit ausschließlich durch die auf dem Grundstück wohnansässige Miteigentümerin eigengenutzt, wobei allerdings dem Vernehmen nach seit längerem keine Nutzung vorliegt. Für die Mieter sind sogen. Kellerersatzräume als handelsübliche Stahlblech- oder Holz-Geräteschuppen vorhanden.

Das auf dem Grundstück entlang der süd-westlichen Grundstücksgrenze in sogen. Hinterliegerlage als Grenzbebauung aus einem Stall nebst Laube und Lagerschuppen mit Nutzung als spä-

tere Remise mit Aufstockung nebst Anbau entwickelte nicht unterkellerte Einfamilienhaus weist im gegenwärtigen Bestand 4 Zimmer, Küche, Diele, Flur, Toilettenraum, Veranda und eine vor dem Gebäude belegene Terrasse sowie einen Kriechboden als sogen. Kofferboden auf. Unmittelbar angrenzend ist ein bereits maroder Holzschuppen vorhanden.

Im Vorgartenbereich des Anwesens befindet sich eine Grenzgarage für 1 PKW mit dahinter anbindenden handelsüblichen Geräteschuppen als Kellerersatzräume (s.o.) sowie 1 ungedeckter PKW-Stellplatz vor der süd-westlichen Grundstücksgrenze mit separater Grundstücksauffahrt.

- **Ausstattung:**

Nach diesseitiger Einschätzung sind in den im Mehrfamilien-Wohnhaus belegenen Wohnungen zuletzt vermtl. in den 1980er und 1990er Jahren partiell Modernisierungen u.a. mit Umstellung von Kohleeinzelbrenneröfen auf Gas-Etagenheizungen mit Vorwandinstallationen und weitgehend Stahlrippenheizkörpern nebst Einbau einzelner Holz-Isolierglasfenster bei Beibehaltung weiterer Fenster als Holz-Einfach- und Holz-Kastenfenster vorgenommen worden. Zeitgleich dürften die Badezimmer modernisiert worden sein.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind nach diesseitiger Einschätzung partiell in den 1980er oder 1990er Jahren erneuert worden und z.T. unter Putz bzw. hinter Gipskarton-Vorsatzschalen bzw. -abspannungen verzogen und nicht sichtbar. Fallrohre sind als Guss-Abwasserrohre und teilweise als Hart-PVC-Abwasserrohre ohne Abspannungen verzogen und insoweit sichtbar geblieben bzw. z.T. und u.a. als Rohrknie unter den Raumdecken sichtbar. Im Kellergeschoss sind Abwasserrohre weitgehend noch als Gussrohre erhalten.

Die Grundleitung ist vermtl. bisher nicht erneuert worden und stellt noch den ursprünglichen Bestand bzw. den Bestand aus der Phase des in den 1950er Jahren realisierten Wiederaufbaus dar. Die Elektroinstallationen dürften gleichfalls allenfalls partiell erneuert worden sein.

Nach Sachlage wurde in den letzten Jahren eine Erneuerung der Dachdeckung realisiert. Außerdem wurden die vertikale und vermtl. auch die horizontale Isolierung der Außenwandumfassungen erneuert, wobei allerdings weiterhin ein olfaktorisch wahrnehmbarer feuchtklammer Geruch im Kellerbereich vorliegt, der auf mindestens latente Feuchtigkeit im Mauerwerk ggf. aufgrund aufstehender Nässe schließen lässt.

Der Ausbau des rückwärtigen Einfamilienhauses auf dem Grundstück dürfte zuletzt im Zuge des in den 1970er Jahren vorgenommenen 1-geschossigen Wohnzimmer-Anbaus realisiert worden sein und stellt sich im Wesentlichen vergleichsweise einfach dar, auch wenn in den letzten Jahren partiell kleinere Modernisierungen bzgl. eines Toilettenraums im Bereich der Veranda und verschiedener Bodenbeläge und des Einbaus von 2 Kunststoff-Isolierglasfenstern bei weitgehend erhaltenen Holz-Kastenfenstern und zuletzt Modernisierungen innerhalb des Badezimmers allerdings in einer stark individuellen Ausprägung realisiert worden sind. Vor ca. 3 Jahren wurde ein Teil der Dachdeckung im Bereich des Gebäudestamms erneuert.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Angaben zur Wohnfläche liegen seitens der Grundstückseigentümer lediglich für die 6 in dem Mehrfamilien-Wohngebäude belegenen Wohnungen vor.

Angaben über die Wohnfläche des im rückwärtigen Grundstücksteil belegenen Einfamilienhauses liegen dem Unterzeichneten auf diesseitige diesbzgl. Anforderung nicht vor.

Nach vorliegendem aktuellen Mieterspiegel ergibt sich die Wohnfläche des auf dem Grundstück belegenen Mehrfamilien-Wohnhauses mit 398,46 m² auf der Basis der vereinbarten Mietverträge wie folgt:

Wohnflächen	
EG postalisch rechts	89,00 m ²
EG postalisch links	55,00 m ²
OG postalisch rechts	82,20 m ²
OG postalisch links	52,95 m ²



DG postalisch rechts	78,31 m ²	
DG postalisch links	<u>41,00 m²</u>	
Wohnflächen	398,46 m ²	398,46 m ²

Diese Fläche weicht von einem am 0.06.2024 durch eine Vermessungsfirma erstelltes Aufmaß mit einer hieraus resultierenden Wohnfläche von 392,36 m² um 1,6 % ab. Die Abweichung ist marginal und liegt im zulässigen Toleranzbereich von Flächenabweichungen gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung von 10 %.

Insoweit wird die im Mieterspiegel der zuständigen Verwaltung ausgewiesene Wohnfläche für das Mehrfamilien-Wohnhaus hier zugrunde gelegt.

Die anrechenbare Wohnfläche für das gleichfalls auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses ergibt sich anhand lediglich rudimentär vorliegender Geschosspläne bzgl. des 1-geschossigen Anbaus aus dem Jahre 1976 nach diesseitiger Ermittlung ohne Ansatz der vor dem Gebäude belegenen Terrasse wie folgt:

Erdgeschoss	70,00 m ²	
Obergeschoss	<u>40,00 m²</u>	
Wohnflächen	110,00 m ²	<u>110,00 m²</u>

Gesamtwohnfläche (ohne Kellerflächen) 508,46 m²

• **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Angaben zur Miethöhe der 6 in dem Mehrfamilien-Wohnhaus belegenen Wohnungen konnten seitens der zuständigen Grundstücksverwaltung bzw. der Antragstellerin des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft zur Verfügung gestellt werden. Das außerdem auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus wird durch die Antragstellerin als Miteigentümerin des Grundstücks und ihre Familie zu Wohnzwecken eigengenutzt - eine Miete wird insoweit nach vorliegendem Mieterspiegel für das Grundstück nicht erzielt. Inwieweit ggf. ein Nutzungsentgelt gegenüber den weiteren Eigentümern des hier betroffenen Grundstücks geleistet wird ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Nach vorliegendem aktuellen Mieterspiegel ergibt sich die Höhe der Kaltmiete der in dem Mehrfamilien-Wohnhaus belegenen Wohnungen wie folgt:

- EG rechts	813,33 €/Mo. bzw.	9,14 €/m ² bei	89,00 m ² Wfl. (Vertrag v. 15.01.1998)
- EG links	453,05 €/Mo. bzw.	8,24 €/m ² bei	55,00 m ² Wfl. (Vertrag v. 20.02.1991)
- 1.OG rechts	941,50 €/Mo. bzw.	11,45 €/m ² bei	82,20 m ² Wfl. (Vertrag v. 31.10.2019)
- 1.OG links	432,43 €/Mo. bzw.	8,17 €/m ² bei	52,95 m ² Wfl. (Leerstand seit 4/2024)
- DG rechts	605,00 €/Mo. bzw.	7,73 €/m ² bei	78,31 m ² Wfl. (Vertrag v. 01.12.2015)
- DG links	<u>260,00 €/Mo.</u> bzw.	6,34 €/m ² bei	41,00 m ² Wfl. (Vertrag v. 25.09.2019)
-	3.505,31 €/Mo. bzw.	8,80 €/m ² bei	398,46 m ² Wfl. (incl. Leerstand)

Nach Sachlage handelt es sich bei den ausgewiesenen Miethöhen auch für die erst in den Jahren 2015 und 2019 neu vermieteten Wohnungen um Kaltmieten im Sinne der früheren Altbau-mietenverordnung, die bereits im Jahre 1988 als nichtig erklärt wurde. Insoweit greift auch für die in den Jahren 1991 und 1998 vermieteten Wohnungen die Altbau-mietenverordnung nicht.

Allerdings sind hier vorliegend Bruttokaltmieten respektive Mieten incl. der Nebenkosten ohne Heizkosten vereinbart und zuletzt zum 01.02.2024 erhöht worden.

Insoweit sind aus den Bruttokaltmieten die Nebenkosten überschläglich mit ortsüblich rd. 2,00 €/m² Wfl. (ohne Heizungs- und Warmwasserkosten) in Abzug zu bringen.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete ergibt sich hieraus mit i.M. 8,80 €/m² Wfl. ./ 2,00 €/m² Wfl. = 6,80 €/m² Wfl. bzw. für die Wohnungen in dem hier betroffenen Mehrfamilien-Wohnhaus in einer Spanne von 4,34 €/m² Wfl. bis 9,45 €/m² Wfl. Der überwiegend der Teil der Wohnungen weist hiernach eine mittlere Miethöhe von 6,32 €/m² Wfl. auf.

- **Erhaltungszustand:**

Das straßenseitige Erscheinungsbild des auf dem Grundstück aufstehenden Mehrfamilien-Wohnhauses wirkt ansprechend und zeigt sich in einem weitgehend normalen Erhaltungszustand mit vergleichsweise einfachen Ausbaustandard.

Das im rückwärtigen Grundstücksteil belegene Einfamilienhaus stellt sich als nur sehr einfacher Massivbau in Fachwerkskonstruktion im Bereich des ursprünglichen Gebäudestamms und insgesamt mit einfachem und stark individuell geprägtem und teilweise in sogen. Eigenleistung hergestelltem und nicht abschließend fertiggestelltem Ausbau dar, der eine umfassende Revitalisierung im Rahmen von Mod.-/Inst.-Maßnahmen erfordert, wobei gleichfalls ein Abriss zum Zwecke einer Neubebauung in Betracht zu ziehen ist.

Der energetische Zustand der Gebäude auf dem Grundstück ist extrem nachteilig. Die Kellerdecke des Mehrfamilien-Wohnhauses ist nicht gedämmt, ein Wärmedämmverbundsystem ist an den Fassaden beider Gebäude nicht vorhanden und Isolierglasfenster sind nur vereinzelt vorhanden. Das Treppenhaus weist einfachverglaste Fenster etc. auf und ist nicht beheizbar. Die dezentrale Heizwärme- und Warmwasserversorgung über Gas-Etagenheizungen u.a. über bereits ältere Baumuster ist energetisch gleichfalls nachteilig.

Außerdem stellen sich die auf dem Grundstück aufstehenden beiden Wohngebäude und die weiteren baulichen Anlagen in einem partiell vernachlässigten Zustand dar. Der Ausbau ist vergleichsweise einfach. Der Unterhaltungszustand der Wohnungen bzw. der Wohnflächen ist überwiegend bereits deutlich verbraucht.

Die sonstigen Flächen im Kellergeschoss des Mehrfamilien-Wohnhauses und im Spitzboden stellen sich in einem gleichfalls vernachlässigten Zustand dar.

Der Modernisierungs- und Instandhaltungs- bzw. Revitalisierungsaufwand für den auf dem Grundstück aufstehenden baulichen Bestand erfordert nach diesseitiger Einschätzung grob überschläglich ein Kostenvolumen, für das ein Wertabschlag in Höhe von rd. 650.000,00 € entsprechend ca. 1.280,00 €/m² Wfl. bei merkantil anrechenbarer Wohnfläche von ca. 508,46 m² Wfl. in Abzug zu bringen wäre.

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

Allerdings ergibt sich für das Grundstück tatsächlich bei Ansatz der realisierbaren ortsüblichen Miethöhe ein negativer Ertragswert, so dass lediglich der um die Freilegungskosten bereinigte Bodenwert zugrunde zu legen ist. In Ansehung der bestehenden Mietverhältnisse wird im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung der Bodenwert unter Berücksichtigung einer aufgeschobenen Freilegung des Grundstücks bei einem Zeithorizont von 5 Jahren bis zum vollständigen Freiziehen des Anwesens zugrunde gelegt.

Eine separate sofortige Freilegung des süd-westlich auskoffernden Grundstücksteils in Hinterliegerlage mit aufstehendem Einfamilienhaus zum Zwecke der Neubebauung in sogen. 2. Baureihe ist gleichfalls in Betracht zu ziehen, wobei sich allerdings hieraus ein höherer Verkehrswert für das Grundstück nicht ergibt.

Verkehrswert am 26.06.2025 nach § 194 BauGB:
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

1.400.000,00 €



A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Schöneberg, Abt. 76, Ringstr. 9 in 12203 Berlin
Beschluss vom 02.06.2025 mit Verfügung vom 02.06.2025 sowie Posteingang am 05.06.2025
- **Bewertungsobjekt:**
Grundstück Jägerstraße 8 (Flurstück 19/16) in 12209 Berlin-Lichterfelde (Bezirk Steglitz-Zehlendorf)
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft mit dem Geschäftszeichen 76 K 26/25
- **Wertermittlungstichtag:**
26. Juni 2025 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
26. Juni 2025 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Donnerstag, der 26.06.2025
anwesend:
 - die Mieter der anlässlich des Ortstermins zugänglichen Nutzungseinheiten des auf dem Grundstück aufstehenden Mehrfamilien-Wohnhauses, (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - die Miteigentümerin des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 2.1 als Antragstellerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Ehegatte der Miteigentümerin des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 2.1 als Antragstellerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Das auf dem Grundstück aufstehende Mehrfamilien-Wohnhaus war anlässlich des Ortstermins in den wesentlichen Bereichen zugänglich - die Mieter der Wohnungen konnten weitgehend angetroffen werden.

Die Wohngeschosse und das Kellergeschoss des Mehrfamilien-Wohnhauses und die Nebengebäude u.a. als Grenzgarage sowie auch die Grundstücksfreiflächen bzw. die hinter dem Gebäude belegene Gartenfläche konnten in Augenschein genommen werden. Durch den Unterzeichneten konnten insoweit ausreichende Feststellungen über den Ausbaustandard und Erhaltungszustand des Mehrfamilien-Wohnhauses getroffen werden.

Zusätzlich war das außerdem auf dem Grundstück als Grenzbebauung auf der süd-westlichen Grundstücksgrenze aufstehende Einfamilienhaus zugänglich, das durch die Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 2.1 zu Wohnzwecken eigengenutzt wird.

Die Bewertung des Grundstücks erfolgt nach örtlichem Eindruck des Unterzeichneten und anhand der seitens des Unterzeichneten in den Bauakten im Bauaktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes eingesehenen Pläne und Unterlagen sowie der seitens der Grundstückseigentümer bzw. ggf. deren Betreuer zur Verfügung gestellten Unterlagen.

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

B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Grundbuch von:**
Lichterfelde, Blatt 866
(Amtsgericht Schöneberg)
- **Gemarkung:**
Lichterfelde
- **Flur, Flurstücke:**
4, 19/16 (1.709 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
1.709 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche Jägerstraße 8 (gemäß Grundbuch)
[Wohnbaufläche Jägerstraße 8 gemäß Kataster]
- **Eigentümer:**
 - 2.1 anonymisiert (§ 38 ZVG)
 - 2.2 anonymisiert (§ 38 ZVG)
 - 2.3 anonymisiert (§ 38 ZVG)
 - in Erbengemeinschaft -
- **Lasten und Beschränkungen:**
Ein Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft mit Eintragsdatum vom 02.05.2025.

(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:**
Das Reihengrundstück weist einen unregelmäßigen bzw. L-förmigen Zuschnitt mit ca. 20,00 m Straßenfrontlänge auf.
Die nord-östliche Grundstücksgrenze weist rechtwinklig zum Straßenraum eine Länge von ca. 56,00 m auf. Die süd-westliche Grundstücksgrenze weist gleichfalls rechtwinklig zum Straßenraum zunächst eine Länge von ca. 34,00 m und nach einem rechtwinklig abgehenden Versatz

über ca. 26,00 m Länge nach Süd-Westen einen weiteren Verlauf von ca. 22,00 m rechtwinklig zum Straßenraum bzw. einer hierzu parallel verlaufenden Grundstücksgrenze eines angrenzenden Vordergrundstücks auf.

Die rückwärtige bzw. süd-östliche Grundstücksgrenze weist parallel zur Jägerstraße eine Länge von ca. 46,00 m auf (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 1,2 - die Straßenfrontlänge und die Tiefe des Grundstücks sowie dessen Zuschnitt sind geeignet für einen gegenüber dem gegenwärtigen baulichen Bestand deutlich höheren Ausnutzungsgrad sowie eine evtl. Realteilung des Grundstücks bzw. eine Bebauung in Hinterliegerlage entsprechend u.a. dem angrenzenden Nachbargrundstück Grabenstraße 40A (Flurstück 19/24).

- **Bauwich:**

Das straßenseitig auf dem Grundstück aufstehende Mehrfamilienhaus als ehemalige herrschaftliche Villa weist als freistehendes Gebäude einen beidseitigen Grenzabstand sowohl im linken als auch im rechten Bauwich von ca. 4,00 m auf.

Die Vorgartentiefe der nord-westlichen Front des Gebäudestamms bis zur Straßenbegrenzungslinie beträgt nach vorliegenden Planunterlagen ca. 17,00 m bzw. im Bereich des 1-geschossigen Vorbaus ca. 14,00 m.

Die Tiefe hinter dem Gebäude beträgt im Bereich des Gebäudestamms auf die rückwärtige bzw. süd-östliche Grundstücksgrenze ca. 25,00 m bzw. im Bereich des rückwärtig auskofferten Anbaus ca. 23,00 m und im Bereich des 1-geschossigen Vorbaus ca. 21,00 m.

Das rückwärtig auf dem Grundstück entlang der süd-westlichen Grundstücksgrenze als einseitige Grenzbebauung errichtete Einfamilienhaus mit ursprünglichem Gebäudestamm als Remise mit einer Grundfläche von 4,00 m x 10,00 m weist einen Grenzabstand im rechten Bauwich auf das angrenzende Vordergrundstück Jägerstr. 7 (Flurstück 104/19) von ca. 5,00 m und im linken Bauwich auf das Grundstück Auguststraße 7 (Flurstück 281/19) von ca. 7,00 m auf, wobei im linken Bauwich über ca. 3,00 m Breite ein Lagerschuppen-Anbau vorhanden ist, so dass sich der Grenzabstand im linken Bauwich auf lediglich noch 4,00 m reduziert. Zwischen den beiden im Bereich des Gebäudestamms belegenen Grenzabständen ist das Gebäude über ca. 10,00 m Länge als Grenzbebauung ohne Gegenbebauung auf dem Nachbargrundstück ausgeführt.

Die Tiefe der 1½-geschossigen ursprünglichen Remise von 4,00 m ist in den 1970er Jahren auf ca. 6,05 m vergrößert worden. Zusätzlich ist ein 1-geschossiger Flachbau mit einer Fläche von 6,30 m x 4,62 m an der Vorderfront der ehemaligen Remise angebaut worden, so dass die Grundfläche des Einfamilienhauses insoweit ca. 60,50 m² + 29,11 m² = 89,61 m² beträgt. Die Tiefe des Grundstücks vor dem Einfamilienhaus auf die nord-östliche Grundstücksgrenze beträgt im Bereich der freien Kopfseite des 1-geschossigen Flachbaus ca. 34,00 m und auf den erweiterten 1½-geschossigen Gebäudestamm ca. 28,00 m (siehe anliegende Flurkarte).

Im Vorgartenbereich des Grundstücks befindet sich an der nord-östlichen Grundstücksgrenze außerdem eine sogen. Grenzgarage über ca. 8,00 m Länge mit einer entsprechenden bzw. noch längeren Grenzgarage auf dem dort benachbarten Grundstück. Außerdem befinden sich an der nord-westlichen Grundstücksgrenze auf dem hier betroffenen Grundstück drei handelsübliche Geräteschuppen aus Stahlblech und Holz als sogen. Kellerersatzräume für die in dem Mehrfamilien-Wohnhaus auf dem Grundstück wohnansässigen Mietparteien.

- **Topographie:**

Das Terrain ist insgesamt plan. Allerdings weist der Vorgarten von der straßenseitigen Front des Mehrfamilien-Wohnhauses aus auf dem Grundstück bis zur straßenseitigen Einfriedung des Grundstücks ein leichtes Gefälle auf.

Aus dem zentralen Grundstücksbereich fällt das Gelände zu dem vor der süd-westlichen Grundstücksgrenze belegenen Einfamilienhaus gleichfalls leicht ab.

- **Untergrund:**

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

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.06.1 (Bodenarten, Stand: 2020) befindet sich im Bereich des hier betroffenen Grundstücks Mittelsand, Feinsand, mittel lehmiger Sand und mittel schluffiger Sand im Oberboden bzw. Mittelsand, Feinsand und mittel lehmiger Sand im Unterboden.

Die genaue Bodenbeschaffenheit des betroffenen Grundstücks ist dem Unterzeichneten nicht bekannt.

Eine nennenswerte Gefährdung durch Schichtenwasser besteht nicht. Eine Grundwassergefährdung besteht akut nicht - gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: 2020), beträgt der Flurabstand des hier betroffenen Grundstücks ca. 10 m bis 15 m im Bereich eines gespannten Hauptgrundwasserleiters.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Steglitz-Zehlendorf vom 18.06.2025 ist das betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster registriert; altlastenrelevante Nutzungen sind nicht bekannt; Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen zu diesem Grundstück liegen dem Umweltamt nicht vor.

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

Bei dem Gebiet mit dem hier betroffenen Grundstück handelt es sich um voll erschlossenes Bauland auf der süd-östlichen Seite der Jägerstraße als allgemeines Wohngebiet und auf der nord-westlichen Seite der Jägerstraße um ein gemischtes Gebiet gemäß geltendem Baunutzungsplan vom 30.06.1961 (ABl. 1961, S. 742) und der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21.11.1958 (BO 58, BVBl. S. 1087, 1104) als übergeleiteter Bebauungsplan mit einer zulässigen Baustufe von II/3 bei einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 bzw. mit Bebaubarkeit gemäß § 34 BauGB in offener Bauweise z.T. mit 2- und 2½-geschossiger Bebauung - eine neuere verbindliche Bauleitplanung 2. Ordnung ist bisher nicht beschlossen worden.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 (in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07.02.2025) ist das Gebiet als Wohnbaufläche (W₃) mit einer zulässigen GFZ bis 0,8 sowohl süd-östlich als auch nord-westlich der Jägerstraße vorgesehen.

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

Das betroffene Grundstück (Flurstück 19/16) ist keiner Gestaltungssatzung unterworfen. Ein städtebaulicher Vertrag besteht für das hier betroffene Flurstück nach diesseitigem Kenntnisstand gleichfalls nicht.

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

Das hier betroffene Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nrn. 2 und 3 BauGB.

Das Grundstück liegt allerdings im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung „Lichterfelde Ost“ vom 20.07.1996 gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 Bau-GB zur Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart des Gebietes mit Festlegung am 20.07.1996 (GVBl.) und in Kraft seit dem 21.07.1996 mit hieraus resultierenden Restriktionen.

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

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

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

Bei den auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäuden handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 20.03.2025 weder um Baudenkmäler noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

Allerdings befindet sich gemäß Denkmaldatenbank Berlin auf dem unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstück Jägerstr. 9, Auguststraße 1, 2 ein Einfamilienhaus aus den Jahren 1883-1894 als Teil eines weitläufigen denkmalgeschützten Ensembles.

Insoweit sind Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen an dem auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäuden oder bei einer Neubebauung des Grundstücks aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes zu beachten.

Die Geschossfläche (GF) für das Grundstück (Flurstück 19/16) beträgt ca. 624,01 m² gemäß Planvorlagen zum Bauschein Nr. 104 v. 03.05.1952 unter Berücksichtigung des Dachraumausbaus des Mehrfamilien-Wohnhauses und Baugenehmigung Nr. 2110 vom 29.09.1975 zur Erweiterung des Einfamilienhauses unter Berücksichtigung des Dachraumausbaus 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 0,365 bzw. rd. 0,4 (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 gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur ImmoWertV 21 bzw. ImmoWertA bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 287,19 m² mit einer GRZ von 0,168 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 1.709 m².

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß GAA-Modell bzw. bisheriger Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) beträgt abweichend von der ImmoWertV 21 bzw. ImmoWertA unter Berücksichtigung auch der Nichtvollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier sind ein diesbzgl. nutzbarer Dachraum vorhanden bzw. bereits zu Wohnzwecken ausgebaut; ein entsprechend nutzbares Kellergeschoss ist nicht vorhanden): $467,13 \text{ m}^2 + (237,69 \text{ m}^2 \times 0,75) + (0,00 \text{ m}^2 \times 0,30) = 645,40 \text{ m}^2$ für die Normalgeschosse und das jeweilige Dachgeschoss ohne Ansatz einer ggf. anteiligen Kellerfläche mit einer wGFZ von 0,377 bzw. rd. 0,4 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,168 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz von 1.709 m² 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 Baunutzungsplan von Berlin in der Neufassung vom 28. Dezember 1960/30. Juni 1961 bzw. von den Festsetzungen bestimmter Einzelbebauungspläne ab; in Gebieten, in denen keine Bebauungspläne vorliegen und sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, stützt sich der Gutachterausschuss auf eigene Einschätzungen der baulichen Dichte. Für untergeordnete Bereiche innerhalb der Bodenrichtwertzonen mit abweichenden Nutzungsmaßen sind keine gesonderten Bodenrichtwerte ermittelt worden - mit Hilfe der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ab einer GFZ von 0,8 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für den GFZ-Einfluss können Bodenwerte mit abweichender GFZ aber aus den Bodenrichtwerten ermittelt werden; für geringere Ausnutzungsgrade der Grundstücke sind Umrechnungskoeffizienten nach der Koeffizientenformel o.ä. zu ermitteln.

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

- **Erschließungszustand:**

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

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2022 (Umweltatlas) weist der Straßenraum der Jägerstraße vor dem hier betroffenen Grundstück sowohl Re-

gen- als auch Schmutzwasserkanalisation auf. Sogen. Gullys sind im Straßenraum gleichfalls vorhanden.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Steglitz-Zehlendorf (Fachbereich Tiefbau und Grünflächenverwaltung) vom 03.07. 2025 wird das Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Jägerstraße“ erschlossen.

Erschließungsbeiträge sind nach den Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB für diesen Bereich der „Jägerstraße“ bzw. das hier in Rede stehende Grundstück nicht mehr zu entrichten. Offene Forderungen seitens des Straßen- und Grünflächenamtes hinsichtlich evtl. noch nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen nach Sachlage offenbar nicht - diesseitig wird davon ausgegangen, dass entsprechende Forderungen nicht vorliegen.

Angaben zu ggf. erforderlichen Straßenlandabtretungen von dem hier betroffenen Grundstück konnten nach vorliegender Bescheinigung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes auf diesbzgl. Anforderung nicht beigebracht werden.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass Straßenland von dem Grundstück Jägerstr. 8 (Flurstück 19/16) in Ansehung der in den Planvorlagen ausgewiesenen Straßenfluchtlinie nicht mehr abzutreten ist.

Das Grundstück weist sowohl vor der süd-westlichen als auch vor der nord-östlichen Grundstücksgrenze im Straßenraum jeweils eine Bordschwellenabsenkung als Gehwegüberfahrt zu jeweils einem auf dem Grundstück belegenen PKW-Stellplatz bzw. einer Garage auf.

Auf dem Grundstück befinden sich sowohl eine Garage vor der linken Grundstücksgrenze als auch ein ungedeckter PKW-Stellplatz vor der rechten Grundstücksgrenze jeweils im Vorgartenbereich des auf dem Grundstück belegenen Mehrfamilien-Wohnhauses.

- **Baulasten:**

Gemäß vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Steglitz-Zehlendorf (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 11.06.2025 bestehen für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragungen.

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

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

Nach vorliegendem Schreiben des zuständigen Fachbereichs „Bau- und Wohnungsaufsicht“ sind aus den bei der Bau- und Wohnungsaufsicht vorhandenen laufenden Vorgängen keine weiteren baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen ersichtlich.

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Jägerstraße 8 (Flurstück 19/16) befindet sich bei rd. 6,0 km Entfernung (Luftlinie) bereits deutlich außerhalb des Berliner S-Bahnringes (sogen. „Hundekopf“) und dezentral in der Metropole und im östlichen Randbereich des Ortsteils Lichterfelde sowie

auch am östlichen Rand im süd-westlichen Berliner Stadtbezirk Steglitz-Zehlendorf in ca. 570 m Entfernung zu dem östlich angrenzenden Ortsteil Lankwitz, in ca. 2.100 m Entfernung zu dem nord-östlich angrenzenden Ortsteil Steglitz, in ca. 3.200 m Entfernung zu dem nord-westlich angrenzenden Ortsteil Dahlem und in ca. 3.300 m Entfernung zu dem westlich angrenzenden Ortsteil Zehlendorf (jeweils Luftlinie), wobei diese Ortsteile durchweg im Bezirk Steglitz-Zehlendorf liegen, sowie in ca. 1.600 m Entfernung zu dem süd-östlich angrenzenden Ortsteil Marienfelde im Stadtbezirk Tempelhof-Schöneberg.

Der Ortsteil Lichterfelde selbst grenzt im Süden in ca. 1.800 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück im Bereich des Ortsteils Friederikenhof bzw. in rd. 2.300 m Entfernung im Bereich des Ortsteils Seehof der benachbarten Stadt Teltow im angrenzenden Landkreis Potsdam-Mittelmark an die Berliner Stadtgrenze.

Die Entfernung zur City im Bereich des Breitscheidplatzes (Zentrum am Zoo) beträgt rd. 8,9 km nördlich und die Entfernung zur City im Bereich des Alexanderplatzes beträgt rd. 12,1 km nord-östlich des Grundstücks - die Entfernung zur benachbarten Landeshauptstadt Potsdam des angrenzenden Bundeslandes Brandenburg beträgt ca. 13,1 km und zu deren City im Bereich der Brandenburger Straße ca. 18,4 km. (Luftlinie).

Das Reihengrundstück Jägerstr. 8 (Flurstück 19/16) befindet sich auf der süd-östlichen Seite der Jägerstraße im Abschnitt zwischen der Auguststraße in ca. 20 m Entfernung nord-östlich und der Grabenstraße in ca. 90 m Entfernung süd-westlich des hier betroffenen Grundstücks bzw. in ca. 6 m Entfernung süd-westlich von der gegenüber dem Bewertungsobjekt in die Jägerstraße einmündenden Kastanienstraße.

Bei der das Grundstück anbindenden Straße handelt es sich um eine untergeordnete Quartierstraße innerhalb einer 30 km/h-Zone mit vergleichsweise geringem Verkehrsaufkommen.

Bei dem Oberhofer Weg im Bereich des Oberhofer Platzes in ca. 130 m fußläufiger Entfernung handelt es sich um eine örtliche Durchgangsstraße mit erheblichem Verkehrsaufkommen - störende Lärmemissionen waren allerdings von dort anlässlich des Ortstermins nicht wahrnehmbar. Ebenso sind nennenswerte Lärmemissionen nicht von den Zügen der in ca. 170 m Entfernung verlaufenden S-Bahntrasse zu verzeichnen und dürften auch ggf. bei entsprechenden Witterungslagen eher nachrangig sein.

Deutlich störender wirken auf das hier betroffene Grundstück die Lärmemissionen einer im Nahbereich belegenen Grundschule mit einer in nur ca. 45 m von dem hier betroffenen Grundstück belegenen Turnhalle.

Störende Gewerbebetriebe sind nach diesseitigem örtlichem Eindruck nicht vorhanden.

Auf dem hier betroffenen Grundstück selbst befinden sich gleichfalls keine Gewerbebetriebe.

Die Jägerstraße weist trotz der geringen Breite gegenläufigen Richtungsverkehr auf dem Fahrdamm auf. PKW-Stellplätze sind seitlich auf dem Fahrdamm vorhanden, so dass lediglich ein Fahrstreifen verbleibt und entgegengerichteten Verkehr an Grundstücksausfahrten bzw. im Bereich einmündender Straßen auszuweichen ist.

Das Stellplatzaufkommen ist u.a. aufgrund der in der näheren Umgebung zwischen Oberhofer Platz und Königsberger Straße und insbesondere im Nahbereich am Kranoldplatz vorhandenen Geschäftsverdichtung und des dort belegenen S-Bahnhofs sowie auch des im Nahbereich belegenen Schulkomplexes mit diesbzgl. Zielverkehr knapp.

Eine Parkraumbewirtschaftungszone ist in dem hier betroffenen Stadtquartier bisher nicht eingerichtet worden.

Der Fahrdamm der Jägerstraße vor dem hier betroffenen Grundstück und auch der unmittelbar gegenüber dem Bewertungsobjekt einmündenden Kastanienstraße weist grobe Kopfsteinpflasterung auf, so dass die Abrollgeräusche auch langsam fahrender Kraftfahrzeuge erheblich und deutlich störend sind.

Bürgersteige sind mit Bordsteinen abgesetzt und hinter einem unbefestigten Seitenblankett mit Betonwegeplattierung und Kleinsteinpflasterung befestigt. Gehwegüberfahrten weisen gleichfalls Kleinsteinpflasterung auf. Die Seitenblanketts weisen Rasenwildwuchs als sogen. Spontanvegetation und z.T. hochstämmigen Baumbestand bzw. teilweise auch verkarsteten Boden ohne Vegetationsbesatz als Straßenbegleitgrün auf.

Separate vom Fahrdamm abgesetzte Fahrradwege sind im Straßenraum nicht vorhanden.

Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt - in der Straße ist ein Trennkanalisationssystem u.a. mit Straßengullys für anfallendes Regenwasser vorhanden.

Zur Straßenraumbeleuchtung sind die historischen Mastlaternen nebst Aufsatzleuchten ggf. noch als Gaslaternen aus den 1920er oder 1930er Jahren erhalten.

Die bauliche Umgebung ist stark heterogen. Im Quartier befinden sich 1½- und 2½-geschossige Villen noch aus dem 19. Jh. bzw. der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) sowie der Vorkriegszeit sowie auch 3½- bzw. 4½-geschossige Mietwohnhäuser aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) und zu einem beachtlichen Anteil auch 3-geschossige Mietwohnhäuser aus den 1950er und 1960er Jahren bzw. vereinzelt auch aus den 1980er oder 1990er Jahren. Unmittelbar gegenüber dem hier betroffenen Grundstück wird der angrenzende Wohnblock durch einen vermtl. aus dem 19. Jh. erhaltenen und vermtl. in den 1990er Jahren erweiterten 2½- bis 3-geschossigen Schulkomplex nebst Turnhalle an der Jägerstraße aus den 1960er Jahren und einer weiteren dahinter im Blockinnenbereich belegenen Turnhalle vermtl. aus den 1990er Jahren dominiert.

Bei der Lage des hier betroffenen Grundstücks handelt es sich gemäß Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2024 um eine gute Stadtlage.

Es besteht eine gute Anbindung an wichtige Stadtmagistralen u.a. mit dem Oberhofer Weg in ca. 150 m fußläufiger Entfernung sowie der Königsberger Straße und Lankwitzer Straße nebst anbindender Kaiser-Wilhelm-Straße im Bereich des Kranoldplatzes ab ca. 400 m fußläufiger Entfernung.

Die Hildburghäuser Straße ist in ca. 800 m und der Ostpreußen-Damm ist in ca. 1.100 m fußläufiger Entfernung erreichbar.

Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich u.a. auf dem Oberhofer Weg sowie am Kranoldplatz und den anbindenden Magistralen mit verschiedenen Buslinien - die S-Bahnstation „Lichterfelde Ost“ befindet sich in ca. 600 m fußläufiger Entfernung (nächste U-Bahnstation: „Rathaus Steglitz“ in ca. 3,6 km Entfernung - Luftlinie).

- **Soziale Infrastruktur:**

Eine kurz- und mittelfristige Versorgung steht bereits im Quartier mit verschiedenen Geschäften und Banken bereits im Streckenabschnitt des Oberhofer Weges zwischen der Jägerstraße und dem Kranoldplatz u.a. zur täglichen Versorgung und mit deutlich besserem Angebot im Bereich des Kranoldplatzes ab ca. 400 m fußläufiger Entfernung mit Verdichtung der Ladengeschäfte etc. bis auf Höhe der Lankwitzer Straße u.a. mit dort belegenem Einkaufszentrum „LIO Lichter-

felde“ sowie regelmäßig stattfindendem Wochenmarkt am Kranoldplatz zur Verfügung - es handelt sich dort um ein örtliches Zentrum.

Für die langfristige Versorgung stehen insbesondere auf der vergleichsweise nahen Schloßstraße im angrenzenden Ortsteil Steglitz ab rd. 3,6 km Entfernung (Luftlinie) Angebote mit verschiedenen Einkaufszentren und etlichen Ladengeschäften sowie weitere Einkaufszentren etc. in der Berliner City u.a. auf gehobenem Niveau zur Verfügung (u.a. Friedrichstraße, Kurfürstendamm, Tauentzienstraße und Alexanderplatz etc.).

Es befinden sich verschiedene Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindergärten etc. und medizinische Versorgung mit gutem Angebot im Gebiet - im Citybereich stehen insbesondere auch Theater, Oper, Kinos, Cafés sowie weitere Angebote im Freizeitbereich u.a. auch im näheren Umfeld zur Verfügung.

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

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf liegt in der Sozial- und Einkommensstruktur auf Platz 1 von 12 Berliner Verwaltungsbezirken, die Kaufkraft je Haushalt lag bei 3.727 €/Monat (Berlin: 3.181 €/Monat) und die Arbeitslosenquote lag nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit Stand vom 31.12.2020 bei 6,5 % (Berlin: 9,4 %); die Leerstandsquote im Jahre 2020 lag bei 1,8 % (Berlin: 1,6 %) und der Wanderungssaldo betrug + 2.216 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 Oberhofer Platz als kleinere Grünanlage ist bereits in ca. 140 m fußläufiger Entfernung erreichbar. Die Uferanlagen am Teltowkanal im Bereich des Hafens „Lichterfelde“ sind in ca. 1.500 m fußläufiger Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück erreichbar.

Der alte Dorfanger von Lichterfelde ist in ca. 2.300 m fußläufiger Entfernung erreichbar und der „Schloßpark Lichterfelde“ befindet sich ca. 2.500 m - der Bäkepark ist fußläufig ca. 2.600 m und der Stadtpark Steglitz in ca. 3.300 m fußläufiger Entfernung erreichbar.

Der Botanische Garten befindet sich in 4.800 m fußläufiger Entfernung (Eingang Unter den Eichen).

Der öffentliche und frei zugänglicher Triestpark mit Grün- und Teichanlage befindet sich in ca. 4.100 m und der größerer Thielpark in ca. 4.800 m fußläufiger Entfernung.

Der Grunewald im Bereich des Schlachtensees und die Krumme Lanke befinden sich in ca. 6,0 km bis 7,0 km Entfernung (Luftlinie). Das Tempelhofer Feld befindet sich in ca. 6,7 km und der Stadtpark „Großer Tiergarten“ in der Berliner City in ca. 9,6 km Entfernung von dem Bewertungsobjekt (jeweils Luftlinie).

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1883

erfolgte vermtl. die Errichtung des auf dem Grundstück aufstehenden straßenseitigen Gebäudes als kleineres ländliches Einfamilien-Wohnhaus (Villa) mit Keller-, Erd- und teilausgebautem Dachgeschoss mit flach geneigtem Satteldach und ca. 1,50 m hohen DREMPeln durch den Lichterfelder Bauverein nach Bauvorlagen vom 19.06.1883 gemäß der Zustimmung des Gemeindevorstands der Gemeinde Gross-Lichterfeld im Kreis Teltow vom 20.06.1883.

1895

erfolgt der Umbau des Einfamilienhauses u.a. mit weiterem Ausbau des Dachgeschosses und Einbau eines Badezimmers nebst Toiletteneinbau und Erweiterung der Be- und Entwässerungsanlagen gemäß Bauschein Nr. 14 vom 29.01.1895 mit Rohbauabnahme am 30.03.1895 und Gebrauchsabnahme am 06.05.1895.

1901

erfolgte der Einbau von 2 Fenstern im Dachgeschoss der Villa sowie die Verlängerung einer Grenzmauer gemäß Bauerlaubnisschein vom 31.01.1901.
Offenbar erfolgte zusätzlich die Aufstockung des Gebäudes um ein Obergeschoss mit Aufmauerung der 1,50 m hoch aufgehenden DREMPel nunmehr als Vollgeschoss unterhalb des neu errichteten Daches als flach geneigtes Satteldach ohne DREMPel.

1905

erfolgte der unterkellerte 2½-geschossige rückwärtige Anbau an die Villa mit Balkon im Obergeschoss und die Errichtung eines Stalls vor der süd-westlichen Grundstücksgrenze mit daneben links anbindendem Anbau als Gartenlaube und rechts anbindendem Anbau als Lagerschuppen gemäß Bauerlaubnisschein Nr. 129 vom 04.04.1905 nebst Nachtrag vom 19.04.1905. Die Gebrauchsabnahme erfolgte am 10.11.1905.

1934

erfolgten bauliche Veränderungen an der Villa im Keller-, Erd- und Obergeschoss sowie Herstellung eines unterkellerten weiteren 2-geschossigen Anbaus an der gartenseitigen Front, der durch Kriegseinwirkung lediglich noch 1-geschossig erhalten ist, gemäß Bauschein Nr. 121 vom 21.02.1934.

1951

erfolgte die Projektierung für den Wiederaufbau des stark kriegszerstörten Wohngebäudes mit zunächst projektierter Umnutzung und baulicher Veränderung als Zweifamilienhaus und nachfolgend projektiertem Mehrfamilienhaus mit erheblich veränderten Grundrisszuschnitten mit zunächst 4 Wohnungen bzw. 2 Wohnungen im Erd- und Obergeschoss nebst Ofenheizungen sowie die Errichtung eines Massivschuppens mit einer Grundfläche von 8,38 m x 4,75 m mit flach geneigtem Pultdach 8,50 m vor der süd-westlichen Grundstücksgrenze unmittelbar gegenüber dem ursprünglichen Stallgebäude nebst anbindender Gartenlaube und Lagerschuppen aus dem Jahre 1905 mit Ausweisung nunmehr als sogen. Remise in den Planvorlagen vom 04.03.1950 (allerdings zwischenzeitlich bis ca. 1970 bereits wieder abgerissen) gemäß Bauschein Nr. 396 vom 15.06.1951.

1957

erfolgte der komplexe Wiederaufbau des stark kriegszerstörten Wohngebäudes in veränderter Ausführung als 6-Familienhaus mit 2-spännigem Treppenhaus mit Zugang aus dem linken Bauwich und Aufstockung eines hoch aufgehenden Satteldaches mit abgeschleppten Gauben an beiden Längsseiten des Gebäudes nebst Ausbau zu Wohnzwecken mit 2 Wohnungen und

darüber belegenem Spitzboden als Rohdachboden und Umbauung der ursprünglichen Balkonterrasse in der straßenseitigen Gebäudefront gemäß Bauschein Nr. 104 vom 03.05.1952 nebst Nachtrag vom 21.07.1954 aufgrund der veränderten Ausführung des an der Rückfront des Wohnhauses genehmigten Küchenanbaus und nachträglichem Nachtrag vom 24.09.1956 zur veränderten Ausführung des straßenseitigen Vorbaus am Wohnhaus sowie die Erneuerung bzw. der Neueinbau der zentralen Warmwasserversorgung mit 4 Spezialheizkesseln und der Entwässerung der Wohnungen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss des auf dem Grundstück aufstehenden Mehrfamilienhauses gemäß Bauschein Nr. 1477 vom 25.11.1955 mit Teil-Rohbauabnahme am 08.02.1956 und Schluss-Rohbauabnahme am 13.04.1956 sowie Teil-Gebrauchsabnahme am 09.12.1955 und Schluss-Gebrauchsabnahme am 07.02.1957.

1970

erfolgte der Einbau eines beleuchteten Ankündigungsmittels (Leuchttransparent) und eines Werbemittelträgers gemäß Genehmigung Nr. 1023 vom 28.04.1970.

1976

erfolgte die Errichtung eines nicht unterkellerten Anbaus gemäß Baugenehmigung Nr. 2110 vom 29.09.1975 an das im rückwärtigen rechten Grundstücksbereich befindliche „Wohngebäude“ als ehemaliger Stall nebst Anbau als Gartenlaube und Lagerschuppen mit späterer Ausweitung als Remise und offener Aufstockung um ein Dachgeschoss mit Pultdach und Umnutzung der baulichen Anlage als Einfamilienhaus zwischen 1957 und 1975, wobei ein diesbzgl. Umbau und eine diesbzgl. Umnutzung zu Wohnzwecken mit bauaufsichtlicher Genehmigung bis dahin offensichtlich nicht vorlag bzw. sich aus der Bauakte im Bauaktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht ergibt.

Die Bauarbeiten für den 1-geschossigen nicht unterkellerten Anbau mit flach geneigtem Pultdach wurden am 22.10.1975 begonnen. Die Schlussabnahme erfolgte am 09.06.1976.

1988

erfolgte die Errichtung einer Stahlbeton-Fertigarage (Fa. Kesting) mit Überlänge als Grenzbebauung entlang der nord-östlichen Grundstücksgrenze (sogen. Grenzgarage) mit Befreiungsbescheid Nr. 2992.88 vom 01.08.1988 und Baugenehmigung Nr. 2993.88 vom 01.08.1988 mit Errichtung am 16.09.1988.

Partielle Modernisierungen in dem Mehrfamilien-Wohnhaus sind vermtl. in den 1980er und 1990er Jahren u.a. bzgl. der Badezimmersausstattungen und einzelner Fenster als Holz-Isolierglasfenster und des Einbaus von Gas-Etagenheizungen vorgenommen worden.

Das im rückwärtigen Grundstücksteil belegene nominelle Einfamilienhaus wurde vermtl. zeitgleich mit einer Gas-Etagenheizung ausgestattet.

Partielle erfolgten in dem nominellen Einfamilienhaus weiterer Modernisierungen noch in den 2010er Jahren u.a. mit Einbau eines Kunststoff-Isolierglasfensters im Badezimmer mit Dreifachverglasung und eine Neuausstattung des Badezimmers und Neueinbau eines Toilettenraums im Bereich eines Teils des gedeckten Balkons bzw. der Loggia im Dachgeschoss des Einfamilienhauses.

- **Art des Gebäudes:**

Bei der auf dem Grundstück aufstehenden Bebauung handelt es sich nach wiederholten Umbaumaßnahmen eines ursprünglich 1½-geschossigen Einfamilienhauses als kleines Landhaus (Villa) aus dem Jahre 1883 im gegenwärtigen Bestand aus dem Jahre 1957 nach umfangreichen Umbaumaßnahmen u.a. nach erheblichen Kriegsschäden um ein 2½-geschossiges Mietwohnhaus mit 6 Wohneinheiten sowie im rückwärtigen Grundstücksteil um eine aus einem ehemaligen Stall mit angrenzender Gartenlaube und Lagerschuppen aus dem Jahre 1905 hervor-

gegangenen Remise mit Aufstockung eins Dachbodens und Umnutzung als Einfamilienhaus vermtl. in den 1960er oder 1970er Jahren nebst Errichtung eines nicht unterkellerten 1-geschossigen Wohnzimmer-Anbaus mit Flachdach bzw. flach geneigtem Pultdach.

Das straßenseitig aus der Baufluchtlinie deutlich zurückspringende freistehende Mehrfamilien-Wohnhaus ist giebelständig errichtet - das Treppenhaus ist aus dem linken Bauwich zugänglich.

Das vor der süd-westlichen Grundstücksgrenze im rückwärtigen Grundstücksteil belegene freistehende Einfamilienhaus ist als Grenzbebauung errichtet und über den linken Bauwich des straßenseitigen Wohngebäudes bzw. eine hinter dem Mehrfamilien-Wohnhaus belegene Zuwegung mit einer Wegstrecke von knapp 80 m Entfernung vom öffentlichen Straßenraum aus erreichbar - der Hauseingang befindet sich an der Vorderfront des entlang der Grundstücksgrenze gestreckten Gebäudes im ursprünglichen Gebäudebestand.

Insgesamt befinden sich auf dem 1.709 m² großen Grundstück insoweit 7 Wohneinheiten. Gewerbeeinheiten sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

- **Organisation des Gebäudes:**

Das straßenseitige Wohngebäude als Mehrfamilien-Wohnhaus weist einen zum linken Bauwich orientierten Hauseingang mit befestigter Hauszuwegung aus dem Straßenraum über den Vorgartenbereich auf. Vor der Hauseingangstür befindet sich eine gedeckte Differenztreppe mit 2 Steigungen mit anbindendem Treppenhaus.

Innerhalb des Treppenhauses führt ein Treppenlauf mit 7 Steigungen zum Hochparterre. Aus dem Hauseingangsbereich führt gleichfalls eine Kellertreppe ohne Abkoffierung als offener Treppengang mit 6 Steigungen in das Kellergeschoss.

Das aus dem Hauseingangsbereich aufgehende Treppenhaus ist zweispännig organisiert, wobei die Wohnungen im Hochparterre, im Ober- und im Dachgeschoss nebeneinanderliegend an der rückwärtigen Treppenhausfront anbinden.

Im Treppenhauskopf bindet an der rückwärtigen Front der Podestfläche der als Volltreppe aufgehenden Treppenläufe lediglich ein Spitzboden mit 2 Steigungen vor der Sperrtür an. Der Spitzboden weist eine lichte Raumhöhe unter dem First bzw. dem bereits abgespannten Hahnenbalken von ca. 2,30 m auf. Zwischen den beiden Giebelseiten mit dort stehenden Fenstern ist ein erst provisorischer nicht beheizter Teilausbau mit ¾-hoher Zugangstür aus dem Treppenhaus vorhanden.

Die postalisch links spannenden Wohnungen sind als 2-Zimmerwohnungen mit Küche teilweise nebst Speisekammer, Diele und Badezimmer ausgelegt.

Die im Obergeschoss postalisch links belegene Wohnung weist abweichend einen zur Gartenseite orientierten Balkon mit Zugang aus dem Mittelzimmer auf und die darüber im Dachgeschoss belegene Wohnung weist weder den im Geschossplan ausgewiesenen Grundrisszuschnitt noch den in der gartenseitigen Giebelseite ausgewiesenen Balkon auf.

Tatsächlich weisen die dem Gutachten anliegenden Grundrisspläne den tatsächlichen Bestand nicht aus (auch nicht die aktuellen Aufmaßpläne!).

Die postalisch rechts spannenden Wohnungen sind als 3-Zimmerwohnungen mit Küche teilweise nebst Speisekammer, Diele und Badezimmer ausgelegt.

Die im Hochparterre postalisch rechts belegene Wohnung weist abweichend anstelle einer Veranda einen massiv umbauten Raum ohne straßenseitig davor belegene Außentreppe und die darüber im Obergeschoss belegene Wohnung zusätzlich eine Wohnkammer in der straßenseitigen Giebelseite mit davor belegendem allerdings abweichend von den anliegenden Geschossplänen deutlich kleineren Balkon auf.

Das Kellergeschoss weist aus dem Bereich der vor der offenen Kellertreppe innerhalb des Treppenhauses anbindenden Podestfläche abweichend von den anliegenden Geschossplänen zwei an der rückwärtigen Front belegene Zugangstüren auf. Nach vorliegendem Geschossplan ist das straßenseitige Mehrfamilienhaus vollständig unterkellert und weist insgesamt 10 Kellerräume mit über Terrain liegenden Kellerfenstern und die zentrale innenliegende Diele auf. Mindestens 2 an die zentrale Diele anbindende Räume sind als Durchgangsräume gleichfalls innenliegend ausgeführt. Der straßenseitige unter der 1-geschossigen Auskoffierung vor der straßenseitigen Giebelseite belegene Raum weist hiernach keine Fenster auf und ist insoweit gleichfalls innenliegend ausgeführt. In der rückwärtigen bzw. gartenseitigen Giebelseite des Mehrfamilien-Wohnhauses ist vor der zum rechten Bauwich orientierten Gebäudefront ein separater Zugang in das Kellergeschoss unmittelbar aus dem Freien über eine abgehende in einfacher Weise gedeckte Außentreppe mit 3 Steigungen vorhanden, an den mehrere hintereinanderliegende Räume anbinden, die bis vor wenigen Jahren durch die Eigentümerfamilie als Hobbywerkstatt o.ä. genutzt wurden. Der weitere Kellerbereich wurde gleichfalls eigengenutzt. Für die Mieter des Mehrfamilienhauses waren separate Kellerersatzräume als Holz- oder Metallschuppen etc. zur Verfügung gestellt worden. Im Kellergeschoss des Gebäudes befinden sich außerdem Hausanschlussräume sowie in einem Teil der ehemals temporär als Wohnung genutzten Räume u.a. ein Badezimmer und eine Küche, wobei für die Zulässigkeit einer Wohnnutzung weder die lichte Raumhöhe noch die Größe der Fensterflächen etc. ausreichend sind.

Das auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus als aus einem Stall nebst Laube und Lagerschuppen mit Nutzung als spätere Remise mit Aufstockung nebst Anbau entwickelte nicht unterkellerte Einfamilienhaus weist im gegenwärtigen Bestand im Erdgeschoss eine Diele mit in das Dachgeschoss aufgehender Treppe und rechts spannend in der Diele einem Zugang zu dem als Wohnzimmer genutzten 1-geschossigen Anbau mit Fensterfronten zur Terrasse nach Süd-Osten und in der freien Giebelseite nach Nord-Osten sowie einem gleichfalls aus der Diele rechts spannend dahinter belegenen Zimmer mit Orientierung zum rechten Bauwich nach Nord-Westen auf. Dahinter befindet sich gleichfalls mit Orientierung zum rechten Bauwich nach Nord-Westen ein Badezimmer mit Zugang unterhalb der aufgehenden Treppe aus der Diele. Aus der Diele ist links spannend gleichfalls die Küche mit Fensterfronten zur Hauseingangsseite nach Nord-Osten und zum linken Bauwich nach Süd-Osten zugänglich.

Im Obergeschoss bindet an die einläufig aufgehende Treppe eine Diele mit Galeriebrüstung zum Treppenloch an. Rechts spannend befindet sich ein Kinderzimmer mit Orientierung des Fensters nach Süd-Osten oberhalb des Schuppen-Anbaus und an die Diele bindet in der Hauseingangsfront eine Loggia mit Zugang über eine Fenstertür mit Orientierung nach Nord-Osten entsprechend einer daneben belegenen kleinen Fensterluke auf. Aus der Diele ist gleichfalls ein an die Loggia anbindender Toilettenraum als früherer Teil der Loggia mit Orientierung des Fensters gleichfalls nach Nord-Osten zugänglich. Aus der Diele ist mit Orientierung der Fenster sowohl zum linken Bauwich nach Nord-Westen und Fensterluke nach Nord-Osten ein weiteres Zimmer zugänglich. Aus der Diele im Dachgeschoss ist außerdem über eine Bodenluke ein Kriechboden in der aufgehenden Pultdachfläche des rückwärtigen Dachbereichs mit Nutzungsmöglichkeit allenfalls als sogen. Kofferboden vorhanden.

Die lichten Raumhöhen in dem sogen. „Einfamilienhaus“ betragen im Erdgeschoss überwiegend ca. 2,40 m bzw. im Bereich des 1-geschossigen Anbaus mindestens ca. 2,50 m. Im Dachgeschoss weist die Diele eine lichte Höhe von ca. 2,60 m und die anbindenden Räume weitgehend eine entsprechende bzw. etwas geringere Höhe bei ca. 1,75 m Drempeelhöhe auf.

Der Toilettenraum im Dachgeschoss weist lediglich eine lichte Raumhöhe von ca. 2,00 m auf. Die Zugangstür zur Loggia weist lediglich eine Höhe von ca. 1,60 m auf.

Im Spitzboden beträgt die maximale lichte Höhe unter dem Hochpunkt ca. 50 cm. Eine Unterkellerung des sogen. „Einfamilienhauses“ ist durchgehend nicht vorhanden.

Auf dem Grundstück befinden sich insoweit insgesamt 7 Wohnungen, von denen sich 6 Wohnungen in dem 2½-geschossigen straßenseitigen Mehrfamilien-Wohnhaus und 1 Wohnung in einem separaten sogen. „Einfamilienhaus“ als Grenzbebauung an der rückwärtigen süd-westlichen Grundstücksgrenze des Anwesens befinden.

Die im Kellergeschoss des straßenseitigen Mehrfamilien-Wohnhauses belegenen Räume wurden nach Sachlage in der Vergangenheit weitgehend durch die früheren Grundstückseigentümer zu Hobbyzwecken u.a. als Werkstatt eigengenutzt, so dass für die Mietparteien auf dem Grundstück sogen. Kellerersatzräume als handelsübliche Stahlblech- oder Holzschuppen vor der nord-östlichen Grundstücksgrenze aufgestellt wurden, die bei Reaktivierung erforderlicher Kellerbereiche als sogen. Mieterkeller weggenommen werden können. Zusätzlich sind im Kellergeschoss allgemeine Nebenräume für die Mietparteien ggf. als Fahrradkeller, Waschküche und Trockenraum etc. realisierbar.

Der Rohdachboden des Mehrfamilien-Wohnhauses sollte dem Vernehmen nach bereits ausgebaut werden, wobei die aufgenommenen Ausbauarbeiten allerdings nicht weitergeführt worden sind - eine diesbzgl. Baugenehmigung liegt nicht vor.

Im vorderen Grundstücksbereich ist eine PKW-Einzelgarage als Grenzbebauung mit Zufahrt nebst Bordschwellenabsenkung aus dem Straßenraum vorhanden und vermtl. eigengenutzt. Zusätzlich ist auf dem Grundstück im Vorgartenbereich bzw. im rechten Bauwich des straßenseitigen Mehrfamilien-Wohnhauses ein ungedeckter PKW-Stellplatz gleichfalls mit separater Zufahrt aus dem Straßenraum mit Bordschwellenabsenkung vorhanden. Eine Vermietung des Stellplatzes liegt nach Sachlage nicht vor - der Stellplatz wird vermtl. gleichfalls eigengenutzt.

- **Art der Konstruktion:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden straßenseitigen Mehrfamilien-Wohnhaus handelt es sich um einen konventionellen Mauerwerksbau mit gemauerten Streifenfundamenten sowie tragenden und aussteifenden Wänden aus Ziegelmauerwerk in den statisch erforderlichen Stärken und Güten bzw. traditioneller Ausführung entsprechender Altbauten mit sich nach oben verjüngenden Wandstärken. Die Kelleraußenwände sind vermtl. in 51 cm oder 57 cm Stärke und die im Erdgeschoss, im Obergeschoss und im Dachgeschoss verbauten Außenwände weisen nach Sachlage Mz-Mauerwerk in 38 cm oder 44 cm Stärke auf.

Die tragenden Mittelwände in der Gebäudelängsachse und aussteifenden Wände sind im Kellergeschoss in 38 cm Stärke und im Erd- und Obergeschoss in 25 cm Stärke aus Mz-Mauerwerk und im Dachgeschoss in 12 cm Stärke ausgeführt. Die Treppenhaus- und Wohnungstrennwände weisen 25 cm Stärke auf. Leichte Wandscheidungen sind als 12 cm starke Mz-Mauerwerks- bzw. als 7 cm starke Schlackenplattenwände o.ä. sowie partiell ggf. als 10 cm starke Gipskartonständerwände o.ä. in Umbaubereichen ausgeführt.

Im Kellergeschoss des Mehrfamilien-Wohnhauses sind die Innenwände durchweg gleichfalls aus Mz-Mauerwerk bzw. als Schlackenplattenwände ausgeführt und verputzt.

Die straßenseitige Front des Mehrfamilien-Wohnhauses und die zum rechten und die zum linken Bauwich orientierten Gebäudefronten weisen oberhalb des mit roten Klinkern abgesetzten Gebäudesockels im Bereich des ursprünglichen Gebäudestamms eine Klinkerfassade mit aus gelben Klinkern mit farblich abgesetzten Fenstergewänden oder -stürzen aus rotem Klinkermauerwerk und weiteren Applikationen als Friese, Kassetten und Ortgangdekor sowie einen unter-

kellerten 1-geschossigen straßenseitigen Vorbau mit überwiegend rotem Klinkermauerwerk unterhalb eines Balkons mit massiver Mauerwerksbrüstung aus gelben Klinkern auf. Der rückwärtige Gebäudeteil aus den Phasen verschiedener Anbaumaßnahmen weist lediglich teilweise noch eine Klinkerfassade mit einem dem vorderen Gebäudeteil entsprechenden Dekor auf. Der überwiegende Teil der rückwärtigen Giebelseite und der zum rechten Bauwich orientierten Gebäudefront ist hier als mineralische Glattputzfassade mit einem ockergelben Anstrich versehen. Im Sockelbereich ist hier lediglich die Kappleiste der aus dem Erdreich aufgehenden Isolierung einer offensichtlich zuletzt realisierten vertikalen Abdichtung des Kellergeschosses in Teilbereichen sichtbar.

Die Frontflächen und Backen der an den in den Gebäudelängsseiten verbauten Dachgauben weisen Faserzementschindelsbekleidung auf. Die über Dach aufgehenden Schornsteinköpfe weisen unverputztes Sichtmauerwerk (braun-rotbunt) mit Anstellleiter auf.

Der straßenseitige Balkon weist eine massive Brüstung aus Sichtmauerwerk und der gartenseitige Balkon des Mehrfamilien-Wohnhauses eine leichte Stahlgitterbrüstung auf - die Balkone sind als Kragenelemente mit Steineisendecke zwischen Stahlprofilen nebst Nassbodenaufbau und Zementestrichboden bzw. keramischer Fliesung etc. ohne thermische Trennung über Isokörbe o.ä. von dem Gebäude ausgeführt.

Die Kellersohle weist einen Zementverbundestrichboden z.T. mit keramischem Fliesenboden oder Laminatboden etc. auf.

Über dem Kellergeschoss des Mehrfamilien-Wohnhauses befindet sich eine konstruktive Decke als Steineisendecke bzw. überwiegend als Kappendecke und ggf. partiell als Kleinfache Hohlsteindecke zwischen Stahlträgern mit Lagerhölzern und Koksaschenschüttung bzw. Holzdielen und Fliesenböden etc. noch aus dem ursprünglichen Bestand bzw. der Wiederaufbauphase nach dem II. Weltkrieg in den 1950er Jahren u.a. mit Nassbodenaufbau in den Badezimmern und unterseitigen Rohrputzdecken bzw. Kalkputz auch an den Raumdecken im Kellergeschoss.

Der im Zuge des Wiederaufbaus neu über dem Gebäude errichtete Dachstuhl weist nach Abbruch des ursprünglichen Dachstuhls ein zimmermannsmäßig abgebandenes Satteldach ohne Drempe mit unter ca. 45° symmetrisch aufgehenden Dachflächen jeweils mit abgeschleppten Gauben an den Gebäudelängsseiten auf.

Der hoch aufgehende Pfettendachstuhl weist in der unteren Ebene mit Dachraumausbau einen Regelquerschnitt mit mineralischer Zwischensparren-Dämmung vermtl. aus Stein- oder Glasfaserwolle o.ä. ggf. mit Aluminiumkaschierung als Dampfsperre und innenseitig an der Sparrenlage verwahrten Holzwoleleichtbauplatten- oder Gipskartonbeplankung auf. Die Dachdeckung ist offensichtlich erst vor wenigen Jahren als Tonziegeldeckung ggf. mit Delta-Unterspannbahnen gegen eintreibenden Flugschnee erneuert worden. Die Gauben weisen leichte Ständerwandumfassungen mit Sandwichaufbau und außenseitiger Faserschindelsbekleidung (rot) sowie innen-seitig glatt gefilzten Kalkputz vermtl. gleichfalls auf Holzwoleleichtbauplatten-Beplankung oder ggf. gleichfalls Gipskartonbeplankung auf.

Im Spitzboden ist der Regelquerschnitt erst partiell und allenfalls provisorisch mit Styroporplatten o.ä. gedämmt worden.

Sämtliche Spenglerarbeiten sind aus Zinkblech. Es sind Schornsteinfegerausstiege als thermisch getrennte Kunststoff-Rahmenelemente ggf. mit Acryl-Verglasung nebst feuerverzinkten Laufrosten und eine an einem Schornstein verwahrte Alu-Anstellleiter vorhanden. Es sind eine ausreichende Anzahl an Leiterhaken in den Dachflächen sowie vorgehängte Dachrinnen und entsprechende Fallrohre vorhanden - partiell sind an der Dachfläche über der Hauseingangsfront gleichfalls Schneefanggitter vorhanden.

Der Vorbau an der straßenseitigen Front weist gleichfalls ein symmetrisches geneigtes Satteldach ohne Zugang des Dachraums nebst harter Deckung und vorgehängten Zinkblechrinnen nebst entsprechendem Fallrohr auf.

Der gartenseitige Vorbau weist ein flach geneigtes Pultdach vermtl. gleichfalls mit zimmermannsmäßigem Abbund als Sparrendach mit Einschub als Koksaschenschüttung auf Stakung nebst Holzschalung und Schwarzdecke nebst vorgehängter Zinkblechrinne und weit gezogenem Wasserspeier sowie unterseitiger Rohrputzdecke auf.

Die vor der Hauseingangstür und in deren Laibung belegene Differenzterappe mit 2 Steigungen ist aus Beton hergestellt und weist partiell Carrara-Marmor-Plattierung auf der unteren Trittstufe auf. Der Treppenhausaufgang in das Hochparterre und die weiter aufgehenden Geschosse weist gleichfalls Stahlbetonwangen mit Carrara-Marmor-Plattierung auf den Tritt- und Setzstufen entsprechend dem Hauseingangsbereich und den Podestflächen auf. Der untere Treppenlauf aus dem Dachgeschoss zur Zwischengeschosspodestfläche weist auf der massiven Treppenwange aufgesattelte Holz-Tritt- und Setzstufen noch aus dem ursprünglichen Bestand auf und der darüber zum Spitzboden aufgehende Treppenlauf weist auf die Betonwange aufgesattelte Beton-Trittstufen ohne Bekleidung entsprechend der Vollgeschoss-Podestfläche vor dem Zugang zum Spitzboden auf. Die Treppenläufe weisen einfache Holzstabgeländer mit Unter- und Obergurten aus Holz u.a. als Handlauf auf.

Der im Treppenhaus belegene Kellertreppenabgang weist entsprechend den aufgehenden Treppenläufen auf die Tritt- und Setzstufen aufgesattelte Carrara-Marmor-Plattierung auf. Der Treppenaustritt im Kellergeschoss weist keramische Fliesung noch aus dem ursprünglichen bzw. einem früheren Gebäudebestand auf.

Der rückwärtige Kellerzugang aus dem Freien in der gartenseitigen Giebelseite des auf dem Grundstück aufstehenden Mehrfamilien-Wohnhauses weist einen in das Gelände eingesenkten Zugangsbereich mit einer Differenzterappe aus Stahlbeton mit 5 Steigungen ohne Bekleidung zwischen verputzten Stützwänden aus Mauerwerk auf. Die Außentreppe ist mit einem flach geneigten Acrylwellplatten-Pultdach auf einer leichten Stahlrohrkonstruktion versehen.

Im Spitzboden sind zu den Zinkblechluken der Schornsteinfegerausstiege Holz-Anställeitern vorhanden. Auf dem Dach ist eine an einem Schornstein verwahrte Anställeiter vermtl. aus Aluminium vorhanden.

Das im rückwärtigen Grundstücksteil als Grenzbebauung vermtl. als Holzkonstruktion errichtete bzw. aus einem ehemaligen Stall mit anbindender Laube und einem Lagerschuppen mit späterer Aufstockung als Remise hervorgegangene Einfamilienhaus ist vermtl. im Zuge der Umnutzung zu Wohnzwecken als Fachwerksbau in Holzkonstruktion mit Mauerwerksgefachen mindestens partiell erneuert und erweitert worden.

Die Mauerwerkswände weisen vermtl. eine Stärke von 25 cm auf. Leichte Innenwände sind ggf. als Schlackenplattenwände in 5 cm oder 7 cm Stärke ausgeführt. Ein erst im Jahre 1976 errichteter 1-geschossiger Anbau als Wohnzimmer weist Außenwandumfassungen in 30 cm Stärke vermtl. aus KS-Mauerwerk auf.

Die Fassaden im Bereich des Hauseingangsfront und im Bereich des 1-geschossigen Anbaus weisen einen mineralischen Glattputz nebst hellbeigem Anstrich auf. Die weiteren Fassaden weisen Sichtmauerwerk aus gelben Klinkern weitgehend als Gefache der Fachwerkswände mit sichtbar gebliebenem Holzgefach auf.

Das nominelle Einfamilienhaus ist nicht unterkellert. Der Anbau weist ein Stampfbeton-Streifenfundament in frostfreier Tiefe mit Zementestrichboden auf Unterbeton nebst keramischem Fliesenboden (Feinsteinzeug o.ä.) auf. Der aus dem ursprünglichen Bestand entwickelte Gebäude-

stamm weist nach diesseitiger Einschätzung gemauerte oder gleichfalls Stampfbetonfundamente und eine Betonsohle nebst Zementestrich und einen keramischen Fliesenboden bzw. eine farbige Epoxidharzbeschichtung o.ä. auf.

Die Geschossdecke über dem Erdgeschoss des 1½-geschossigen Gebäudeteils weist zum Dachraum eine Holzbalken-Einschubdecke nebst Stakung und Koksaschenschüttung mit Spanplattenbekleidung auf darunter bzw. ehemals vorhandener Holzdielung nebst Laminatbodenbekleidung und eine unterseitige Rohrputzdecke bzw. Gipskarton- bzw. Werzalitplatten- und Styropor-Dekorplattenbekleidung etc. auf.

Das weitgehend mit einer Attika eingefasste flach geneigte Pultdach über dem 1-geschossigen nicht unterkellerten Anbau ist zimmermannsmäßig abgebunden und weist eine Sparrenlage mit mineralischer Dämmung nebst Alukaschierung und unterseitiger Gipskartonbeplankung o.ä. gleichfalls mit Styropordekorplattenbekleidung sowie eine Holzschalung nebst Schwarzdecke und eine vorgehängte Zinkblechrinne an der zum rechten Bauwich orientierten Gebäudefront auf.

Das Dach des 1½-geschossigen Gebäudeteils weist ein unter ca. 45° aufgehendes zimmermannsmäßig abgebundenes Pultdach vermtl. mit mineralischer Dämmung der Dachschiele als Zwischensparrendämmung und innenseitiger Beplankung aus Holzwolleleichtbauplatten mit glatt gefilztem Kalkputz oder ggf. Gipskartonbeplankung auf. Die Dachfläche weist eine Blechdachschale aus verzinktem Stahlblech oder Aluminiumblech in Ziegeldekoration (rot) auf Lattung auf. Der vordere Teil des Daches mit darunter belegener gedeckter Loggia und dem davon abgegangenen Toilettenraum weist ein flach unter ca. 5° bis 10° symmetrisch geneigtes Satteldach gleichfalls in zimmermannsmäßiger Konstruktion und offenliegendem Dachverbandsholz nebst offen aufgehenden Vollholzstielen, Pfetten, Kopfbändern und Sparren nebst Holzschalung und Blechtafeln als Adaptierung einer Ziegeldeckung nebst vorgehängten Zinkblechrinnen mit anbindenden Fallrohren auf.

Die Loggia weist nach Sachlage einen Nassbodenaufbau mit keramischer Fliesung und eine massiv aufgemauerte und verputzt Brüstung auf.

Die steil aus dem Erdgeschoss in das Dachgeschoss des Einfamilienhauses aufgehende einläufige Treppenstiege ist als Holzwangentreppe mit aufgesattelten Holz-Trittstufen und Setzstufen nebst Foto-Tapetenbekleidung auf den Setzstufen (thailändisches Budda-Motiv o.ä.) ausgeführt. Ein wandverwahrter Holzhandlauf ist vorhanden - ein Geländer zur offenen Treppenseite fehlt. Im Dachgeschoss ist ein Holz-Stabgeländer als Galeriebrüstung zum Treppenloch vorhanden.

Der Spitzboden ist über eine einfache Bodenluke mit Hilfe einer separaten Anstallleiter zugänglich.

Die auf dem Grundstück belegene PKW-Einzelgarage ist als handelsübliche Stahlbetongarage (Fa. Kesting) ausgeführt.

Die auf dem Grundstück vor der nord-östlichen Grundstücksgrenze hinter der Garage aufstehenden Kellerersatzräume der Mietparteien des Mehrfamilien-Wohnhauses sind als handelsübliche Stahlblech- oder Holz-Geräteschuppen ursprünglich für Gartengeräte o.ä. ausgeführt.

Der im linken Bauwich des nominellen Einfamilienhauses vor der süd-westlichen Grundstücksgrenze errichtete Holzschuppen ist nach örtlichem Eindruck als sogen. Eigenbau errichtet und ausgesprochen einfach.

- **Art des Ausbaus:**

- Straßenseitiges Mehrfamilien-Wohnhaus

- Wände:

- Die Wandumfassungen im Hauseingangsbereich und im aufgehenden Treppenhaus des Mehrfamilien-Wohnhauses weisen glatt gefilzten Kalkputz nebst Anstrich (hellgelb) auf. Der offene

Kellertreppenabgang und die Kellerdiele weisen entsprechende Wandumfassungen auf. Der weitere Kellerbereich mit dort anbindenden Räumen weist gleichfalls verputzte Wandumfassungen mit Anstrich (weiß und beige) auf - Fliesenbekleidungen sind auch in den im Kellergeschoss belegenen Sanitär- und Küchenbereichen nicht vorhanden.

Im Spitzboden sind unter den Dachschrägen bzw. der Sparrenlage Styropor-Dämmstoffplatten erst provisorisch ohne unterseitige Bekleidung verbaut. Die Giebelwände weisen hier Rohmauerwerk auf.

Innerhalb der Wohnungen sind die Wandumfassungen gleichfalls verputzt und glatt gefilzt und tapeziert bzw. gestrichen.

Die Wandumfassungen in den Küchen sind im Bereich von Arbeitszeilen mit einem keramischen Fliesenspiegel (15 cm x 15 cm, geschmacksneutral: weiß, z.T. auch in individuellem Dekor) versehen und die weiteren Wandumfassungen sind glatt gefilzt und tapeziert oder gestrichen (überwiegend weiß).

Die Wandumfassungen in den Badezimmern weisen halb- oder vereinzelt raumhoch normalformatige Keramikfliesung (15 cm x 15 cm, überwiegend in stark individuellem Dekor u.a. mit Motivfliesen etc.) mit teilweise in den 1990er Jahren typischer umlaufender Bordüre auf.

Böden:

Der Hauseingangsbereich im Treppenhaus des Mehrfamilien-Wohnhauses weist rektangulär verlegte großformatige Carrara-Marmorplattierung (ca. 30 cm x 30 cm) auf. Die Podestflächen im Treppenhaus und die anbindenden Treppenläufe weisen auf den Tritt- und Setzstufen entsprechende Plattierung auf.

Der Kellertreppenaustritt innerhalb des Treppenhauses weist keramische Fliesung mit Mosaikflieseneinlegern in den Fliesenkreuzen noch aus dem ursprünglichen bzw. einem älteren Bestand auf. Die weiteren Kellerbereiche weisen u.a. großformatige rektangulär verlegte Keramikfliesung und normalformatige Keramikfliesung (beige-braun changierend oder grau marmorierend) sowie Laminatböden in Esche weiß-Dekor o.ä. auf.

Im Spitzboden ist ein unbekleideter Holzriemenboden ohne weitere Bekleidung vorhanden.

Innerhalb der Wohnungen sind Holzdielenböden überwiegend mit unterschiedlichen Belägen als PVC-Vinyl- oder Laminatböden u.a. in Buchenholz-Schiffsbodendekor und als keramische Fliesenböden vorhanden. Die Küchen weisen teilweise gleichfalls keramische Fliesenböden in stark individuellem Dekor (Florentiner Dekor) oder als großformatiger Keramikfliesung (ca. 40 cm x 60 cm, geschmacksneutral: beige) oder als Laminatböden (blau gewölkt etc.) auf. Die Badezimmer weisen gleichfalls weitgehend keramische Fliesung u.a. als Mosaikfliesung (beige-braun changierend oder grau-weiß und weiß) auf. Balkonflächen weisen einen unbekleideten Zementestrichboden auf.

Decken:

Der Hauseingangsbereich des Mehrfamilien-Wohnhauses weist im Bereich der vermtl. massiven Podestflächen glatt gefilzten Kalkputz entsprechend den Treppenlaufunterseiten auf. Die konstruktive Decke über dem Kellergeschoss ist als verputzte Steineisen- bzw. Kappendecke vermtl. weitgehend noch aus dem ursprünglichen bzw. einem älteren Bestand erhalten. Die Geschossdecken der Obergeschosse sind gleichfalls als Massivdecken im Zuge des Wiederaufbaus erneuert und mit Kalkputz vermtl. mit sogen. Rohrputz versehen worden. Partiiell sind zusätzlich Gipskarton- oder Werzalit-Unterdecken bzw. auch aufkonfektionierte Profilholzdecken vorhanden.

Im Dachgeschoss weisen die Dachschrägen sowie die Gaubenbacken und -fronten vermtl. eine Beplankung der Sparrenlage aus Holzwolleleichtbauplatten mit glatt gefilztem Kalkputz auf. Im Spitzboden sind unter der Sparrenlage Styropor-Dämmstoffplatten erst provisorisch ohne unterseitige Bekleidung verbaut.

Fenster:

Die Treppenhausfenster sind als einfachverglaster Holzfenster teilweise mit Ornamentverglasung und altbautypischer Sprossung noch aus einem älteren Bestand erhalten. Im Spitzboden sind die stehenden Fenster in den Giebelseiten gleichfalls noch als einfachverglaste Holz-Fenster aus älterem Bestand erhalten - die zwei liegenden thermisch getrennten Fenster als Schornsteinfegerausstiege sind vermtl. im Zuge der Neueindeckung des Daches neu eingebaut worden.

Die im Kellergeschoss durchweg über Terrain aufgehenden Fenster mit überwiegend altbautypischer Sprossung sind weitgehend noch aus einem älteren Bestand erhalten - einzelne Fenster sind bereits als Holz- oder Kunststoff-Isolierglasfenster vermtl. in den 1990er Jahren erneuert worden.

Innerhalb der Wohnungen des auf dem Grundstück aufstehenden Mehrfamilien-Wohnhauses sind teilweise noch Holz-Einfachfenster, Holz-Kastenfenster sowie überwiegend bereits Holz-Isolierglasfenster aus den 1990er und teilweise auch des 2000er Jahren und vereinzelt Kunststoff-Isolierglasfenster aus den 2000er Jahren vorhanden.

Die Fenster weisen Sohlbankbekleidungen aus Zinkblech sowie Lateibänke aus Holz- oder Werzalit o.ä. auf.

Rollladenanlagen sind weder an der straßenseitigen noch an der gartenseitigen Gebäudefront weder im Kellergeschoss bzw. Souterrain noch im Erd- oder den Obergeschossen vorhanden.

Türen:

Die Hauseingangstür zum Treppenhaus des Mehrfamilien-Wohnhauses ist als Holz-Mehrfüllungstür neuzeitlicher Bauart mit Isolierverglasung in Holzzarge einbruchshemmend ausgeführt. Der rückwärtige Hauseingang zum Kellergeschoss in der süd-östlichen Giebelseite ist als Stahlblechtür vermtl. in T30-Qualität in Stahlzarge ausgeführt.

Die Wohnungseingangstüren sind als Plattentüren mit Weitwinkelspion und Langschuld mit Zylinderschloss in Holzzargen vermtl. noch aus den 1950er Jahren respektive aus der Phase der Wiederaufbaumaßnahme erhalten. Zum Spitzboden ist eine einfache Stahlblechtür in Stahlzarge noch aus den 1950er Jahren mit lediglich lichter Durchgangshöhe von ca. 1,60 m vorhanden, wobei bereits der Treppenaustritt im Spitzboden lediglich eine lichte Höhe von unter 2,00 m aufweist.

Die Raamtüren innerhalb der Wohnungen sind als Füllungstüren bzw. überwiegend als Holzrahmentüren mit Ornamentglasausschnitten und als einfache Holzplattentüren in Holzzargen noch aus den 1950er Jahren erhalten.

Im Treppenhaus sind die Zugangstüren in das Kellergeschoss gleichfalls als Holzplattentüren entsprechend den Wohnungseingangstüren allerdings hier in Stahlzargen ausgeführt. Die weiteren Türen im Kellergeschoss sind gleichfalls als Holzplattentüren in Stahlzargen weitgehend mit Lackanstrich (weiß) ausgeführt. Einzelne Türen sind ohne Anstrich geblieben. Einzelne Türöffnungen weisen lediglich Durchgangszargen bzw. keine Türflügel auf.

Elektroinstallationen:

Elektrische Steigeleitungen in dem Wohngebäude sind vermtl. durchgehend in den 1950er Jahren als Unterputzinstallation mit vertikalem Steigestrang und horizontaler Verteilung erneuert und offenbar in den letzten Jahren verstärkt und partiell erneuert worden, wobei einzelne Stromzähler als elektronische Wechselstromzähler innerhalb der Wohnungen u.a. mit Sicherungsautomaten z.T. mit FI-Schutzschaltern verbaut worden sind. Weiterer elektronische Stromzähler u.a. für das Einfamilienhaus auf dem Grundstück befinden sich zentralisiert im Kellergeschoss des Mehrfamilien-Wohnhauses.

Innerhalb der Wohnungen sind gleichfalls unter Putz verlegte Stegkabel und eine ausreichende Anzahl an Steckdosen und Lichtschaltern bzw. Stromkreise vorhanden, die allerdings einen zeitgerechten Standard nicht erreichen.

Telekommunikationsanlagen mit Breitbandkabel bzw. Telefon-Anschlussdosen sowie Fernsehempfang über Parabolantennen für Satellitenempfang u.a. mit zentraler SAT-Antenne oder über Router via Internet sind vorhanden. Innerhalb des Treppenhauses ist ein Kabel-Kanal für eine Klingel- und Gegensprechanlage mit elektr. Türöffner vorhanden, die vermtl. bereits in den 1970er Jahren eingebaut worden ist. Im Treppenhauskopf sind verschiedene Elektroinstallationen auf Putz verlegt worden.

Rauchwarnmelder sind nach örtlichem Eindruck in den Wohnungen, aber nicht im Treppenhaus und auch nicht in den im Kellergeschoss belegenen Raumbereichen vorhanden.

Der Spitzboden weist gleichfalls Elektroinstallationen weitgehend als Feuchtrauminstallationen mit lose verlegten Mantelkabeln und entsprechenden Steckdosen und Lichtschaltern auf.

Die Treppenhausbeleuchtung wird über Zeitschaltautomaten gesteuert.

Im Kellergeschoss sind teilweise unter Putz verlegte Elektroleitungen sowie teilweise auch lose hängende Mantelkabel und Kabelkanalinstallationen als Aufputzinstallationen u.a. als Feuchtrauminstallationen mit sogen. Langfeldleuchten vorhanden.

Im Kellergeschoss weist ein früheres Badezimmer außerdem einen 4 KW-Warmwasser-80-L-Elektroboiler auf.

Die Hausnummernleuchte in der straßenseitigen Giebelseite des auf dem Grundstück aufstehenden Mehrfamilien-Wohnhauses wird vermtl. über Dämmerungsschalter und der Halogenscheinwerfer über dem Garagentor über einen Bewegungsmelder gesteuert.

Die weitere Außenbeleuchtung auf dem Grundstück weitgehend als Halogenstrahler wird dem Vernehmen nach über Zeitschaltuhren und nicht über Bewegungsmelder gesteuert - diesbzgl. Bewegungsmelder oder Dämmerungsschalter sind nicht vorhanden.

Heizung:

Das Treppenhaus und der Spitzboden sind nicht beheizbar. Das Kellergeschoss ist bzw. war teilweise über einen Kohlekessel beheizbar, wobei eine diesbzgl. Anlage als Etagenheizung vermtl. nicht mehr betriebsbereit ist. Die im Kellergeschoss verbaute Gas-Kombitherme einer Gas-Etagenheizung versorgt dem Vernehmen nach lediglich eine im Hochparterre belegene Wohnung.

Die im Mehrfamilien-Wohnhaus belegenen Wohnungen weisen nach Sachlage durchweg Gas-Etagenheizungen mit Vorwandinstallationen nebst Stahlrippen- und Plattenheizkörpern aus älterem Bestand sowie Gas-Kombithermen u.a. auch zur Warmwasserversorgung auf. Einzelne Thermen sind in den letzten Jahren erneuert worden. Sogen. Handtuchwärmer o.ä. sind nicht vorhanden.

Inwieweit in die Rauchgaszüge bereits Edelstahl- oder Kunststoff-Einzugsrohre eingezogen worden sind, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Sanitärausstattung:

Die Badezimmer weisen entweder eine emaillierte Stahlliegewanne als Schürzenwanne oder eine entsprechende Duschtasse mit Acryl-Spritzschutzelementen nebst Standard- oder Einhebel-Mischarmatur und Schlauchbrause bzw. Duschstange sowie einen Porzellan-Waschtisch nebst Standard- oder vereinzelt mit Einhebel-Mischarmatur und ein bodenstehendes Porzellan-WC-Becken nebst Drückspüler sowie teilweise einen Waschmaschinenanschluss und -direktablauf am Traps des Waschtisches auf.

Im Kellergeschoss ist abweichend eine Acryl-Einbauliegewanne mit Faserplatten-Frontschürzen nebst Folierung in Fliesendekor o.ä. mit im Luftraumprofil darüber verbautem elektrisch betriebem 80-L-Warmwasserspeicher vorhanden.

Die beiden im Kellergeschoss belegenen separaten Toilettenräume (u.a. als sogen. Party-Toilette) weisen gleichfalls jeweils ein bodenstehendes Porzellan-WC-Becken nebst Druckspüler und ein Porzellan-Handwaschbecken nebst Standard-Mischarmatur auf - es sind Vorwandinstallationen als Hart-PVC-Abwasserrohr und Kupferrohr-Frischwasserleitung vorhanden.

Die Sanitärobjekte sind durchweg geschmacksneutral „sanitär-weiß“ - die Armaturen sind durchweg verchromt.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind nach diesseitiger Einschätzung als Kupferrohr- und Hart-PVC-Anschlussleitungen Leitungen vermtl. in den 1980er oder 1990er Jahren erneuert und z.T. unter Putz bzw. hinter Gipskarton-Vorsatzschalen bzw. -abspannungen verzogen und nicht sichtbar. Fallrohre sind als Guss-Abwasserrohre und teilweise als Hart-PVC-Abwasserrohre ohne Abspannungen verzogen und insoweit sichtbar geblieben bzw. z.T. und u.a. als Rohrknie unter den Raumdecken sichtbar. Im Kellergeschoss sind Abwasserrohre weitgehend noch als Gussrohre erhalten und sichtbar.

Die Grundleitung ist vermtl. bisher nicht erneuert worden und stellt noch den ursprünglichen Bestand bzw. den Bestand aus der Phase des in den 1950er Jahren realisierten Wiederaufbaus dar.

Küchenausstattungen:

Die Küchen weisen nach örtlichem Eindruck und Angaben mieterseits eingestellte Kucheneinbauausstattungen bzw. von Vormietern verbliebene Küchenausstattungen auf, die nicht als wesentlicher Bestandteil oder Zubehör dem hier betroffenen Grundstück zuzuschreiben sind. Es sind Gas- und Elektroherde und Nirosta-Spülen u.a. mit Waschmaschinenanschluss und -direktablauf am Traps der Spüle vorhanden.

Im Kellergeschoss befinden sich ein Wasseranschluss und ein Herdanschluss für die Küchennutzung der früheren temporären Nutzung eines Teils des Kellergeschosses als Wohnung.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den Küchen als Unterputz-Installationen bzw. im jeweils angrenzenden Badezimmer verbaut und insoweit nicht sichtbar

Im Außenbereich ist insbesondere an der rückwärtigen Giebelseite des Mehrfamilien-Wohnhauses eine Zapfstelle als Garten-Sprengwasserventil nebst emailliertem Stahlblechausguss noch aus dem ursprünglichen bzw. einem älteren Bestand erhalten.

rückwärtiges Einfamilienhaus

Wände:

Die Wandumfassungen weisen glatt gefilzten Kalkputz überwiegend mit Raufasertapete nebst Anstrich (weiß) auf. Die Setzstufen der in das Dachgeschoss aufgehenden Treppe weisen einzelne Abschnitte eines zusammenhängenden Bildes einer Fototapete mit vermtl. thailändischem Budda-Motiv auf. Teilweise sind Wandumfassungen auch als Roh- bzw. Sichtmauerwerks mit Fugenglattstrich erhalten.

Im Bereich der Küche ist ein keramischer Fliesenspiegel über der Arbeitszeile bzw. zwischen Unter- und Oberschränken sowie z.T. auch zargenhohe Keramikfliesung (15 cm x 15 cm, geschmacksneutral: weiß) vorhanden. Über den Arbeitszeile weist die Fliesung partiell eine aufkonfektionierte folierte Paneele mit farbigen Fotomotiven auf.

Das Badezimmer im Erdgeschoss weist großformatige teilweise raumhohe Feinsteinzeugplattierung (ca. 60 cm x 80 cm o.ä., Natursteindekor, hellgrau marmorierend) auf. Der Toilettenraum im Dachgeschoss weist raumhoch abweichend großformatige Keramikfliesung (ca. 20 cm x 30 cm, geschmacksneutral: weiß, leicht grau marmorierend) mit unter der Raumdecke umlaufender Bordüre mit kleinteiligem Rautendekor auf.

Böden:

Die Eingangsdiele weist einen Epoxidharzbelag in floralem Dekor auf. Das an die Diele anbindende Wohnzimmer in dem 1-geschossigen Anbau weist großformatige Keramikfliesung als Feinsteinzeug (ca. 30 cm x 60 cm, Eichenholzdekor dunkel) auf. Das an das Wohnzimmer angrenzende Kinderzimmer weist einen Laminatboden in Multiplex-Holzdekor o.ä. auf.

Die an die Diele anbindende Küche weist großformatige diagonal verlegte Feinsteinzeugplattierung (ca. 30 cm x 60 cm, beige changierend) nebst vierteiligen Einlegern als Motivfliesen (4 x ca. 15 cm x 15 cm) mit Abbildungen von Motorrollern, Autos etc. aus den 1950er Jahren auf. Das Badezimmer im Erdgeschoss weist eine rektangulär verlegte Keramikplattierung (ca. 30 cm x 30 cm, geschmacksneutral: beige, leicht marmorierend) mit anbindendem bodengleichen Duschstand vor der zum rechten Bauwich orientierten Außenwand auf. Der im Dachgeschoss belegene Toilettenraum weist einen Laminatboden in Multiplex-Holzdekor o.ä. bzw. in Schiffsbodendekor mit verschiedenartigen Holzfarben auf. Entsprechende bzw. ähnliche Laminatböden befinden sich auch in der im Dachgeschoss belegenen Diele und den anbindenden Zimmern.

Die Loggia im Dachgeschoss des Einfamilienhauses weist großformatige rektangulär verlegte Keramikfliesung (ca. 30 cm x 30 cm, Carrara-marmorartig) auf.

Die Spitzboden weist nach Sachlage unter der Dachfläche einen einfachen Holzriemenboden auf.

Decken:

Die Raumdecken des Einfamilienhauses sowohl im Erdgeschoss als auch im Dachgeschoss sind weitgehend mit Styropordekorplatten (florales Dekor) bekleidet. Die Küche weist nach örtlichem Eindruck eine unbekleidete Rohrputzdecke auf. Auch die in das Dachgeschoss aufgehende Treppe weist nach diesseitigem Eindruck eine unterseitige Rohrputz-Abspannung auf.

Das Badezimmer im Erdgeschoss weist eine bisher nicht abschließend fertiggestellte Werzalit-Unterdecke in Natursteindekor etwa dem der Wandumfassungen mit Decken-Einbauleuchten auch im Bereich des Duschstandes auf.

Die Raumdecken unter dem Spitzboden und an den Dachschrägen im Dachgeschoss weisen eine unbekleidete Rohrputzdecke mit glatt gefilztem Kalkputz auf. Im Spitzboden ist nach Sachlage lediglich die unbekleidete Holzschalung bzw. Lattung der ungedämmten Dachschrägen sichtbar.

Die Loggia weist unter dem flach geneigten Satteldach als Vordach des Wohnhauses eine unterseitige unbekleidete und naturtonbelassene Holzschalung bzw. das sichtbare Holztragwerk des Daches auf.

Fenster:

Die Fenster des Einfamilienhauses sind im Erdgeschoss des Gebäudestamms als Holz-Kastenfenster mit altbautypischer Sprossung bzw. im Bereich des 1-geschossigen Anbaus als Thermopane-Isolierglasfenster noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten bzw. als Kunststoff-Isolierglasfenster mit Dreifachverglasung zwischenzeitlich erneuert worden. Ebenso weist das im Erdgeschoss belegene Badezimmer ein Kunststoff-Isolierglasfenster auf.

Im Dachgeschoss sind Holz-Kastenfenster und kleine Holzlukfen mit Isolierverglasung sowie eine Kunststoff-Isolierglasfenstertür zur Loggia vorhanden. Der Toilettenraum im Dachgeschoss weist gleichfalls ein Kunststoff-Isolierglasfenster auf.

Im Spitzboden weist die Pultdachfläche knapp oberhalb des Schornsteinkopfes einen neuzeitlichen vermtl. thermisch getrennten Schornsteinfegerausstieg mit Acryl-Verglasung auf.

Die Fenster weisen Ziegel-Rollschicht- oder Betonsohlbänke bzw. Sohlbankbekleidungen aus Zinkblech sowie Lateibänke aus Holz- oder Werzalit o.ä. bzw. mit Fliesenbekleidung auf.

Rollladenanlagen sind weder im Erd- noch im Dachgeschoss des auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses vorhanden.

Türen:

Die Hauseingangstür ist als einfache Holzrahmen-Doppeltür mit halbhoch geschlossener Profilholzfüllung nebst darüber aufgehender vertikaler Sprossung mit Ornament-Einfachverglasung als äußerer Flügel und zusätzlichem inneren Türflügel als Holzrahmentür mit großflächigem Ornamentglastausschnitt ausgeführt.

Das an die Eingangsdielen anbindende Wohnzimmer in dem 1-geschossigen Anbau weist eine Profilholz-Schiebetür in Holzzarge mit offener Führungsschiene ohne Futtertasche auf. Die weiteren Türen sind als naturtonbelassene Kiefernholz-Füllungstüren in Holzfuttern und -bekleidungen mit Klarlack ausgeführt - teilweise sind die Türen mit einem braunen Lackanstrich versehen. Der Toilettenraum im Dachgeschoss weist eine neuzeitliche Röhrenspann-Holzplattentür mit horizontalen Riefen und Lackanstrich (weiß) in entsprechender Holzzarge auf.

Die Zimmertüren sind als Holzrahmentür mit Ornamentglastausschnitt und als Holz-Mehrfüllungstür ausgeführt, wobei die Türausschnitte aus Schallschutzgründen mit Schaumstofffüllungen versehen sind.

Zum Spitzboden ist eine einfache thermisch nicht getrennte Bodenluke vorhanden.

Elektroinstallationen:

Elektrische Leitungen in dem Wohngebäude sind vermtl. in den 1970er Jahren verstärkt bzw. partiell erneuert worden, wobei der Stromzähler als elektronischer Wechselstromzähler nach Sachlage im Kellergeschoss des straßenseitigen Mehrfamilien-Wohnhauses verbaut worden ist.

Innerhalb des Wohnhauses sind die Elektroleitungen unter Putz vermtl. Stegkabel verlegt. Es ist eine ausreichende Anzahl an Steckdosen und Lichtschaltern bzw. Stromkreisen mit Sicherungsautomaten und FI-Schutzschalter vorhanden, die allerdings einen zeitgerechten Standard nicht erreichen.

Im Badezimmer sind abweichend moderne Deckeneinbauleuchten als sogen. Downlight-Strahler vorhanden. Außerdem sind im Badezimmer und im Bereich der aufgehenden Treppe verschiedene Lichtleisten als farblich wechselnde LED-Beleuchtung mit Steuerung über Bewegungsmelder vorhanden. Entsprechende Beleuchtung ist auch unterhalb der Oberschränke in der Küche vorhanden.

Der Spitzboden weist vermtl. gleichfalls Elektroinstallationen als Feuchtrauminstallationen mit lose verlegten Mantelkabeln und entsprechenden Steckdosen und Lichtschaltern auf.

Eine Klingelanlage ohne Gegensprecheinrichtung ist an der Hauseingangstür des Einfamilienhauses vorhanden

Telekommunikationsanlagen mit Breitbandkabel bzw. Telefon-Anschlussdosen sowie Fernsehempfang über Parabolantennen für Satellitenempfang u.a. mit zentraler SAT-Antenne an dem straßenseitigen Mehrfamilienwohnhaus als Gemeinschaftsantenne oder über Router via Internet sind vorhanden.

Die Hausnummernleuchte befindet sich in der straßenseitigen Giebelseite des auf dem Grundstück aufstehenden Mehrfamilien-Wohnhauses und wird vermtl. über Dämmerungsschalter gesteuert.

Unmittelbar an dem hier betroffenen rückwärtigen Einfamilienhaus befinden sich Außenleuchten als wandverwahrte Kandelaber mit Steuerung vermtl. manuell über Lichtschalter sowie als Halogenstrahler mit Steuerung über Bewegungsmelder.

An der zum linken Bauwich orientierten Gebäudefront befinden sich etliche Mantelkabel als Aufputzinstallationen vermtl. im Wesentlichen für Telekommunikation ggf. noch aus älterem Bestand.

Heizung:

Die in dem Einfamilienhaus belegenen Räume werden über eine Gas-Etagenheizung mit Kombitherme u.a. auch zur Warmwasserbereitung beheizt.

Es sind weitgehend überdimensionierte Stahlrohr-Vorwandinstallationen einer früheren Kohle-Schwerkraftheizung mit Vor- und Rücklaufleitungen sowie Platten- und Stahlrippenheizkörpern nebst Thermostatregelventilen vorhanden. Neuere Heizleitungen sind als Kupferrohre mit Anbindung an die Stahlrohrleitungen über Rotguss-Armaturen ausgeführt.

Im Badezimmer ist abweichend ein Stahlgliederheizkörper als sogen. Handtuchwärmer vorhanden.

Im Badezimmer ist gleichfalls eine neuzeitliche Gas-Kombitherme vorhanden - der Rauchgaszug weist nach diesseitiger Einschätzung gleichfalls ein Kunststoff- oder Edelstahl-Einzugsrohr auf.

Sanitärausstattung:

Das Badezimmer des Einfamilienhauses weist einen bodengleichen Duschstand mit Bodeneinlaufrinne und Duschpaneel mit Massagedüsen, Einhebel-Mischarmatur und Regendusche sowie Spritzschutz-Echtglas-Faltelement auf. Zusätzlich sind ein Waschtisch als flache Echtstein-Waschmulde auf einem wandhängendem Echtholzbord (Eiche) nebst objektstehender historisierender Einhebel-Mischarmatur aus Edelmessing o.ä. sowie ein wandhängendes Porzellan-WC-Becken nebst Kunststoff-Sitz und Einbauspülkasten nebst Kunststoff-Drückerplatte vorhanden. Außerdem sind ein separater Wasseranschluss mit Schlauchbrause (Edelmessing o.ä.) sowie ein Waschmaschinenanschluss und -direktablauf vorhanden.

Es sind Vorwandinstallationen im Bereich des Waschtisches als Hart-PVC-Abwasser- und Kupferrohr-Frischwasserleitungen vorhanden - die weiteren Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen sind hinter Gipskarton-Abspannungen verzogen und insoweit nicht sichtbar.

Der im Dachgeschoss belegene Toilettenraum weist ein bodenstehendes Porzellan-WC-Becken nebst tiefhängendem Kunststoff-Spülkasten sowie einen großen Porzellan-Waschtisch nebst Einhebel-Mischarmatur auf - es sind Vorwandinstallationen als Kupferrohr- und Hart-PVC-Abwasserleitungen vorhanden.

Küchenausstattungen:

Die Küche weist eine L-förmige Einbauausstattung mit Essplatz in stark individuellem Dekor vermtl. noch aus den 1970er Jahren mit den üblichen Elektrogeräten sowie ausreichendem Schrankraum in Unter- und Oberschränken mit Resopal-beschichteter Arbeitsfläche auf. Es sind eine Nirosta-Rundspüle und ein entsprechendes Abtropffeld nebst Einhebel-Mischarmatur nebst Schlauchbrause sowie ein Glaskeramikkochfeld eines Gasherdes in der Arbeitsfläche mit historisierendem Unterbauherd und zeitgerechtem Wrasenabzug sowie separat zugestelltem Kühl- und Gefrierschrank sowie ein Waschmaschinenanschluss und -direktablauf vorhanden.

Es sind Wasser-Ver- und Entsorgungsinstallationen unterhalb der Arbeitsfläche bzw. hinter den Unterschränken der Arbeitszeilen vorhanden.

Im Außenbereich ist an der linken Giebelseite des Einfamilienhauses eine Zapfstelle als Garten-Sprengwasserventil ohne Ausguss o.ä. vorhanden.

- **Brutto-Rauminhalt:**

Der Bruttorauminhalt der auf dem Grundstück aufstehenden baulichen Anlagen beträgt zusammen rd. 2.850 m³ nach diesseitiger Ermittlung anhand der rudimentär vorliegenden Geschosspläne bzw. des Gebäudeschnitts des Mehrfamilien-Wohnhauses gemäß Bauschein Nr. 104 vom 03.05.1952 nebst Nachträgen und Baugenehmigung Nr. 2110 vom 29.09.1975 für den Anbau an das Einfamilienhaus sowie der amtlichen Flurkarte und örtlicher Feststellungen sowie Auswertung der anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Fotos, wobei ca. 2.263,77 m³ auf das Mehrfamilien-Wohnhaus, 437,70 m³ auf das Einfamilienhaus, 31,50 m³ auf

den Schuppen-Anbau an das Einfamilienhaus, 22,50 m³ auf die Stahlblech- und Holzschuppen und ca. 60,00 m³ auf die Garage entfallen (DIN 277 - 1:2005 - 02) - zunächst ohne Ansatz.

- **Brutto-Grundfläche:**

Die Bruttogrundfläche für das auf dem Grundstück aufstehende Mehrfamilien-Wohnhaus und das Einfamilienhaus beträgt ca. 869,76 m² nach diesseitiger Ermittlung anhand der rudimentär vorliegenden Geschosspläne bzw. des Gebäudeschnitts des Mehrfamilien-Wohnhauses gemäß Bauschein Nr. 104 vom 03.05.1952 nebst Nachträgen und Baugenehmigung Nr. 2110 vom 29.09.1975 für den Anbau an das Einfamilienhaus sowie der amtlichen Flurkarte und örtlicher Feststellungen sowie Auswertung der anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Fotos, wobei auf das Mehrfamilien-Wohnhaus ca. 721,76 m² und auf das Einfamilienhaus ca. 148,00 m² entfallen (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die Grundstücksfreiflächen weisen im Vorgartenbereich des Mehrfamilien-Wohnhauses eine großflächige Rasenfläche mit straßenseitiger Heckeneinfriedung und losem Buschwerk vor der aufgehenden Fassade des Mehrfamilien-Wohnhauses sowie partiell in den Randbereichen bzw. im rechten Bauwich des Gebäudes auch hochstämmigen Baumbestand auf.

Aus dem Straßenraum sind Gehwegüberfahrten mit Bordschwellenabsenkungen vor der süd-westlichen und auch vor der nord-östlichen Grundstücksgrenze mit in der straßenseitigen Einfriedung vorhandenen Doppelflügel-Toranlagen angelegt - auf dem Grundstück bindet vor der süd-westlichen Grundstücksgrenze eine mit Betonwegeplatten befestigte Fahrspur über die Tiefe des Vorgartens u.a. als ungedeckter PKW-Stellplatz an. Vor der nord-östlichen Grundstücksgrenze führt die Gehwegüberfahrt zu einer auf dem Grundstück belegenen Grenzgarage mit davor gleichfalls mit Betonwegeplattierung befestigter Fahrspur.

Die straßenseitige Grundstücksfront weist einen Stabmattenzaun mit entsprechenden Doppelflügel-Toranlagen zu den PKW-Stellplätzen und auch als Zugangspforte auf das Grundstück auf. Der Stabmattenzaun ist zwischen Sichtmauerwerkspfeilern auf einen ca. 20 cm hoch aufgehenden Ziegel-Rollschichtsockel aufgesattelt. Die Hauszuwegung weist in der Pfortenlaibung gleichfalls eine Schwelle als Ziegel-Rollschicht auf. Die Hauszuwegung selbst ist entsprechend der seitlich hiervon hinter der straßenseitigen Einfriedung belegenen Müllgefäßstellplatzfläche mit Betonwegplattierung befestigt.

Die seitlichen Grundstücksgrenzen weisen im Vorgartenbereich einfache Maschendrahtzäune auf.

Die Hauszuwegung führt über den linken Bauwich zu dem Hauseingang des Treppenhauses des straßenseitigem Mehrfamilien-Wohnhauses sowie hierüber auch hinter das Gebäude und im weiteren Verlauf an dessen Rückseite vorbei in den süd-westlich auskoffernden Grundstücksteil mit dort an der süd-westlichen Grundstücksgrenze belegenen Einfamilienhaus als Grenzbebauung.

Im linken Bauwich befinden sich neben der befestigten Hauszuwegung verschiedene Stahlblech- und Holzschuppen als Kellerersatzräume der in dem Mehrfamilien-Wohnhaus belegenen Wohnungen sowie beidseitig der Zuwegung Pflanzbeete u.a. mit dichtem Buschwerk bzw. insbesondere unmittelbar vor dem aufgehenden Gebäude ein schmales Pflanzbeet mit Hochbordeinfassung und losem niedrigem Pflanzenbewuchs u.a. als Bodendecker o.ä.

Der sich hinter dem linken Bauwich öffnende Gartenbereich ist mit einer Stahlgittertoranlage abgesperrt. Dahinter befindet sich eine mit Zementestrich angelegte Terrassen- und Zuwegungsfläche und hiervon mit Hochbord abgesetzt eine großflächige Rasenfläche mit losen Baum- und Buschbestand sowie eine quer durchlaufende Buschhecke und insbesondere in den Randbereichen dichtes Buschwerk und hochstämmiger Baumbestand. Die Fläche ist mit einer größeren Anzahl an Kinderspielgeräten (Rutschbahn, Klettergerüst, Trampolin etc.) sowie mit Gartenmobiliar als Sitzbänke und Tisch belegt.

An die mit Zementestrich befestigte Freisitzfläche bindet die Hauszuwegung des auf dem Grundstück belegenen Einfamilienhauses gleichfalls mit Betonwegeplattierung an, wobei zu dem angrenzenden Mehrfamilien-Wohnhauses ein schmaler Beetstreifen mit Hochbord und Bodendeckerbewuchs abgesetzt ist. Ein Stichweg zu dem separaten in der rückwärtigen Giebelseite des Mehrfamilien-Wohnhauses belegener Kellerzugang ist gleichfalls mit Zementestrich befestigt.

Das Gelände ist im süd-westlichen Grundstücksteil kupiert bzw. leicht hügelig bzw. fällt geringfügig zur süd-westlichen Grundstücksgrenze ab. Die Fläche ist im Wesentlichen auch hier mit Rasenbesatz belegt. Zusätzlich sind verschiedene Hecken, Büsche und teilweise auch hochstämmiger Baumbestand vorhanden - zu den Grundstücksgrenzen ist auch hier dichtes Buschwerk vorhanden, so dass das Grundstück schlecht einsehbar ist. Auch hier befindet sich Gartenmobiliar als Sitzbänke und Tische sowie Liegen und eine sogen. Hollywood-Schaukel o.ä. und Pflanztröge mit Ziergartenvegetation.

Im rechten Bauwich des Einfamilienhauses befindet sich ein mit Zauneinfassung versehenes Freigehege für die Haustiere (Katzen) mit darüber abgespanntem Netz. Dieser Bereich weist im Wesentlichen sogen. Spontanvegetation auf. Die Grundstücksgrenzen sind hier als Mauerwerksscheidungen sowohl zu dem nord-westlichen straßenseitigen Vordergrundstück als auch zu dem süd-westlich angrenzenden Nachbargrundstück ausgeführt - aller weiteren Grundstücksgrenzen weisen nach diesseitigem Eindruck Maschendrahtzäune auf.

Unmittelbar vor der Hauseingangsfront des auf der rückwärtigen Grundstücksgrenze belegenen Einfamilienhauses als ehemaliges Stallgebäude mit angrenzendem Lagerschuppen und Laube befindet sich eine in das Gelände eingesenkte mit Waschbetonplattierung und Kleinsteinpflasterung befestigte Terrassenfläche mit Differenzterrasse zu dem höher anstehenden Terrain. Die Stützmauer zu dem anstehenden Gelände ist knapp 0,50 m hoch aus Sichtmauerwerk entsprechend den 4 Steigungen der Differenzterrasse mit Rollschicht-Ziegelstufen ausgeführt.

Das Einfamilienhaus ist nahezu ebenerdig von der eingesenkten Terrassenfläche zugänglich (eine Schwelle im Laibungsbereich der Doppeltür).

Oberhalb der Hauseingangsfront weist die Terrassenfläche eine manuell zu bedienende Markise auf.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

• Anzahl der Nutzungseinheiten:

Das Grundstück weist ein Mehrfamilien-Wohnhaus mit zentralem Treppenhauseingang und anbindenden 6 Wohnungen sowie ein separates Einfamilienhaus mit 1 Wohnung auf. Insoweit befinden sich auf dem Grundstück insgesamt 7 Wohneinheiten.

Die partiell wohnraumgleich u.a. mit Badezimmer und Toilettenraum etc. ausgebaute Nutzungseinheit im Kellergeschoss des Mehrfamilien-Wohnhauses steht dem Vernehmen nach seit rd. 1 Jahr leer und ist im gegenwärtigen Bestand nicht beheizbar - tatsächlich ist das Kellergeschoss als Wohnfläche baurechtlich nicht zulässig und eine diesbzgl. Umnutzung zu Wohnzwecken nach Sachlage auch nicht genehmigt worden bzw. nicht genehmigungsfähig.

Zusätzlich befinden sich auf dem Grundstück eine separate Garage für 1 PKW und ein ungedeckter Stellplatz für 1 weiteren PKW.



- **Nutzfläche:**

Angaben zur Wohnfläche liegen seitens der Grundstückseigentümer lediglich für die 6 in dem Mehrfamilien-Wohngebäude belegenen Wohnungen vor.

Angaben über die Wohnfläche des im rückwärtigen Grundstücksteil belegenen Einfamilienhauses liegen dem Unterzeichneten auf diesseitige diesbzgl. Anforderung nicht vor.

Nach vorliegendem aktuellen Mieterspiegel ergibt sich die Wohnfläche des auf dem Grundstück belegenen Mehrfamilien-Wohnhauses mit 398,46 m² auf der Basis der vereinbarten Mietverträge wie folgt:

Wohnflächen		
EG postalisch rechts	89,00 m ²	
EG postalisch links	55,00 m ²	
OG postalisch rechts	82,20 m ²	
OG postalisch links	52,95 m ²	
DG postalisch rechts	78,31 m ²	
DG postalisch links	<u>41,00 m²</u>	
Wohnflächen	398,46 m ²	398,46 m ²

Diese Fläche weicht von einem am 0.06.2024 durch eine Vermessungsfirma erstelltes Aufmaß mit einer hieraus resultierenden Wohnfläche von 392,36 m² um 1,6 % ab. Die Abweichung ist marginal und liegt im zulässigen Toleranzbereich von Flächenabweichungen gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung von 10 %.

Insoweit wird die im Mieterspiegel der zuständigen Verwaltung ausgewiesene Wohnfläche für das Mehrfamilien-Wohnhaus hier zugrunde gelegt.

Die anrechenbare Wohnfläche für das gleichfalls auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses ergibt sich anhand lediglich rudimentär vorliegender Geschosspläne bzgl. des 1-geschossigen Anbaus aus dem Jahre 1976 nach diesseitiger Ermittlung ohne Ansatz der vor dem Gebäude belegenen Terrasse wie folgt:

Erdgeschoss	70,00 m ²	
Obergeschoss	<u>40,00 m²</u>	
Wohnflächen	110,00 m ²	<u>110,00 m²</u>
Gesamtwohnfläche (ohne Kellerflächen)		508,46 m ²
wohnflächenäquivalente Spitzbodenfläche	46,00 m ²	
Kellerfläche	<u>135,00 m²</u>	
	181,00 m ²	<u>181,00 m²</u>
Gesamtwohn-/Nutzfläche (incl. Spitzboden- u. Kellerflächen)		689,46 m ²

Die Gesamt-Wohnfläche aus den Flächen des Mehrfamilien-Wohnhauses beträgt ca. 398,46 m² und entspricht der Größenordnung nach der sich aus der wertrelevanten Geschossfläche des Gebäudes von 511,82 m² ergebenden Wohnfläche unter Abzug der Konstruktions- und neutralen Erschließungsflächen mit Ansatz eines Faktors von 0,77 für Wohnhäuser mit Baujahr von 1949 bis 1990 gemäß Ermittlungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (veröffentlicht im Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025, Seite 45) - 511,82 m² GF x 0,77 = 394,10 m².

Die überschläglich aus der Geschossfläche abgeleitete Wohnfläche von ca. 394,10 m² liegt lediglich ca. 1,1 % unter der Summe der Wohnflächen des Mehrfamilien-Wohnhauses des seitens der Grundstücksverwaltung vorgelegten Mieterspiegels und insoweit gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung im zulässigen Toleranzrahmen evtl. Wohnflächenabweichungen.

Die Summe der Einzelflächen für die Wohnungen in dem Mehrfamilien-Wohnhaus ist insoweit im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung als plausibel zugrunde zu legen.

Die Wohnfläche der separaten Wohnung innerhalb des auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses beträgt rd. 110,00 m² und entspricht der Größenordnung nach der sich aus der wertrelevanten Geschossfläche des Gebäudes von 133,56 m² ergebenden Wohnfläche unter Abzug der Konstruktions- und neutralen Erschließungsflächen mit Ansatz eines Faktors von 0,81 für Ein- und Zweifamilienhäuser aller Baujahreskategorien gemäß Ermittlungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (veröffentlicht im Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025, Seite 49) - 133,56 m² GF x 0,81 = 108,18 m².

Die überschläglich aus der Geschossfläche abgeleitete Wohnfläche von rd. 108,18 m² liegt lediglich ca. 1,7 % unter der diesseitig aus den Bauvorlagen abgeleiteten Wohnfläche des Einfamilienhauses und insoweit gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung im zulässigen Toleranzrahmen evtl. Wohnflächenabweichungen.

Die im Spitzboden vorhandene Rohdachbodenfläche sowie die nicht beheizbare Kellerfläche sind als nicht spezifisch vermietbare Gemeinschaftsflächen einzustufen. Die Gartennutzung der hinter dem Mehrfamilien-Wohnhaus belegenen Fläche ist gleichfalls als allgemein möglich zugrunde zu legen.

Der auskoffernde süd-westliche Grundstücksteil mit dort belegener Gartenfläche ist ausschließlich dem Einfamilienhaus zuzuschreiben.

Ebenso sind sowohl der ungedeckte PKW-Stellplatz auf dem Grundstück im Vorgartenbereich sowie der PKW-Stellplatz in der Grenzgarage dem Einfamilienhaus auf dem Grundstück zuzuschreiben.

Die handelsüblichen Stahlblech- und Holzschuppen auf dem Grundstück sind den in dem straßenseitigen Mehrfamilien-Wohnhaus belegenen 6 Wohnungen zuzuschreiben.

- **Miet-Erträge:**

Angaben zur Miethöhe der 6 in dem Mehrfamilien-Wohnhaus belegenen Wohnungen konnten seitens der zuständigen Grundstücksverwaltung bzw. der Antragstellerin des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft zur Verfügung gestellt werden. Das außerdem auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus wird durch die Antragstellerin als Miteigentümerin des Grundstücks und ihre Familie zu Wohnzwecken eigengenutzt - eine Miete wird insoweit nach vorliegendem Mieterspiegel für das Grundstück nicht erzielt. Inwieweit ggf. ein Nutzungsentgelt gegenüber den weiteren Eigentümern des hier betroffenen Grundstücks geleistet wird ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Nach vorliegendem aktuellen Mieterspiegel ergibt sich die Höhe der Kaltmiete der in dem Mehrfamilien-Wohnhaus belegenen Wohnungen wie folgt:

- EG rechts	813,33 €/Mo. bzw.	9,14 €/m ² bei	89,00 m ² Wfl. (Vertrag v. 15.01.1998)
- EG links	453,05 €/Mo. bzw.	8,24 €/m ² bei	55,00 m ² Wfl. (Vertrag v. 20.02.1991)
- 1.OG rechts	941,50 €/Mo. bzw.	11,45 €/m ² bei	82,20 m ² Wfl. (Vertrag v. 31.10.2019)

- 1.OG links	432,43 €/Mo. bzw.	8,17 €/m ² bei	52,95 m ² Wfl. (Leerstand seit 4/2024)
- DG rechts	605,00 €/Mo. bzw.	7,73 €/m ² bei	78,31 m ² Wfl. (Vertrag v. 01.12.2015)
- DG links	<u>260,00 €/Mo.</u> bzw.	6,34 €/m ² bei	41,00 m ² Wfl. (Vertrag v. 25.09.2019)
-	3.505,31 €/Mo. bzw.	8,80 €/m ² bei	398,46 m ² Wfl. (incl. Leerstand)

Nach Sachlage handelt es sich bei den ausgewiesenen Miethöhen auch für die erst in den Jahren 2015 und 2019 neu vermieteten Wohnungen um Kaltmieten im Sinne der früheren Altbau-mietenverordnung, die bereits im Jahre 1988 als nichtig erklärt wurde. Insoweit greift auch für die in den Jahren 1991 und 1998 vermieteten Wohnungen die Altbau-mietenverordnung nicht.

Allerdings sind hier vorliegend Bruttokaltmieten respektive Mieten incl. der Nebenkosten ohne Heizkosten vereinbart und zuletzt zum 01.02.2024 erhöht worden.

Insoweit sind aus den Bruttokaltmieten die Nebenkosten überschläglich mit ortsüblich rd. 2,00 €/m² Wfl. (ohne Heizungs- und Warmwasserkosten) in Abzug zu bringen.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete ergibt sich hieraus mit i.M. 8,80 €/m² Wfl. ./ 2,00 €/m² Wfl. = 6,80 €/m² Wfl. bzw. für die Wohnungen in dem hier betroffenen Mehrfamilien-Wohnhaus in ei-ner Spanne von 4,34 €/m² Wfl. bis 9,45 €/m² Wfl. Der überwiegend der Teil der Wohnungen weist hiernach eine mittlere Miethöhe von 6,32 €/m² Wfl. auf.

- **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 Wohn-lage mit Sammelheizung und Badezimmer in der Wohnung sowie Größen

- bis unter 35 m² in einer Spanne von 7,03 €/m² bis 14,21 €/m² bzw. i.M. 9,45 €/m²
- von 35 m² bis unter 40 m² in einer Spanne von 6,84 €/m² bis 11,45 €/m² bzw. i.M. 8,50 €/m²
- von 40 m² bis unter 90 m² in einer Spanne von 5,82 €/m² bis 10,13 €/m² bzw. i.M. 7,14 €/m²
- ab 90 m² in einer Spanne von 6,32 €/m² bis 11,58 €/m² bzw. i.M. 8,99 €/m²

Gemäß Bezirksreport Steglitz-Zehlendorf 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 9,00 €/m² Wfl. bis 10,50 €/m² Wfl. und in guter bis sehr guter Wohnlage in einer Spanne von 10,00 €/m² Wfl. bis 13,00 €/m² Wfl, wobei hierfür von Weitervermietung bezugsfreier Wohnun-gen mit Größen zwischen 60 m² und 120 m² bzw. i.M. 90 m² bei 2 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen gehoben), normalem Bauzustand (d.h. laufend instandgehalten und überwiegend modernisiert), Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Nettokaltmietvereinbarung ohne Betriebs- und Heizkosten und ohne Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes ausgegangen wird - die Schwer-punktmiete (ohne Baujahresklassifizierung mit Baujahr bis 2020) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Steglitz-Zehlendorf bei 11,00 €/m² Wfl. und in guter bis sehr guter Wohnla-ge bei 13,25 €/m² Wfl. bei geringem Preisanstieg bis 10 % zwischen 10/2022 und 10/2023.

Gemäß Wohnimmobilienpreisservice 2024/2025 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. mit den Orts-teilen Lankwitz, Lichterfelde und Steglitz ergibt sich die typische Mietpreishöhe (Marktmiete) für Wohnungen der Baujahresklasse von 1950 bis 1989 im Stadtgebiet Südwest im Altbezirk Steg-litz per 3/2024 mit 8,36 €/m² Wfl. bzw. im gesamten Stadtgebiet Südwest mit im Mittel 10,17 €/m² Wfl., wobei es sich hierbei um die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete aus Neu-vertragsmieten und in den letzten 6 Jahren veränderten Bestandsmieten mit einem Anteil in ei-nem Verhältnis von 55 % : 45 %, Wohnungsgrößen zwischen 60 m² - 90 m² (i.M. 70 m²) mit mittlerem Ausbaustandard und ohne Kfz-Stellplatz handelt.

Gemäß Wohnmarktreport Berlin 2025 von Mai 2025 (21. 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 12209 (Lichterfelde-Südost) 12,91 €/m² Wfl. (Spanne von 7,60 €/m² bis 26,67 €/m² bei Ansatz 69,50 m² Wfl.).

Gemäß Bezirksreport Steglitz-Zehlendorf 2023/24 des IVD Berlin-Brandenburg liegt die Miethöhe bei Neuvermietung von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre von 1950 bis 1978 in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 11,50 €/m² Wfl. bis 13,25 €/m² Wfl. und in guter bis sehr guter Wohnlage in einer Spanne von 12,50 €/m² Wfl. bis 15,50 €/m² Wfl., wobei hierfür von der Weitervermietung von Gebäuden in Massivbauweise mit Wohnungsgrößen zwischen 110 m² und 180 m² (i.M. 140 m²), 4 bis 5 Zimmern, Grundstücksgrößen von 500 m² bis 900 m² (i.M. 700 m²), mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen gehoben), normalem Bauzustand (d.h. laufend instand gehalten und [im baujahrestypischen Umfang] teilmodernisiert) sowie Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes auf dem Grundstück ausgegangen wird.

Die Schwerpunktmiete für Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (ohne Baujahresklassifizierung bzw. Baujahresklasse bis 2020) liegt in einfacher bis mittlerer Lage im Bezirk Steglitz-Zehlendorf bei 14,00 €/m² und in guter bis sehr guter Wohnlage bei 16,00 €/m² Wfl. bei zuletzt von 10/2023 bis 10/2024 leicht steigender Tendenz (Nettokaltmiete).

Im Bezirksreport Steglitz (Altbezirk mit den Ortsteilen Lankwitz, Lichterfelde und Steglitz) 2024/2025 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. werden Miethöhen für Ein- und Zweifamilienhäuser nicht mehr ausgewiesen.

Eine Mietpreisbindung aufgrund öffentlicher Förderung o.ä. besteht nach Sachlage nicht - insofern sind die betreffenden Wohnflächen preisfrei vermietbar nach BGB.

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

Mit einer Verschärfung der Mietpreisbremse im Januar 2019 wurde auch eine Kappungsgrenze für Mieterhöhungen nach Modernisierungen eingeführt. Sollte diese zuerst nur für angespannte Wohnlagen gelten, wurde sie schließlich doch bundesweit eingeführt. Seitdem gilt laut § 559 Abs. 3a BGB: Bei Mieten, die 7,00 €/m² übersteigen, gilt für die Umlage von Modernisierungskosten eine Kappungsgrenze von 3,00 €/m² innerhalb von 6 Jahren. Bei Mieten, die bis zu 7,00 €/m² betragen, gilt eine Kappungsgrenze von lediglich noch 2,00 €/m² innerhalb von 6 Jahren. Diese Änderungen gelten für alle Modernisierungen, die ab dem 1. Januar 2019 angekündigt werden.

Im Rahmen einer Ertragswertermittlung des hier betroffenen Grundstücks wäre eine Kapitalisierung der Nettokaltmiete bei bestehenden Mietverhältnissen in Ansehung der erzielten Miethöhe bei gegenwärtiger Bestandsmiete als nachhaltig realisierbar zugrunde zu legen. Zusätzlich ist bzgl. der leerstehenden bzw. eigengenutzten Wohnflächen bei Neuvermietung eine Miethöhe auf ortsüblichem Niveau in Ansatz zu bringen.

Tatsächlich liegt lediglich die Höhe der Nettokaltmiete der im Dachgeschoss postalisch links belegenen Wohnung mit vermtl. ca. 4,34 €/m² Wfl. unter der Mietspreisspanne der hier zutreffenden Kategorie des aktuellen Mietspiegels, wobei auch alle weiteren Wohnungen mit Ausnahme der im Obergeschoss postalisch rechts belegenen Wohnung mit dort vermtl. 9,45 €/m² Wfl.

noch deutlich unter dem Mittelwert von 7,14 €/m² Wfl. der hier zutreffenden Mietpreiskategorie liegen.
Insofern liegen nach Sachlage überwiegend Mindererträge aus unterpreisigen Mietverhältnissen vor, die auf das ortsübliche Mietpreisniveau anzuheben sind.

Bei den erforderlichen Mieterhöhungsbegehren ist auch unter Berücksichtigung der seit dem 18.05.2013 geltenden „Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 BGB (Kappungsgrenzen-Verordnung vom 10.04.2018 mit Gültigkeit ab dem 11.05.2018 bis zum 10.05.2023 und Verlängerung zuletzt seit dem 25.03.2023 um weitere 5 Jahre bis nunmehr den 10.05.2028)“ mit hierdurch begrenzter Möglichkeit der Mietpreiserhöhung um lediglich 15 % innerhalb von 3 Jahren sowie der seit dem 01.06.2015 nach Rechtsverordnung in ganz Berlin in Kraft getretenen sogen. Mietpreisbremse etc. mit derzeit bestehender Verlängerung bis einschließlich 31.12.2029 im gesamten Bundesgebiet auch bei Neuvermietung von zuletzt leerstehendem oder eigengenutztem Wohnraum ohne Durchführung einer umfassenden bis in die Substanz reichenden Modernisierung mit Kosten von mindestens ca. 30 % für den Neubau von vergleichbaren Wohnungen mit maximal rd. 10 % über der Ortsüblichkeit bei Einhaltung der ortsüblichen Miethöhe im mittleren Mietniveau von 7,14 €/m² Wfl. (Nettokaltmiete) gemäß Mietpreisspiegel bei bestehenden Mietverhältnissen von einer nachhaltigen Realisierbarkeit dieses Mietpreisniveaus auszugehen.

Allerdings ist eine Erhöhung in der erforderlichen Höhe bis zum ortsüblichen Niveau nicht sofort realisierbar, so dass z.T. verschiedene Minderertragsphasen zu berücksichtigen sind. Die Mindermieten sind nachfolgend von dem Gebäudeertragswert in Abzug zu bringen.

Nach diesseitiger Auffassung ist das Mieterhöhungsbegehren zum 01.02.2024 mit angehobenen Bruttokaltmieten in Anlehnung an die Altbaumietenverordnung (s.o.) unzulässig, wobei dies als Rechtsfrage durch den Unterzeichneten nicht abschließend zu beurteilen ist.

Dennoch wird diesseitig auf der Grundlage der abgeleiteten Ist-Mieten als Nettokaltmieten von einem Mieterhöhungspotential in Orientierung an den geltenden Mietspiegel 2024 mit der Möglichkeit einer sofortigen Mietpreisanhebung ausgegangen.

Unterpreisige Miethöhen mit dem Erfordernis von zu berücksichtigenden Mindermietenphasen bis zum Erreichen der Ortsüblichkeit liegen nach Sachlage lediglich für 2 Wohnungen bei einer Zielmiete von 7,14 €/m² Wfl. vor.

Für die weiteren Wohnungen ist die Zielmiete von 7,14 €/m² Wfl. bei Erhöhung um 15 % im Rahmen der Kappungsgrenze sofort erreichbar bzw. wird bereits erreicht oder knapp überschritten bzw. liegt als Bestandsmiete bereits deutlich darüber:

- EG rechts 635,46 €/Mo. bzw. 7,14 €/m² bei 89,00 m² Wfl. (Soll-Miete ist erreicht)
- EG links 343,20 €/Mo. bzw. 6,24 €/m² bei 55,00 m² Wfl. (Erhöhungspotential + 15 % sofort)
- 1.OG rechts 776,79 €/Mo. bzw. 9,45 €/m² bei 82,20 m² Wfl. (überhöhte Ist-Miete)
- 1.OG links 326,70 €/Mo. bzw. 6,17 €/m² bei 52,95 m² Wfl. (Erhöhungspotential bei Neuvermietung mit +10 % über der Ortsüblichkeit)
- DG rechts 448,72 €/Mo. bzw. 5,73 €/m² bei 78,31 m² Wfl. (Erhöhungspotential +24,6 %; 15,0 % sofort)



- DG links 177,94 €/Mo. bzw. 4,34 €/m² bei 41,00 m² Wfl. (Erhöhungspotential +64,5 %; 15,0 % sofort)

Der Anpassungsbetrag nach sofortiger Erhöhung unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze um 15 % beträgt für die unterpreisigen Wohnungen:

- für die WE im EG links nach Erhöhung auf 7,18 €/m² auf die Zielmiets noch 0,00 €/m²,
- für die WE im DG rechts nach Erhöhung auf 6,59 €/m² auf die Zielmiets noch 0,56 €/m².
- für die WE im DG links nach Erhöhung auf 4,99 €/m² auf die Zielmiets noch 2,15 €/m².

Die Mindermieten sind nachfolgend von dem Gebäudeertragswert in Abzug zu bringen.

Zusätzlich sind auf dem Grundstück 1 ungedeckter PKW-Stellplatz und 1 PKW-Stellplatz in einer Garage im Vorgartenbereich des Grundstücks vorhanden.

Die ortsübliche Netto-Miethöhe für PKW-Stellplätze ist abhängig von der Lage in der Stadt - in Randlagen werden für ungedeckte PKW-Stellplätze je nach Zustand und Standard zwischen rd. 30,00 €/Monat und 70,00 €/Monat und in Innenstadtlagen von rd. 50,00 €/Monat bis 300,00 €/Monat gezahlt, wobei es in absoluten Citylagen unerheblich ist, ob es sich hierbei um einen gedeckten oder ungedeckten Stellplatz handelt.

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

Für die hier in Rede stehende Lage ist in Ansehung der regelmäßigen Verknappung bzw. beschränkten Verfügbarkeit von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum in Ansehung der im weiteren Nahbereich belegenen Einzelhandelskonzentration und einer Schule in der Nachbarschaft eine Miethöhe für einen gedeckten PKW-Stellplatz als Garage auf dem Wohngrundstück selbst von rd. 100,00 €/Monat und für einen Carport von 70,00 €/Monat und für einen ungedeckten Stellplatz von 50,00 €/Monat angemessen.

Für den auf dem hier betroffenen Grundstück verfügbaren ungedeckten PKW-Stellplatz ist eine Miethöhe von 50,00 €/Monat und für den Garagenstellplatz eine Miethöhe von 100,00 €/Monat in Ansatz zu bringen.

• **fikt. Rohertrag:**

Wohnflächen (Mehrfamilien-Wohnhaus):

EG postalisch rechts

$$89,00 \text{ m}^2 \times 7,14 \text{ €/m}^2 = 635,46 \text{ €}$$

EG postalisch links

$$55,00 \text{ m}^2 \times 7,18 \text{ €/m}^2 = 394,90 \text{ €}$$

OG postalisch rechts

$$82,20 \text{ m}^2 \times 9,45 \text{ €/m}^2 = 776,79 \text{ €}$$

OG postalisch links

$$52,95 \text{ m}^2 \times 7,85 \text{ €/m}^2 = 415,66 \text{ €}$$

DG postalisch rechts*

$$78,31 \text{ m}^2 \times 7,14 \text{ €/m}^2 = 559,13 \text{ €}$$

DG postalisch links *

$$41,00 \text{ m}^2 \times 7,14 \text{ €/m}^2 = 292,74 \text{ €}$$

$$398,46 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \quad 3.074,68 \text{ €}$$

$$3.074,68 \text{ €}$$

)* Minderertragsmieten mit Anpassungsphasen

Wohnflächen (Einfamilienhaus):

110,00 m ² x 12,00 €/m ² =	1.320,00 €	1.320,00 €
--	------------	------------

PKW-Stellplätze:

1 Garagen-Stpl. x 100,00 €/Mo.	100,00 €	
1 ungedeckter Stpl. x 50,00 €/Mo.	<u>50,00 €</u>	
	150,00 €	<u>150,00 €</u>
		4.544,68 €

Gesamtertrag/Monat (nettokalt):	4.544,68 €	[\triangleq 8,94 €/m ² Wfl.]
(bei Ansatz von 508,46 m ² Wfl.)		

• **Bewirtschaftungskosten:**

Angaben über die Bewirtschaftungskosten etc. konnten auf diesseitige Anforderung seitens der Grundstückseigentümer auf diesseitige Anforderung hinsichtlich der im Jahre 2023 entstandenen umlagefähigen Betriebskosten und der Abschreibung beigebracht werden.

Angaben zu den Verwaltungskosten und den laufenden Instandhaltungsaufwendungen liegen dem Unterzeichneten nicht vor.

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

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

Den Bewirtschaftungskosten nach § 12 Abs. 5 ImmoWertV21 und § 32 ImmoWertV21 Abs. 1 Satz 2 Nrn. 1 bis 3 gemäß GAA-Modell werden zur Ableitung der Reinerträge aus den Jahresroherträgen (netto) entsprechender Vergleichsobjekte der amtlichen Kaufpreissammlung gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin im Amtsblatt für Berlin Nr. 9 vom 21.02.2025, Seite 608 ff., folgende jährliche Ansätze zugrunde gelegt:

- Verwaltungskosten (§ 12 Abs. 5 ImmoWertV21) gemäß Anlage 3 ImmoWertV21 mit Anpassung zum 31.12.2023 (GAA-Modell)
Wohnen: 339,00 € jährlich je Wohnung
Gewerbe/Sonstiges
incl. PKW-Stpl.: 3 % vom gewerblichen Jahres-Mietertrag
- Instandhaltungskosten (§ 12 Abs. 5 Nr. 2 ImmoWertV21) gemäß Anlage 3 ImmoWertV21 mit Anpassung zum 31.12.2023 (GAA-Modell)
Wohnen: 13,30 €/m² Wfl.; Garagen: 100,00 €/Stpl.; offene Wageneinstellplätze: 50,00 €/Stpl.; Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen: 100 vom Hundert für Wohnen; Nebennutzungen (Werkstatt, Lager etc. im Keller): 30 vom Hundert für Wohnen

- Mietausfallwagnis (§ 12 Abs. 5 Nr. 2 ImmoWertV21) gemäß Anlage 3 ImmoWertV21 (GAA-Modell) bei Wohnnutzung 2 % und bei gewerblicher Nutzung 4 % der jährlichen Nettokaltmiete

Die Bewirtschaftungskosten ergeben sich hiernach für das Grundstück mit aufstehendem Mehrfamilien-Wohnhaus und rückwärtigem Einfamilienhaus wie folgt:

Verwaltungskosten:

7 WE x 339,00 €/WE	=	2.373,00 €/a
1.800,00 €/a x 3 % (Gew./Stpl.)	=	54,00 €/a

Instandhaltungskosten:

13,30 €/m² x 508,46 m² Wfl.	=	6.762,52 €/a
13,30 €/m² x 0,00 m² Nfl.	=	0,00 €/a
3,99 €/m² x 0,00 m² Nfl.	=	0,00 €/a
100,00 €/Stpl. x 1 Stpl. (gedeckt)	=	100,00 €/a
50,00 €/Stpl. x 1 Stpl. (ungedeckt)	=	50,00 €/a

Mietausfallwagnis Wohnflächen:

54.536,16 € x 2 % =	1.090,72 €/a
---------------------	--------------

Mietausfallwagnis Gewerbeflächen:

0,00 € x 4 % =	0,00 €/a
	<hr/> 10.430,24 €/a

Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten entspricht vergleichbaren Objekten mit rd. 19,1 % vom fiktiven Rohertrag auf der Basis der realisierbaren bzw. ortsüblichen Miethöhe mit i.M. 8,94 €/m² Wfl. und Ansatz von ca. 508,46 m² Wfl. entsprechend rd. 1,71 €/m² Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

Alternativ:

Die Bewirtschaftungskosten ergeben sich für das Grundstück ohne den süd-westlich auskorfenden Grundstücksteil mit dort aufstehendem Einfamilienhaus alleine für den Grundstücksteil mit aufstehendem Mehrfamilien-Wohnhaus wie folgt:

Verwaltungskosten:

6 WE x 339,00 €/WE	=	2.034,00 €/a
1.800,00 €/a x 3 % (Gew./Stpl.)	=	54,00 €/a

Instandhaltungskosten:

13,30 €/m² x 398,46 m² Wfl.	=	5.299,52 €/a
13,30 €/m² x 0,00 m² Nfl.	=	0,00 €/a
3,99 €/m² x 0,00 m² Nfl.	=	0,00 €/a
100,00 €/Stpl. x 1 Stpl. (gedeckt)	=	100,00 €/a
50,00 €/Stpl. x 1 Stpl. (ungedeckt)	=	50,00 €/a

Mietausfallwagnis Wohnflächen:

38.696,16 € x 2 % =	773,92 €/a
---------------------	------------

Mietausfallwagnis Gewerbeflächen:

0,00 € x 4 % =	0,00 €/a
	<hr/> 8.311,44 €/a

Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten entspricht vergleichbaren Objekten mit rd. 21,5 % vom fiktiven Rohertrag auf der Basis der realisierbaren bzw. ortsüblichen Miethöhe mit i.M. 8,09 €/m² Wfl. und Ansatz von ca. 398,46 m² Wfl. entsprechend rd. 1,74 €/m² Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

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

• **Instandhaltungsrückstau:**

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

- Die straßenseitige Einfriedung weist partiell Graffiti-Schmierereien auf und ist partiell veralgelt.
- Die Betonwegeplattierung der Zuwegung und der Fahrstreifen der PKW-Stellplatzzufahren ist z.T. verkantet.
- Der Zustand der Briefkastenanlage ist verbraucht.
- Die Kesting-Fertigarage weist Betonschäden und einen verbrauchten Anstrich auf.
- Die Regenfallrohre des Mehrfamilienwohnhauses entwässern frei ohne sachgerechte Ableitung auf dem Grundstück.
- Die Kellerersatzräume als Stahlblechschuppen vor der Hauseingangsfront des Mehrfamilienwohnhauses weisen erhebliche Korrosionsansätze auf.
- Die Hauseingangstreppe zum Treppenhaus aus Beton weist Schäden auf. Der Marmorbelag der unteren Schwelle ist gerissen, die obere Stufe ist ohne Bekleidung geblieben.
- Die Außenbeleuchtung an den Fassaden weist Anschlussleitungen als Mantelkabel und Kabelkanalinstallationen auf der Klinker- und der Putzfassade auf.
- Die mit Zementestrich befestigte Fläche hinter dem Mehrfamilienhaus weist erhebliche Rissbildung und Einbrüche auf.
- Der im Obergeschoss vor der rückwärtigen Giebelseite belegene Balkon weist erhebliche Korrosion am Stahlriegel mit erheblichen Putzausbrüchen auf.
- Das Vordach des rückwärtigen Kellereingangs ist allenfalls als provisorisch einzustufen.
- Die Putzfassade des Mehrfamilien-Wohnhauses weist partiell Putzschäden auf.
- Das Treppenhaus und das Kellergeschoss des Mehrfamilien-Wohnhauses sind nicht beheizbar. Keller- und Treppenhausfenster aus älterem Bestand weisen Einfachverglasung auf.
- Das Kellergeschoss riecht trotz zuletzt erneuerter vertikaler und ggf. horizontaler Abspernung der Außenwände klamm.
- Außenliegende Fenstergitter sind stark korrodiert.
- Es sind zu einem erheblichen Anteil noch Holzkastenfenster aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.
- Eine Fenstertür in der rückwärtigen Giebelseite im Hochparterre weist eine ehemals vermtl. anbindende Außentreppe nicht mehr auf.
- Einer der beiden Schornsteinköpfe des Mehrfamilien-Wohnhauses weist einen leichten Knick auf.
- Im Kellergeschoss und innerhalb der Wohnungen sind weitgehend noch alte Gussabwasserleitungen als Vorwandinstallationen und unterhalb der Raumdecken sichtbar.
- Im Kellergeschoss verbaute Sanitärausstattungen sind verbraucht - innenliegende Toilettenräume weisen weder eine natürliche noch eine atmosphärische oder motorische Belüftung auf.
- Stahlblech-Duschtassen und Wannen in den Wohngeschossen sind teilweise stark korrodiert.

- Innerhalb der Wohnungen verlegte Laminat- oder Fliesenböden weisen z.T. erhebliche Rissbildungen bzw. Schäden auf.
- Fliesenbekleidungen an den Wänden weisen teilweise ein stark individuelles Dekor auf.
- Es sind Gas-Etagenheizungen z.T. noch als Einrohr-Heizungen vorhanden - einzelne Thermen sind allerdings zeitgerecht erneuert worden.
- Die Raumdekorationen innerhalb der Wohnungen und auch der leerstehenden Wohnung in dem straßenseitigen Mehrfamilien-Wohnhaus sind weitgehend verbraucht. Der technische Ausbau innerhalb der Wohnungen ist im Wesentlichen trotz vorhandener Gas-Etagenheizungen sowie der Badezimmer in den Wohnungen und der teilweise bereits in den 1980er und 1990er Jahren eingebauten Holz-Isolierglasfenster vergleichsweise einfach.
- Das rückwärtig auf dem Grundstück aus einem Stallgebäude mit anbindender Gartenlaube und einem Lagerschuppen hervorgegangene Einfamilienhaus mit nachfolgend zusätzlich errichtetem 1-geschossigem Anbau ist trotz der erst vor ca. 3 Jahren realisierten Neueindeckung des Daches im Bereich des Gebäudestamms aufgrund des extrem stark individuell vorgenommenen Ausbaus u.a. unter energetischen Gesichtspunkten für eine nachhaltige Nutzung nach diesseitiger Auffassung umfassend zu revitalisieren.

Inwieweit ggf. Mängel oder Schäden in nicht besichtigten Wohnungen und Bereichen der Wohngebäude insbesondere in nicht zugänglichen Wohnungen 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 €/m² 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 €/m² Wfl. und ca. 1.250,00 €/m² Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.).

Bei einer zugrunde zu legenden Bauzustandsnote von „ausreichend“ mit teils mangelhaftem, unterdurchschnittlichem baulichem Unterhaltungszustand, stärkeren Verschleißerscheinungen, erheblichem bis hohem Reparaturrückstau, größerem Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand an der Bausubstanz mit einem Zustand i.d.R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung weitgehend ohne bzw. nur minimaler Instandsetzung und

Modernisierung fällt nach Markterhebungen des IVD Berlin-Brandenburg gemäß Immobilienpreisservice 2023/2024 ein Kostenaufwand zwischen ca. 1.250,00 €/m² Wfl. und ca. 2.000,00 €/m² 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 €/m² Wfl. und ca. 3.000,00 €/m² 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 im Niveau des oberen Rahmenwertes der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Mod./Inst.-Aufwand für das betroffene Grundstück in Höhe von grob überschläglich und pauschal insgesamt mindestens rd. 650.000,00 € respektive ca. 1.280,00 €/m² Wfl. bei einer diesbzgl. berücksichtigten merkantil wirksamen Gesamt-Wohnfläche von ca. 508,46 m² im Verkehrswert wertmindernd berücksichtigt.

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

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

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

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

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

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

Ein Energiepass für das Mehrfamilien-Wohnhaus ist mit Datum vom 14.03.2024 vorhanden: der Endenergieverbrauchswert liegt hiernach bei $>250,0 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ - dieser Wert liegt erheblich unterhalb des Niveaus des Durchschnitts der Vergleichswerte des gesamten Gebäudebestandes für den Endenergiebedarf bzw. insoweit im absolut ungünstigsten Bereich der Vergleichswerte für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus $25\text{-}40 \text{ kWh/m}^2\text{a}$, MFH-Neubau ca. $50 \text{ kWh/m}^2\text{a}$, EFH-Neubau ca. $25\text{-}75 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ und energetisch gut modernisiertes EFH ca. $100 \text{ kWh/m}^2\text{a}$, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. $150 \text{ kWh/m}^2\text{a}$, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. $200 \text{ kWh/m}^2\text{a}$, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. $225 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ bis $>250 \text{ kWh/m}^2\text{a}$).

Für das auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus liegt ein Energieausweis nach Sachlage nicht vor bzw. konnte seitens der zuständigen Grundstücksverwaltung nicht zur Verfügung gestellt werden. Diesseitig wird allerdings in Ansehung der nur einfachen Bausubstanz von mindestens einem entsprechend nachteiligen energetischen Zustand des Gebäudes ausgegangen.

Tatsächlich haben sich die Anforderungen an die Energieeffizienz durch die Politik der vergangenen Jahre und zuletzt aktuell erheblich weiter verschärft, so dass zukünftig mit zusätzlichen Kosten bei weiterer energetischer Modernisierung der Gebäude hinsichtlich der Gebäudehülle mit Fassaden, Fenstern und dem jeweiligen Dach sowie der Stromversorgung etc. und bzgl. der Umstellung der Heizungsanlagen auf eine zentrale Wärmeversorgung auf der Basis regenerativer Quellen zur Heizwärme- und Warmwasserversorgung und weiterer energetischer Modernisierungen der Gebäude zu rechnen ist, die zum Bewertungsstichtag in der aktuellen Qualität nicht vorhersehbar sind.

Ggf. ist eine Umstellung der Heizwärme- und Warmwasserversorgung auf eine diesbzgl. Versorgung über eine Erd- oder Luftwärmepumpe in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage und der Unterstützung der Warmwasserversorgung über eine moderne Solarthermie-Anlage in Betracht zu ziehen.

In dem hier zugrunde gelegten Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand sind energetisch begründete Modernisierungen insbesondere bzgl. der Heizwärme- und Warmwasserversorgung über regenerative Quellen nicht berücksichtigt.

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Durch den Unterzeichneten wird eine wirtschaftlich Restnutzungsdauer für Altbauten mit einem Baujahr bis 1918 und Zwischenkriegsbauten von 1919 bis 1948 bei vorliegendem Baualter des ursprünglichen Gebäudestamms von 142 Jahren (Baujahre: 1883) bzw. nach umfassendem Umbau im Rahmen des Wiederaufbaus nach weitgehender Zerstörung während des letzten Krieges mit einem hieraus resultierenden und zugrunde zu legenden Baualter von 68 Jahren mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Neubauten mit einem Baujahr ab 1949 (Wiederaufbaujahr 1957) und Bauzustand „normal“ (Tabelle 1) nach Durchführung erforderlicher Mod.-/Inst.- bzw. Revitalisierungsmaßnahmen (Zustandsnote „gut“, „normal“ oder „schlecht“) gemäß Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin bei vorliegender Normalausstattung mit rd. 40 Jahren (Tabelle 4) in Ansatz gebracht.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Gemäß vorliegendem aktuellem Mieterspiegel der Grundstücksverwaltung bestehen Mietverträge für die Wohnungen des straßenseitig auf dem Grundstück belegenen Mehrfamilien-Wohnhauses wie folgt:

– EG rechts	Vertrag v. 15.01.1998	unbefristet
– EG links	Vertrag v. 20.01.1991	unbefristet
– OG rechts	Vertrag v. 31.10.2019	unbefristet)

- OG links (Leerstand seit dem 01.04.2024)
- DG rechts Vertrag v. 01.12.2015) unbefristet
- DG links Vertrag v. 25.09.2019) unbefristet

Das separat in Hinterliegerlage auf dem Grundstück belegene Einfamilienhaus sowie der PKW-Stellplatz in der Garage und der ungedeckte PKW-Stellplatz sind nach Sachlage eigengenutzt.

- **Verwaltung:**

Die Verwaltung des Grundstücks erfolgt durch die in dem Einfamilienhaus auf dem Grundstück selbst wohnansässige Antragstellerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft als Miteigentümerin des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 2.1 des Grundbuchs.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Mehrfamilien-Wohnhaus mit 1 Treppenhauseingang und hierin belegenen 6 Wohnungen handelt es sich um ein solide errichtetes 2½-geschossiges freistehendes Gebäude mit vollständiger Unterkellerung und Satteldach mit Ausbau zu Wohnzwecken nebst Spitzboden als Rohdachboden, dessen ursprünglicher Gebäudestamm als 1½-geschossige Villa im Jahre 1883 errichtet wurde. Umbauarbeiten mit Erweiterungen erfolgten bereits Anfang des letzten Jahrhunderts. Eine umfassende Neustrukturierung erfolgt in den 1950er Jahren nach partieller Zerstörung des Gebäudes durch Kriegseinwirkungen mit Umnutzung als Mehrfamilienhaus mit Aufstockung und Einbau von 6 Wohnungen. Hiernach erfolgten nur noch vereinzelte Modernisierungen weitgehend auch durch mieterseitige Maßnahmen sowie die Umstellung von Kohleeverfeuerung über Einzelbrenneröfen auf Gas-Etagenheizungen, der partielle Einbau von Holz-Isolierglasfenstern und die Neuausstattung der Badezimmer vermtl. bereits in den 1980er und 1990er Jahren. Zuletzt erfolgten dem Vernehmen nach allerdings eine Neueindeckung des Daches und die Erneuerung der Vertikal- und ggf. der Horizontalsperre der Kelleraußenwände.

Zusätzlich befindet sich auf dem Grundstück vor der süd-westlichen Grundstücksgrenze in sogen. Hinterliegerlage ein aus einem Stallgebäude nebst Lauben- und Schuppen-Anbau aus der 1. Dekade des vergangenen Jahrhunderts und Umnutzung als Remise vermtl. in den 1930er Jahren hervorgegangenes Einfamilienhaus als Grenzbebauung. Die diesbzgl. Umnutzung bzw. erforderliche bauliche Veränderung mit Badezimmer- und Kücheneinbau etc. als Einfamilienhaus erfolgte vermtl. in den 1970er Jahren - die Erweiterung um ein Wohnzimmer mit Errichtung eines 1-geschossigen Anbaus erfolgte im Jahre 1976.

Tatsächlich stellt sich das insoweit vorhandene Einfamilienhaus im Bereich des ursprünglichen Gebäudestamms als nur sehr einfacher Massivbau in Fachwerkskonstruktion mit einfachem und stark individuell geprägtem und teilweise in sogen. Eigenleistung hergestelltem und nicht fertiggestelltem Ausbau dar, der eine umfassende Revitalisierung im Rahmen von Mod./Inst.-Maßnahmen erfordert, wobei gleichfalls ein Abriss zum Zwecke einer Neubebauung in Betracht zu ziehen ist.

Der energetische Zustand der Gebäude auf dem Grundstück ist extrem nachteilig. Die Kellerdecke des Mehrfamilien-Wohnhauses ist nicht gedämmt, ein Wärmedämmverbundsystem ist an den Fassaden beider Gebäude nicht vorhanden und Isolierglasfenster sind nur vereinzelt vorhanden. Das Treppenhaus weist einfachverglaste Fenster etc. auf und ist nicht beheizbar. Die dezentrale Heizwärme- und Warmwasserversorgung über Gas-Etagenheizungen u.a. über bereits ältere Baumuster ist energetisch gleichfalls nachteilig.

- **Unterhaltung:**

Die auf dem Grundstück aufstehenden beiden Wohngebäude und die weiteren baulichen Anlagen stellen sich in einem partiell vernachlässigten Zustand dar. Der Ausbau ist vergleichsweise einfach. Der Unterhaltungszustand der Wohnungen bzw. der Wohnflächen ist überwiegend bereits deutlich verbraucht.

Die sonstigen Flächen im Kellergeschoss und im Spitzboden stellen sich in einem gleichfalls vernachlässigten Zustand dar.

Der Modernisierungs- und Instandhaltungs- bzw. Revitalisierungsaufwand erfordert nach diesseitiger Einschätzung grob überschlägig ein Kostenvolumen, für das ein Wertabschlag in Höhe von rd. 650.000,00 € entsprechend ca. 1.280,00 €/m² Wfl. bei merkantil anrechenbarer Wohnfläche von ca. 508,46 m² Wfl. in Abzug zu bringen wäre.

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

- **Verwertbarkeit:**

Die nachhaltige Vermietbarkeit aller Nutzungseinheiten ist nach Durchführung erforderlicher Mod.-/Inst.- und Revitalisierungsmaßnahmen zur Sicherung der zugrunde gelegten marktfähigen Mieten als realisierbar zugrunde zu legen.

Für einen Erwerber/Ersteher dürfte grundsätzlich die Rentierlichkeit des nachhaltig gesicherten Ertrages im Vordergrund stehen, so dass der Erwerb des Grundstücks vorrangig als Renditeobjekt in Betracht kommt und nachfolgend der Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren zu ermitteln bzw. anhand von Vergleichswerten aus der letzten Veröffentlichung des Immobilienmarktberichtes zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in Berlin für das Jahr 2024/2025 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen ist.

C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

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

Der Bewertungsstichtag wird mit dem 26. Juni 2025 festgestellt.

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

- Geschossgrundrisse KG, EG, OG, DG und Schnitt der Bauvorlagen i.M. 1:100 des Mehrfamilien-Wohnhauses zum Wiederaufbau i.M. 1:100 gemäß Bauschein Nr. 1477 vom 25.11.1955
- Geschossgrundriss EG und Schnitt der Bauvorlagen i.M. 1:100 des Einfamilienhauses gemäß Baugenehmigung Nr. 2110 vom 29.09.1975
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

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

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

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

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

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

Bei der vorhandenen Nutzung des Grundstücks Jägerstr. 8 (Flurstück 19/16) handelt es sich grundsätzlich um ein wirtschaftlich zu betreibendes Renditeobjekt - ein ideeller Wertansatz (z.B. bei Sachwerten) ist nicht zugrunde zu legen.

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

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

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

2. Bodenwert

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

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

Das Grundstück Jägerstr. 8 (Flurstück 19/16) stellt hiernach eine gute Wohnlage dar - nach dem Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2024 handelt es sich gleichfalls um eine gute Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2025 von 900,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) und zum 01.01.2024 von 950,00 €/m² für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 0,6 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.

Der nach Ermittlungen des Gutachterausschusses mit rd. 900,00 €/m² zum 01.01.2025 ermittelte Bodenrichtwert ist insoweit zum Bewertungsstichtag im Bereich der hier betroffenen Richtwertzone 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 der Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes unberücksichtigt.

Gemäß §§ 40 Abs. 1 bis 43 ImmoWertV 21 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln.

Nach diesseitiger Auffassung ist unter Berücksichtigung des geltenden Planungsrechts bei Neubebauung des Grundstücks eine GFZ von mindestens rd. 0,6 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar und zulässig (s.o.).

Im Rahmen des Bewertungsmodells des Gutachterausschusses (GAA) für die Auswertung von Ertragsobjekten mit bis zu 80 % gewerblichem Ertragsanteil ist aber der tatsächliche bauliche Bestand auf dem Grundstück mit einer GFZ von rd. 0,4 bei einer anrechenbaren Geschossfläche von ca. 624,01 m² (s.o.) analog zugrunde zu legen und der zeitlich linear angepasste und auf das tatsächlich realisierte Maß der baulichen Nutzung mithilfe von GFZ-Umrechnungskoeffizienten umgestellte Bodenrichtwert zu berücksichtigen (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Unter Berücksichtigung der insoweit realisierten Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 0,4 wäre der Bodenrichtwert mit einem Umrechnungskoeffizienten anzupassen, was sich nach Ermittlungen des Gutachterausschusses aber erübrigt, weil eine signifikante Anpassung des Richtwertes erst ab einer GFZ von 0,8 in Gebieten der geschlossenen Bauweise nachgewiesen werden konnte. Insoweit wurden durch den zuständigen Gutachterausschuss auch lediglich Umrechnungskoeffizienten für eine GFZ von 0,8 bis 5,0 ermittelt. Für die offene Bauweise wurde nach Sachlage aus demselben Grund keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

Unter Berücksichtigung der insoweit realisierbaren Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 0,4 ist der Bodenrichtwert ohne GFZ-Anpassung zugrunde zu legen.

Der Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks ergibt sich hiernach bei realisierbarer Bebauung mindestens entsprechend dem gegenwärtigen Bestand wie folgt:

1.709,00 m ² x 900,00 €/m ²	=	1.538.100,00 €
	rd.	1.538.000,00 €

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



Abweichend zu dem ermittelten aktuellen Bodenwert ist zur Anwendung der Liegenschaftszinssätze im Rahmen der Modellkonformität das Bodenrichtwertniveau vom 01.01.2023 in Höhe von 1.000,00 €/m² ohne Berücksichtigung einer konjunkturellen Anpassung oder einer sonstigen Marktanpassung zum Bewertungsstichtag unter Berücksichtigung der tatsächlich realisierten GFZ anzusetzen (s.o.):

Hiermit ergibt sich der modellkonform anzusetzende Bodenwert für das Grundstück wie folgt:

1.709,00 m ² x 1.000,00 €/m ²	=	1.709.000,00 €
	rd.	1.709.000,00 €

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

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

Variante bei Abtrennung des hinteren süd-westlich auskoffernden Grundstücksteils:

Bodenwert des potentiellen Hinterliegergrundstücks mit aufstehendem Einfamilienhaus auf der Grundlage des aktuellen Bodenrichtwertes in Höhe von 900,00 €/m² bei einer baurechtlich realisierbaren GFZ von 0,6:

580,00 m ² x 900,00 €/m ²	=	522.000,00 €
---	---	--------------

Bodenwert des potentiellen Vorderliegergrundstücks mit aufstehendem Mehrfamilien-Wohnhaus auf der Grundlage des aktuellen Bodenrichtwertes in Höhe von 900,00 €/m² bei einer baurechtlich realisierbaren GFZ von 0,6:

1.129,00 m ² x 900,00 €/m ²	=	1.016.100,00 €
	rd.	1.016.000,00 €

Abweichend zu dem ermittelten aktuellen Bodenwert ist zur Anwendung der Liegenschaftszinssätze im Rahmen der Modellkonformität des potentiellen Vorderliegergrundstücks mit aufstehendem Mehrfamilien-Wohnhaus das Bodenrichtwertniveau vom 01.01.2023 in Höhe von 1.000,00 €/m² ohne Berücksichtigung einer konjunkturellen Anpassung oder einer sonstigen Marktanpassung zum Bewertungsstichtag unter Berücksichtigung der tatsächlich realisierten GFZ anzusetzen (s.o.):

Hiermit ergibt sich der modellkonform anzusetzende Bodenwert für das potentielle Vorderliegergrundstück wie folgt:

1.129,00 m ² x 1.000,00 €/m ²	=	1.129.000,00 €
---	---	----------------



3. Ertragswert

Der Ertragswert des Grundstücks ergibt sich aus dem Bodenwert sowie dem Gebäudeertragswert der auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude.

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 Grundstück ergibt sich bei einem marktgerechten Ertragsansatz (s.o.) für den hier vorliegenden Standard wie folgt:

Wohnflächen (Mehrfamilien-Wohnhaus):

EG postalisch rechts

89,00 m² x 7,14 €/m² x 12 Monate = 7.625,52 €

EG postalisch links

55,00 m² x 7,18 €/m² x 12 Monate = 4.738,80 €

OG postalisch rechts

82,20 m² x 9,45 €/m² x 12 Monate = 9.321,48 €

OG postalisch links

52,95 m² x 7,85 €/m² x 12 Monate = 4.987,92 €

DG postalisch rechts

78,31 m² x 7,14 €/m² x 12 Monate = 6.709,56 €

DG postalisch links

41,00 m² x 7,14 €/m² x 12 Monate = 3.512,88 €

PKW-Stellplätze:

1 Garagen-Stpl. x 100,00 €/Mo. x 12 Monate = 1.200,00 €

1 ungedeckter Stpl. x 50,00 €/Mo. x 12 Monate = 600,00 €

Jahresrohertrag des Mehrfamilien-Wohnhauses 38.696,16 €

Wohnflächen (Einfamilienhaus):

110,00 m² x 12,00 €/m² x 12 Monate = 15.840,00 €

Jahresrohertrag des Grundstücks mit aufstehendem
Mehrfamilien-Wohnhauses und Einfamilienhaus

54.536,16 €

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

Die Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten betragen hiernach rd. 19,1 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,71 €/m² Wfl./Monat).

Jahresrohertrag: 54.536,16 €

abzgl. Bewirtschaftungskosten: ./.

Reinertrag: 44.119,75 €

Der Liegenschaftszinssatz ergibt sich nach Ermittlungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin gemäß Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin Nr. 9 vom 21.02.2025, Seite 608 ff. für das Jahr 2023 zum Stichtag 31.12.2023 bei Grundstücken in der Gebietsgruppe Südwest (Tabelle 5) mit dem Altbezirk Steglitz und vorgenommenen Korrekturen bei hier vorliegenden Bewertungsparametern für Baujahre von 1949 bis 1972 unter Berücksichtigung der dem Modell des Gutachterausschusses zugrunde gelegten Ansätze im Jahre 2023 bei einer Nettokaltmiete in Höhe von 7,00 €/m² mit einem Liegenschaftszinssatz von 2,8 % und bei einer Nettokaltmiete in Höhe von 9,00 €/m² mit einem Liegenschaftszinssatz von 3,0 %.

Für das hier betroffene Grundstück ergibt sich hieraus bei einer zugrunde gelegten mittleren Miethöhe von 8,94 m² Wfl. interpoliert ein Liegenschaftszinssatz von 2,994 % bzw. rd. 3,0 %.

Für die Ansätze der Tabelle 5 (s.o.) bestehen nach GAA-Auswertung der Kaufpreissammlung Abhängigkeiten für das Bewertungsobjekt hinsichtlich der Baujahresgruppe (hier: zugrunde gelegtes Wiederaufbaujahr 1957 für das Mehrfamilien-Wohnhaus und hilfsweise auch für das Einfamilienhaus) mit +/- 0,0 %-Punkten und hinsichtlich des gewerblichen Anteils am Nettojahresrohertrag (hier: 0,0 %) mit +/- 0,0 %-Punkten sowie hinsichtlich der stadträumlichen Lage bei guter Wohnlage mit +/- 0,0 %-Punkten und dem Altbezirk (hier: Steglitz) mit +0,3 %-Punkten - hieraus ergibt sich der Liegenschaftszinssatz mit 2,994 % +/- 0,0 %-Pkt. +/- 0,0 %-Pkt. +/- 0,0 % Pkt. + 0,3 % Pkt. = 3,294 % bzw. rd. 3,3 %.

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

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

Insoweit ist hier auch in Ansehung des fehlenden Gewerbemietanteils am Jahresrohertrag bei hier realisierbarer ortsüblicher Miethöhe im mittleren Rahmen der Mietpreisspanne bzw. nur teilweise im oberen Rahmen liegender Miethöhe in Ansehung der ruhigen Wohnlage im Ortsteil Lichterfelde mit erhöhtem Referenzwert und der verkehrsgünstigen Quartierlage mit guter technischer und sozialer Infrastruktur und entsprechender Versorgungslage sowie der guten Vermietbarkeit der auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen 2- und 3-Zimmerwohnungen mit bereits langjährigen Mietverhältnissen bei einem insgesamt noch ausreichend zeitgerechten Ausbaustandard aufgrund der vermtl. in den 1980er und 1990er Jahre partiell vorgenommenen Mod.-/Inst.-Maßnahmen sowie der grundsätzlich noch bei mehr als 5 Wohnungen auf dem Grundstück bestehenden Aufteilungsmöglichkeit in Wohnungseigentum allerdings unter Berücksichtigung der Restriktionen gemäß § 250 BauGB und der stadtweiten Erhaltungsverordnung mit Geltungsdauer in Berlin bis zum 31.12.2025 sowie der Umwandlungsverordnung allerdings für soziale Erhaltungsgebiete (sogen. Milieuschutzgebiete mit aktueller Verlängerung seit dem 13.03.2025 bis 12.03.2030 u.a. bei einem Verkauf der Wohnungen überwiegend innerhalb der Mieterschaft innerhalb der ersten 7 Jahre nach Umwandlung) und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren auch unter Berücksichtigung der weiterhin bestehenden Kappungsgrenze und der Mietpreisbremse mit gleichzeitig bestehenden Restriktionen bzgl. der Modernisierungsumlage nach Durchführung von hier gebotenen umfangreichen Mod.-/Inst.-Maßnahmen und bzgl. des Einfamilienhauses umfassenden Revitalisierungsmaßnahmen und der zu erwartenden energetisch relevanten Auflagen bei gegenwärtig bestehenden Mietverhältnissen für die Wohnungen auch unter Berücksichtigung der teilweise restriktiven Kreditausreichung insbesondere in Ansehung der deutlich gestiegenen Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin

tendenziell vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werte (assets) eine Anpassung des Liegenschaftszinssatzes zu berücksichtigen.

Der Liegenschaftszinssatz ist insoweit mit 3,294 % \therefore 0,5 %-Pkt. = 2,794 % bzw. rd. 2,8 % als angemessen und marktgerecht in Ansatz zu bringen.

Von dem ermittelten Reinertrag ist insoweit die Verzinsung des Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 2,8 % des Bodenwertes in Abzug zu bringen:

Reinertrag:		44.119,75 €
abzgl. Bodenwertverzinsung (gemäß GAA-Model):		
1.709.000,00 € x 2,8 %	\therefore	<u>47.852,00 €</u>
		- 3.732,25 €

Gemäß WertR 06 ist nach Pkt. 3.1.4.2 bzw. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 4 ImmoWertA (Entwurf) das Liquidationsverfahren dann anzuwenden, wenn bei der Verminderung des Reinertrages um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes kein Anteil für die Berechnung des Wertes der baulichen Anlagen verbleibt - hiernach soll als Ertragswert des Grundstücks/Sondereigentums grundsätzlich nur der Bodenwert angesetzt werden.

Kann in derartigen Fällen das Grundstück (ggf. mit hierauf belegenem Sondereigentum) sofort freigelegt werden, bemisst sich der Verkehrswert nach dem Bodenwert (bzw. anteiligen Bodenwert) abzgl. der gewöhnlichen Freilegungskosten ggf. unter Anrechnung von Verwertungserlösen.

Kann das Grundstück erst in absehbarer Zeit freigelegt werden, so bemisst sich der Verkehrswert nach dem um die Freilegungskosten verminderten und über die Restnutzungsdauer der abgängigen Bausubstanz diskontierten Bodenwert zzgl. des Barwertes der in dieser Zeit anfallenden Reinerträge.

Im konkret hier vorliegenden Bewertungsfall ist eine bessere Verwertungsmöglichkeit des Grundstücks bei hier vorliegender Nutzung als Wohnhauskomplex mit bestehenden Mietverhältnissen und in Ansehung des Erhaltungsgebiets gemäß § 172 Abs. 1, S. 1 Nr. 1 BauGB nicht sofort, sondern erst mit einem Zeithorizont von max. 5 Jahren in Betracht zu ziehen.

Bei Ansatz einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren gemäß GAA-Modell (s.o.) beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag nach Klassifizierung des GAA bei hier vorliegendem Baualter zum Bewertungsstichtag von rd. 68 Jahren (Baujahre ab 1949 - hier: 1957) und Bauzustandsnote „normal“ nach Durchführung von Mod.-/Inst.- und Revitalisierungsmaßnahmen noch 40 Jahre. Bei einer erforderlichen Freilegung ist allerdings diese Restnutzungsdauer nicht realisierbar und muss abweichend mit max. 5 Jahren in Ansatz gebracht werden.

Der Bauwert des gegenwärtigen Gebäudebestandes ist insofern nach Ablauf der anzusetzenden Restnutzungsdauer von 5 Jahren mit den diskontierten Freilegungskosten zu kompensieren und der über die Restnutzungsdauer kapitalisierte Reinertrag aus der zum Bewertungsstichtag realisierbaren Miethöhe dem über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwert zuzuschlagen.

Kapitalisierter Reinertrag bei 2,8 % Verzinsung
über 5 Jahre mit Barwertfaktor 4,61:

44.119,75 x 4,61 =		203.392,04 €
anzurechnender Gebäudeertragswert bis zur Freilegung	rd.	203.000,00 €

Bei bestehenbleibenden Mietverhältnissen wird von einer Erhöhung der Nettokaltmiete der gegenüber der ortsüblichen Miethöhe unterpreisig vermieteten Wohnungen auf das zugrunde gelegte ortsübliche Niveau ausgegangen.

Insoweit ergeben sich bei Wohnungen, die nicht mit einer sofortigen Mieterhöhung das ortsübliche Mietpreisniveau erreichen, verschiedene Ertragsphasen, die unter dem ortsüblichen Mietertrag liegen, so dass diskontierte Mindermietenphasen in Abzug zu bringen sind. Diese Mindereinnahmen für das betroffene Grundstück werden nachfolgend entsprechend dem Minderwert der Ertragsphasen von dem Ertragswert abgezogen.

Die Mindererträge werden ständiger Rechtsprechung folgend allerdings lediglich über eine Dauer von rd. 10 Jahren (ab Erhöhungsmöglichkeit) berücksichtigt - weitere Minderungs- bzw. Anpassungsphasen sollen gemäß Rechtsprechung unberücksichtigt bleiben (im hier konkret vorliegenden Fall ist allerdings der Zeithorizont bereits aufgrund der zugrunde gelegten Freilegung des Grundstücks auf 5 Jahre beschränkt).

Die Ermittlung der Mindermietenphasen mit Erhöhungsmöglichkeit von 15 % innerhalb von 3 Jahren gemäß Berliner Kappungsgrenzenverordnung und hiernach alle 3 Jahre um weitere 15 % (Kappungsgrenze gemäß § 558 Abs. 3 BGB in Verbindung mit der Kappungsgrenzen-Verordnung in Berlin vom 07.05.2013, GVBl. S 128, seit Inkrafttreten am 19.05.2013 und aktueller Verlängerung vom 14.03.2025 mit Gültigkeit bis zum 10.05.2028) bis zum Erreichen der Ortsüblichkeit ergibt sich für die hier unterpreisig vermieteten Wohnungen mit sofortiger Erhöhungsmöglichkeit im Rahmen der Kappungsgrenze wie folgt:

Wohnung im Dachgeschoss postalisch rechts mit sofortiger Erhöhung

Anpassungsphase 1: September 2025 - August 2028:

ortsübliche Miethöhe

78,31 m² x 7,14 €/m² x 12 Monate = 6.709,60 €

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer sofortigen Mieterhöhung der aktuellen Miethöhe von 5,73 €/m² um 15 % (Kappungsgrenze)

78,31 m² x (5,73 €/m² + 15 %) x 12 Monate = ./. 6.192,28 €
517,32 €

kapitalisiert über 3 Jahre (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Ortsüblichkeit) bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,8 %:

517,32 € x 2,84 = 1.469,19 €

Anpassungsphase 2: Erreichen der Ortsüblichkeit ab September 2028:

ortsübliche Miethöhe

78,31 m² x 7,14 €/m² x 12 Monate = 6.709,60 €

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer Erhöhung um 8,3 % (bis zur Ortsüblichkeit)

78,31 m² x (6,59 €/m² + 8,3 %) x 12 Monate = ./. 6.706,75 €
2,85 €
rd. 0,00 €

Anpassungsphase 1: 1.469,19 €

Anpassungsphase 2: 0,00 €

Summe der Mindererträge (WE im DG postalisch rechts): 1.469,19 €

rd. 1.000,00 €



Wohnung im Dachgeschoss postalisch links mit sofortiger Erhöhung

Anpassungsphase 1: September 2025 - August 2028:

ortsübliche Miethöhe

$$41,00 \text{ m}^2 \times 7,14 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 3.512,88 \text{ €}$$

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer sofortigen Mieterhöhung der aktuellen Miethöhe von 4,34 €/m² um 15 % (Kappungsgrenze)

$$41,00 \text{ m}^2 \times (4,34 \text{ €/m}^2 + 15 \%) \times 12 \text{ Monate} = \text{./.} \quad \underline{2.455,57 \text{ €}}$$
$$1.057,31 \text{ €}$$

kapitalisiert über 3 Jahre (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Kappungsgrenze) bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,8 %:

$$1.057,31 \text{ €} \times 2,84 = 3.002,76 \text{ €}$$

Anpassungsphase 2: September 2028 - Juni 2030 (Freilegung):

ortsübliche Miethöhe

$$41,00 \text{ m}^2 \times 7,14 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 3.512,88 \text{ €}$$

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer weiteren Erhöhung um 15 % (Kappungsgrenze)

$$41,00 \text{ m}^2 \times (4,99 \text{ €/m}^2 + 15 \%) \times 12 \text{ Monate} = \text{./.} \quad \underline{2.823,34 \text{ €}}$$
$$689,54 \text{ €}$$

kapitalisiert über rd. 2 Jahre (hiernach Freilegung des Grundstücks) - bei Erhaltung der baulichen Anlagen nach 1 weiteren Jahr erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Ortsüblichkeit) bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,8 % und diskontiert über 3 Jahre bei einem Diskontierungsfaktor von 0,9205 - hier allerdings abweichend bei Kapitalisierung über lediglich 2 Jahre mit Kapitalisierungsfaktor von 1,92 und Diskontierung über 3 Jahre bei einem Diskontierungsfaktor von 0,9205:

$$689,54 \text{ €} \times 1,92 \times 0,9205 = 1.218,67 \text{ €}$$

$$\text{Anpassungsphase 1:} \quad 3.002,76 \text{ €}$$

$$\text{Anpassungsphase 2:} \quad 1.218,67 \text{ €}$$

$$\text{Anpassungsphase 3:} \quad \underline{0,00 \text{ €}}$$

$$\text{Summe der Mindererträge:} \quad 4.221,43 \text{ €}$$

$$\text{rd.} \quad 4.000,00 \text{ €}$$

Summe der Mindererträge

$$\text{Minderertrag Wohnung im Dachgeschoss postalisch rechts:} \quad 1.469,19 \text{ €}$$

$$\text{Minderertrag Wohnung im Dachgeschoss postalisch links:} \quad \underline{4.221,43 \text{ €}}$$

$$5.690,62 \text{ €}$$

$$\text{Summe der Mindererträge:} \quad \text{rd.} \quad 6.000,00 \text{ €}$$



Der Ertragswert des Grundstücks mit aufstehendem Mehrfamilien-Wohnhaus und Einfamilienhaus lässt sich wie folgt aufstellen:

Gebäudeertragswert bis zur Freilegung	203.392,04 €
diskontierter aktueller Bodenwert bei 2,8 % Verzinsung	
über rd. 5 Jahre mit Abzinsungsfaktor 0,8710:	
$1.538.100,00 \text{ €} \times 0,8710 =$	<u>1.339.685,10 €</u>
	1.543.077,14 €

Vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:	rd.	1.543.000,00 €
--	-----	----------------

abzgl. Mindermieterträge über Mietanpassungsphasen:	rd.	./.	6.000,00 €
---	-----	-----	------------

abzgl. Wertminderung wegen <u>akut</u> anfallendem Instandsetzungsaufwand (ohne Mod.-/Inst.- und Revitalisierungsmaßnahmen bis zur Freilegung):	rd.	./.	20.000,00 €
---	-----	-----	-------------

abzgl. Wertminderung wegen diskontiertem Rückbauaufwand nach 5 Jahren zur Freilegung des Grundstücks bei einem Abrissvolumen von rd. 2.850,00 m ² und Freilegungskosten von rd. 50,00 €/m ³ auch unter Berücksichtigung der partiell erforderlichen Entsiegelung von Freiflächen incl. Transport und Deponiegebühren (u.a. Sondermüll und asbestbelasteter Baustoffe) etc. und Diskontierungsfaktor von 0,8710 mit $2.850,00 \text{ m}^3 \times 50,00 \text{ €/m}^3 \times 0,8710 = 124.117,50 \text{ €}$ bzw.	rd.	./.	<u>124.000,00 €</u>
--	-----	-----	---------------------

Ertragswert des 1.709 m ² großen Grundstücks mit aufstehendem Mehrfamilien-Wohnhaus <u>und</u> in Hinterliegerlage im Bereich der süd-westlich auskoffernden Teilfläche des Grundstücks aufstehendem Einfamilienhaus:			1.393.000,00 €
	rd.		1.400.000,00 €

ALTERNATIV

ergibt sich der Ertragswert für den lediglich mit dem Mehrfamilien-Wohnhaus belegten Grundstücksteil ohne den süd-westlich auskoffernden Grundstücksteil mit dort aufstehendem Einfamilienhaus wie folgt:

Jahresrohertrag des Mehrfamilien-Wohnhauses	38.696,16 €
---	-------------

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

Die Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten betragen hiernach rd. 21,5 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,75 €/m² Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:		38.696,16 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>8.319,67 €</u>
Reinertrag:		30.376,49 €

Der Liegenschaftszinssatz ergibt sich nach Ermittlungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin gemäß Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin Nr. 9 vom 21.02.2025, Seite 608 ff. für das Jahr 2023 zum Stichtag 31.12.2023 bei Grundstücken in der Gebietsgruppe Südwest (Tabelle 5) mit dem Altbezirk Steglitz und vorgenommenen Korrekturen bei hier vorliegenden Bewertungsparametern für Baujahre von 1949 bis 1972 unter Berücksichtigung der dem Modell des Gutachterausschusses zugrunde gelegten Ansätze im Jahre 2023 bei einer Nettokaltmiete in Höhe von 7,00 €/m² mit einem Liegenschaftszinssatz von 2,8 % und bei einer Nettokaltmiete in Höhe von 9,00 €/m² mit einem Liegenschaftszinssatz von 3,0 %.

Für das hier betroffene Grundstück ergibt sich hieraus bei einer zugrunde gelegten mittleren Miethöhe von 8,09 m² Wfl. interpoliert ein Liegenschaftszinssatz von 2,909 % bzw. rd. 2,9 %.

Für die Ansätze der Tabelle 5 (s.o.) bestehen nach GAA-Auswertung der Kaufpreissammlung Abhängigkeiten für das Bewertungsobjekt hinsichtlich der Baujahresgruppe (hier: zugrunde gelegtes Wiederaufbaujahr 1957 für das Mehrfamilien-Wohnhaus) mit +/- 0,0 %-Punkten und hinsichtlich des gewerblichen Anteils am Nettojahresrohertrag (hier: 0,0 %) mit +/- 0,0 %-Punkten sowie hinsichtlich der stadträumlichen Lage bei guter Wohnlage mit +/- 0,0 %-Punkten und dem Altbezirk (hier: Steglitz) mit +0,3 %-Punkten - hieraus ergibt sich der Liegenschaftszinssatz mit 2,909 % +/- 0,0 %-Pkt. +/- 0,0 %-Pkt. +/- 0,0 % Pkt. + 0,3 % Pkt. = 3,209 % bzw. rd. 3,2 %.

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

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

Insoweit ist hier auch in Ansehung des fehlenden Gewerbemietanteils am Jahresrohertrag bei hier realisierbarer ortsüblicher Miethöhe im mittleren Rahmen der Mietpreisspanne bzw. nur teilweise im oberen Rahmen liegender Miethöhe in Ansehung der ruhigen Wohnlage im Ortsteil Lichterfelde mit erhöhtem Referenzwert und der verkehrsgünstigen Quartierlage mit guter technischer und sozialer Infrastruktur und entsprechender Versorgungslage sowie der guten Vermietbarkeit der auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen 2- und 3-Zimmerwohnungen mit bereits langjährigen Mietverhältnissen bei einem insgesamt noch ausreichend zeitgerechten Ausbaustandard aufgrund der vermtl. in den 1980er und 1990er Jahre partiell vorgenommenen Mod.-/Inst.-Maßnahmen sowie der grundsätzlich noch bei mehr als 5 Wohnungen auf dem Grundstück bestehenden Aufteilungsmöglichkeit in Wohnungseigentum allerdings unter Berücksichtigung der Restriktionen gemäß § 250 BauGB und der stadtweiten Erhaltungsverordnung mit Geltungsdauer in Berlin bis zum 31.12.2025 sowie der Umwandlungsverordnung allerdings für soziale Erhaltungsgebiete (sogen. Milieuschutzgebiete mit aktueller Verlängerung seit dem 13.03.2025 bis 12.03.2030 u.a. bei einem Verkauf der Wohnungen überwiegend innerhalb der Mieterschaft innerhalb der ersten 7 Jahre nach Umwandlung) und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren auch unter Berücksichtigung der weiterhin bestehenden Kappungsgrenze und der Mietpreisbremse mit gleichzeitig bestehenden Restriktionen bzgl. der Modernisierungsumlage nach Durchführung von hier gebotenen umfangreichen Mod.-/Inst.-Maßnahmen und der zu erwartenden energetisch relevanten Auflagen bei gegenwärtig bestehenden Mietverhältnissen für die Wohnungen auch unter Berücksichtigung der teilweise restriktiven Kreditausreichung insbesondere in Ansehung der deutlich gestiegenen Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werte (assets) eine Anpassung des Liegenschaftszinssatzes zu berücksichtigen.

Der Liegenschaftszinssatz ist insoweit mit 3,209 % ./. 0,5 %-Pkt. = 2,709 % bzw. rd. 2,7 % als angemessen und marktgerecht in Ansatz zu bringen.
Von dem ermittelten Reinertrag ist insoweit die Verzinsung des Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 2,7 % des Bodenwertes in Abzug zu bringen:

Reinertrag:		30.376,49 €
abzgl. Bodenwertverzinsung (gemäß GAA-Modell):		
1.129.000,00 € x 2,7 %	./. 30.483,00 €	
		- 106,51 €

Gemäß WertR 06 ist nach Pkt. 3.1.4.2 bzw. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 4 ImmoWertA (Entwurf) das Liquidationsverfahren dann anzuwenden, wenn bei der Verminderung des Reinertrages um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes kein Anteil für die Berechnung des Wertes der baulichen Anlagen verbleibt - hiernach soll als Ertragswert des Grundstücks/Sondereigentums grundsätzlich nur der Bodenwert angesetzt werden.

Kann in derartigen Fällen das Grundstück (ggf. mit hierauf belegenem Sondereigentum) sofort freigelegt werden, bemisst sich der Verkehrswert nach dem Bodenwert (bzw. anteiligen Bodenwert) abzgl. der gewöhnlichen Freilegungskosten ggf. unter Anrechnung von Verwertungserlösen.

Kann das Grundstück erst in absehbarer Zeit freigelegt werden, so bemisst sich der Verkehrswert nach dem um die Freilegungskosten verminderten und über die Restnutzungsdauer der abgängigen Bausubstanz diskontierten Bodenwert zzgl. des Barwertes der in dieser Zeit anfallenden Reinerträge.

Im konkret hier vorliegenden Bewertungsfall ist eine bessere Verwertungsmöglichkeit des Grundstücks bei hier vorliegender Nutzung als Wohnhauskomplex mit bestehenden Mietverhältnissen und in Ansehung des Erhaltungsgebiets gemäß § 172 Abs. 1, S. 1 Nr. 1 BauGB nicht sofort, sondern erst mit einem Zeithorizont von max. 5 Jahren in Betracht zu ziehen.

Bei Ansatz einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren gemäß GAA-Modell (s.o.) beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag nach Klassifizierung des GAA bei hier vorliegendem Baualter zum Bewertungsstichtag von rd. 68 Jahren (Baujahre ab 1949 - hier: 1957) und Bauzustandsnote „normal“ nach Durchführung von Mod.-/Inst.-Maßnahmen noch 40 Jahre. Bei einer erforderlichen Freilegung ist allerdings diese Restnutzungsdauer nicht realisierbar und muss abweichend mit max. 5 Jahren in Ansatz gebracht werden.

Der Bauwert des gegenwärtigen Gebäudebestandes ist insofern nach Ablauf der anzusetzenden Restnutzungsdauer von 5 Jahren mit den diskontierten Freilegungskosten zu kompensieren und der über die Restnutzungsdauer kapitalisierte Reinertrag aus der zum Bewertungsstichtag realisierbaren Miethöhe dem über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwert zuzuschlagen.

Kapitalisierter Reinertrag bei 2,7 % Verzinsung
über 5 Jahre mit Barwertfaktor 4,62:

30.376,49 € x 4,62 =		140.339,38 €
anzurechnender Gebäudeertragswert bis zur Freilegung	rd.	140.000,00 €



Die Ermittlung der Mindermietenphasen mit Erhöhungsmöglichkeit von 15 % innerhalb von 3 Jahren gemäß Berliner Kappungsgrenzenverordnung und hiernach alle 3 Jahre um weitere 15 % (Kappungsgrenze gemäß § 558 Abs. 3 BGB in Verbindung mit der Kappungsgrenzen-Verordnung in Berlin vom 07.05.2013, GVBl. S 128, seit Inkrafttreten am 19.05.2013 und aktueller Verlängerung vom 14.03.2025 mit Gültigkeit bis zum 10.05.2028) bis zum Erreichen der Ortsüblichkeit ergibt sich für die hier unterpreisig vermieteten Wohnungen mit sofortiger Erhöhungsmöglichkeit im Rahmen der Kappungsgrenze wie folgt:

Wohnung im Dachgeschoss postalisch rechts mit sofortiger Erhöhung

Anpassungsphase 1: September 2025 - August 2028:

ortsübliche Miethöhe

$$78,31 \text{ m}^2 \times 7,14 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 6.709,60 \text{ €}$$

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer sofortigen Mieterhöhung der aktuellen Miethöhe von 5,73 €/m² um 15 % (Kappungsgrenze)

$$78,31 \text{ m}^2 \times (5,73 \text{ €/m}^2 + 15 \%) \times 12 \text{ Monate} = \text{./.} \quad \underline{6.192,28 \text{ €}}$$

517,32 €

kapitalisiert über 3 Jahre (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Ortsüblichkeit) bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,7 %:

$$517,32 \text{ €} \times 2,85 = 1.474,36 \text{ €}$$

Anpassungsphase 2: Erreichen der Ortsüblichkeit ab September 2028:

ortsübliche Miethöhe

$$78,31 \text{ m}^2 \times 7,14 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 6.709,60 \text{ €}$$

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer Erhöhung um 8,3 % (bis zur Ortsüblichkeit)

$$78,31 \text{ m}^2 \times (6,59 \text{ €/m}^2 + 8,3 \%) \times 12 \text{ Monate} = \text{./.} \quad \underline{6.706,75 \text{ €}}$$

2,85 €

rd. 0,00 €

Anpassungsphase 1:

1.474,36 €

Anpassungsphase 2:

0,00 €

Summe der Mindererträge (WE im DG postalisch rechts):

1.474,36 €

rd. 1.000,00 €

Wohnung im Dachgeschoss postalisch links mit sofortiger Erhöhung

Anpassungsphase 1: September 2025 - August 2028:

ortsübliche Miethöhe

$$41,00 \text{ m}^2 \times 7,14 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 3.512,88 \text{ €}$$

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer sofortigen Mieterhöhung der aktuellen Miethöhe von 4,34 €/m² um 15 % (Kappungsgrenze)

$$41,00 \text{ m}^2 \times (4,34 \text{ €/m}^2 + 15 \%) \times 12 \text{ Monate} = \text{./.} \quad \underline{2.455,57 \text{ €}}$$

1.057,31 €

kapitalisiert über 3 Jahre (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Kappungsgrenze) bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,7 %:

$$1.057,31 \text{ €} \times 2,85 = 3.013,33 \text{ €}$$



Anpassungsphase 2: September 2028 - Juni 2030 (Freilegung):

ortsübliche Miethöhe		
41,00 m ² x 7,14 €/m ² x 12 Monate	=	3.512,88 €
IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer weiteren Erhöhung um 15 % (Kappungsgrenze)		
41,00 m ² x (4,99 €/m ² + 15 %) x 12 Monate	=	<u>2.823,34 €</u>
		689,54 €

kapitalisiert über rd. 2 Jahre (hiernach Freilegung des Grundstücks) - bei Erhaltung der baulichen Anlagen nach 1 weiteren Jahr erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Ortsüblichkeit) bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,7 % und diskontiert über 3 Jahre bei einem Diskontierungsfaktor von 0,9232- hier allerdings abweichend bei Kapitalisierung über lediglich 2 Jahre mit Kapitalisierungsfaktor von 1,92 und Diskontierung über 3 Jahre bei einem Diskontierungsfaktor von 0,9232:

689,54 € x 1,92 x 0,9232	=	1.222,24 €
--------------------------	---	------------

Anpassungsphase 1:		3.013,33 €
Anpassungsphase 2:		1.222,24 €
Anpassungsphase 3:		<u>0,00 €</u>
Summe der Mindererträge: (WE im DG postalisch links):		4.235,57 €
	rd.	4.000,00 €

Summe der Mindererträge

Minderertrag Wohnung im Dachgeschoss postalisch rechts:		1.474,36 €
Minderertrag Wohnung im Dachgeschoss postalisch links:		<u>4.235,57 €</u>
		5.709,93 €
Summe der Mindererträge:	rd.	6.000,00 €

Der Ertragswert des Grundstücksteils mit aufstehendem Mehrfamilienwohnhaus ohne rückwärtig süd-westlich auskofferndem Grundstücksteil mit aufstehendem Einfamilienhaus lässt sich wie folgt aufstellen:

Gebäudeertragswert bis zur Freilegung		140.339,38 €
diskontierter aktueller Bodenwert bei 2,7 % Verzinsung über rd. 5 Jahre mit Abzinsungsfaktor 0,8753:		
1.016.100,00 € x 0,8753 =		<u>889.392,33 €</u>
		1.029.731,70 €

Vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:	rd.	1.030.000,00 €
--	-----	----------------

abzgl. Mindermieterträge über Mietanpassungsphasen:	rd.	<u>6.000,00 €</u>
abzgl. Wertminderung wegen <u>akut</u> anfallendem Instandsetzungsaufwand (ohne Mod.-/Inst.-Maßnahmen bis zur		



Freilegung): rd. ./ 10.000,00 €

abzgl. Wertminderung wegen diskontiertem Rückbauaufwand nach 5 Jahren zur Freilegung des Grundstücks bei einem Abrissvolumen von rd. 2.350,00 m² und Freilegungskosten von rd. 50,00 €/m³ auch unter Berücksichtigung der partiell erforderlichen Entsiegelung von Freiflächen incl. Transport und Deponiegebühren (u.a. Sondermüll und asbestbelasteter Baustoffe) etc. und Diskontierungsfaktor von 0,8710 mit

2.350,00 m³ x 50,00 €/m³ x 0,8753 = 102.847,75 € bzw. rd. ./ 103.000,00 €

Ertragswert des 1.129 m² großen Teil-Grundstücks mit aufstehendem Mehrfamilien-Wohnhaus ohne in Hinterliegerlage auskoffernder Teilfläche des Grundstücks von 580 m² mit aufstehendem Einfamilienhaus:

rd. 911.000,00 €

Eine Sachwertermittlung kann im vorliegenden Bewertungsfall für die in Hinterliegerlage auskoffernde Teilfläche des Grundstücks von 580 m² mit aufstehendem Einfamilienhaus in Ansehung des erheblichen Revitalisierungsaufwands auf den anteiligen Bodenwert abzgl. der Freilegungskosten beschränkt werden, wobei die Freilegungskosten bei vorliegender Eigennutzung des Einfamilienhauses mit einem Abrissvolumen von rd. 470 m³ und einem Kostenansatz von 50,00 €/m³ unmittelbar in Ansatz zu bringen sind:

aktueller anteiliger Bodenwert rd. 522.000,00 €

abzgl. Wertminderung wegen der Freilegung des anteiligen Grundstücks bei einem Abrissvolumen von rd. 470,00 m³ und Freilegungskosten von rd. 50,00 €/m³ auch unter Berücksichtigung der partiell erforderlichen Entsiegelung von Freiflächen incl. Transport und Deponiegebühren (u.a. Sondermüll und asbestbelasteter Baustoffe) etc. mit

470,00 m³ x 50,00 €/m³ = 23.500,00 € bzw. rd. ./ 24.000,00 €

Ertragswert des Grundstücks unter Berücksichtigung einer aufgeschobenen Freilegung einer Teilfläche des Grundstücks von 1.129 m² mit aufstehendem Mehrfamilien-Wohnhaus und einer sofortigen Freilegung einer Teilfläche des Grundstücks von 580 m² mit aufstehendem Einfamilienhaus für eine unmittelbare Neubebauung in Hinterliegerlage

rd. 1.409.000,00 €
1.400.000,00 €

4. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des hier betroffenen Grundstücks Jägerstraße 8 (Flurstück 19/16) ist hier bei negativem Ertragswert der um die aufgeschobenen Freilegungskosten bereinigte Bodenwert unter Anrechnung der bis zur Freilegung des Grundstücks auflaufenden fiktiven Erträge unter Berücksichtigung von Mindererträgen mit einem Zeithorizont von max. 5 Jahren bis zum vollständigen Freiziehung der auf dem Grundstück belegenen Wohnflächen zugrunde zu legen.

Weitere Zu- oder Abschläge aufgrund objektspezifischer Merkmale wie z.B. eines Instandhaltungsrückstaus o.ä. bzw. eines Revitalisierungsaufwandes sind insoweit allenfalls stark eingeschränkt zur Erhaltung der noch befristeten Bewohnbarkeit und zur Sicherung der Erträge über die Dauer des Zeithorizonts zu berücksichtigen - umfassende Mod.-/Inst.- und Revitalisierungsmaßnahmen kommen bei hier vorliegendem Bestand nicht mehr in Betracht.

Der über die Dauer des zugrunde gelegten Zeithorizonts kapitalisierte Reinertrag und der um die Freilegungskosten geminderte Bodenwert als Residuum des negativen Ertragswertes in Höhe von rd. 1.400.000,00 € entspricht einem Preis von ca. 2.755,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 508,46 m² umbauter Wohnfläche ohne Keller- und Spitzbodenflächen bzw. einem Preis von ca. 2.170,00 €/m² wGF bei Ansatz von ca. 645,40 m² wertrelevanter Geschossfläche - der Wert entspricht dem 25,7-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages in Höhe von 54.536,16 €/a auf Basis der Nettokaltmiete.

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2024 für Wohnhäuser ohne gewerblichem Nutzungsanteil der Baujahre von 1949 bis 1970 mit normalem Bauzustand im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ (ohne sonstige Lageklassifizierung) in einer Preisspanne von 1.140,00 €/m² wGF bis 2.116,00 €/m² wGF bzw. i.M. bei 1.461,00 €/m² wGF, wobei insgesamt 16 Transaktionen vorlagen bei bis Herbst 2022 steigendem und hiernach aufgrund der deutlich gestiegenen Bau- und Immobilienzinsen fallendem Preisniveau und seit Frühjahr 2024 nur sehr leicht sinkendem bzw. zuletzt gleichbleibendem und bereits wieder ansteigendem Niveau. Das Vielfache der Jahresnettokaltmiete lag bei 20,4.

Gemäß Bezirksreport Steglitz-Zehlendorf 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. ergibt sich die Preisspanne für Wohn- und Geschäftshäuser mit Baujahresklasse 1950-1978 ab 8 Wohneinheiten (bis 20 % gewerblicher Mietanteil) im Jahre 10/2022 bis 10/2023 in einfacher bis mittlerer Lage in einer Spanne von 1.800,00 €/m² Wfl./Nfl. bis 2.600,00 €/m² Wfl./Nfl. bzw. i.M. mit 2.200,00 €/m² Wfl./Nfl. und in guter bis sehr guter Wohnlage in einer Spanne von 2.200,00 €/m² Wfl./Nfl. bis 2.900,00 €/m² Wfl./Nfl. bzw. i.M. mit 2.550,00 €/m² Wfl./Nfl., wobei hier von freifinanziertem Wohnungsbau ohne Plattenbauten mit normalem bis gutem Bauzustand, mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard, Vollvermietung bzw. üblichem Wechselleerstand, mindestens 8 Wohneinheiten und gebietstypischer GFZ ausgegangen wird - der Kaufpreisschwerpunkt (ohne Baujahresklassifizierung) liegt in einfachen bis mittleren Lagen im Bezirk Steglitz-Zehlendorf bei rd. 2.400,00 €/m² Wfl./Nfl. bzw. in guten bis sehr guten Lagen bei rd. 2.900 €/m² Wfl./Nfl. bei geringem Preisrückgang bis 10 % zwischen 10/2022 und 10/2023.

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. Mietprelsbremse Mitte des Jahres 2015 mit hierdurch beschränkter Renditefähigkeit des Investments insbesondere bei Neuvermietung auch nach zuletzt bestehender Bezugsfreiheit oder Eigennutzung ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das Grundstück u.a. auch in Ansehung des weiterhin vergleichsweise günstigen Zinsniveaus

trotz der ab Mitte 2022 deutlich angehobenen Bau- bzw. Immobilienzinsen auch bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten (u.a. auch in Ansehung der seit März 2016 geltenden „Wohnimmobilienkreditrichtlinie“) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit leicht fallenden Bau- und Immobilienzinsen sowie tendenziell weiterhin vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werte/Anlagen (assets) angemessen.

Der (wert-)unbeeinflusste Wert für das Grundstück liegt ca. 2,6 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2024 für Wohnhäuser ohne gewerblichem Nutzungsanteil der Baujahre von 1949 bis 1970 mit normalem Bauzustand im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ (ohne weitere Lageklassifizierung) und ca. 26,0 % über dem mittleren Vielfachen des Jahresrohertrages (hier: Marktmiete) gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025 des zuständigen Gutachterausschusses.

Der (wert-)unbeeinflusste Wert liegt bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 508,46 m² gleichfalls ca. 6,0 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise für Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahresklasse 1950-1978 mit bis zu 20 % gewerblichem Mietanteil und mindestens 8 Wohnungen in einfachen bis mittleren Lagen im Bezirk Steglitz-Zehlendorf gemäß Veröffentlichung des IVD (Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024).

Der (wert-)unbeeinflusste Wert liegt bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 508,46 m² außerdem ca. 8,0 % über dem Mittelwert bzw. ca. 5,0 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise für Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahresklasse 1950-1978 mit bis zu 20 % gewerblichem Mietanteil und mindestens 8 Wohnungen in guten bis sehr guten Lagen im Bezirk Steglitz-Zehlendorf gemäß Veröffentlichung des IVD (Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024).

Der (wert-)unbeeinflusste Wert liegt gleichfalls bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 508,46 m² außerdem ca. 14,8 % über dem Kaufpreisschwerpunkt in Höhe von rd. 2.400,00 €/m² Wfl./Nfl. aus dem Jahre 10/2022 bis 10/2023 für entsprechende Objekte (ohne Baujahresklassifizierung) in einfachen bis mittleren Lagen im Bezirk Steglitz-Zehlendorf.

Der resultierende Wert liegt gleichfalls bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 508,46 m² ca. 5,0 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt in Höhe von rd. 2.900,00 €/m² Wfl./Nfl. aus dem Jahre 10/2022 bis 10/2023 für entsprechende Objekte (ohne Baujahresklassifizierung) in guten bis sehr guten Lagen im Bezirk Steglitz-Zehlendorf gemäß Bezirksreport Steglitz-Zehlendorf 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg e.V.

Eine (weitere) spezielle Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist für den Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund hier nicht vorliegender sonstiger objektspezifischer Merkmale nicht zu berücksichtigen.

Der resultierende Verkehrswert entspricht dem um die aufgeschobenen Freilegungskosten bereinigten Bodenwert unter Anrechnung der bis zur Freilegung des Grundstücks auflaufenden fiktiven Erträge unter Berücksichtigung von Mindererträgen mit einem Zeithorizont von max. 5 Jahren bis zum vollständigen Freiziehung der auf dem Grundstück belegenen Wohnflächen.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Jägerstr. 8 (Flurstück 19/16) in 12209 Berlin-Lichterfelde (Bezirk Steglitz-Zehlendorf) zum Bewertungsstichtag 26. Juni 2025 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:



1.400.000,00 €

=====

(i.W. eine Million vierhunderttausend Euro)

Dieser Verkehrswert dürfte nach diesseitiger Einschätzung bei freihändiger Veräußerung in der gegenwärtigen Marktsituation als Verkaufspreis zu realisieren sein.

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Steglitz-Zehlendorf vom 18.06.2025 ist das betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster registriert; altlastenrelevante Nutzungen sind nicht bekannt; Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen zu diesem Grundstück liegen dem Umweltamt nicht vor.

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

Die Namen der Mieter auf dem Anwesen ergeben sich aus dem dem vorliegenden Gutachten anliegenden Schreiben an das Zwangsversteigerungsgericht bzw. dem dem Schreiben beigefügten Mieterspiegel der zuständigen Hausverwaltung bzw. der Antragstellerin als Miteigentümerin des Grundstücks.

Gemäß vorliegendem aktuellem Mieterspiegel der Grundstücksverwaltung bestehen Mietverträge für die Wohnungen des straßenseitig auf dem Grundstück belegenen Mehrfamilien-Wohnhauses wie folgt:

- | | | |
|-------------|---------------------------------|--------------|
| - EG rechts | Vertrag v. 15.01.1998 | unbefristet |
| - EG links | Vertrag v. 20.01.1991 | unbefristet |
| - OG rechts | Vertrag v. 31.10.2019 | unbefristet) |
| - OG links | (Leerstand seit dem 01.04.2024) | |
| - DG rechts | Vertrag v. 01.12.2015) | unbefristet |
| - DG links | Vertrag v. 25.09.2019) | unbefristet |

Das außerdem auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus wird durch die Antragstellerin als Miteigentümerin des Grundstücks und ihre Familie zu Wohnzwecken eigengenutzt - eine Miete wird insoweit nach vorliegendem Mieterspiegel für das Grundstück nicht erzielt. Inwieweit ggf. ein Nutzungsentgelt gegenüber den weiteren Eigentümern des hier betroffenen Grundstücks geleistet wird, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Der auf dem Grundstück belegene ungedeckte PKW-Stellplatz und der PKW-Stellplatz in der Garage sind nach Sachlage gleichfalls eigengenutzt.

Die Verwaltung des Grundstücks erfolgt durch die in dem Einfamilienhaus auf dem Grundstück selbst wohnansässige Antragstellerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft als Miteigentümerin des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 2.1 des Grundbuchs.

Zu c)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WohnbindG besteht nach Sachlage nicht. Das auf dem Grundstück aufstehende Mehrfamilien-Wohnhaus wurde in den Jahren 1955 bis 1957 nach erheblichen Zerstörungen aufgrund von Kriegseinwirkungen vermtl. ohne öffentliche Fördermittel wiederaufgebaut und zuletzt vermtl. in den 1980er und 1990er Jahren partiell modernisiert, wobei öffentliche Fördermittel mit hieraus resultierender Mietpreisbindung nach Sachlage nicht in Anspruch genommen worden sind - öffentliche Darlehn o.ä. sind im dem vorliegenden Grundbuch nicht verzeichnet.

Zu d)

Ein Gewerbebetrieb wird auf dem Grundstück nicht geführt - es sich ausschließlich Wohnflächen auf dem Grundstück vorhanden.

Zu e)

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind lediglich hinsichtlich der weitgehend mieterseits eingestellten Küchenausstattungen in den Wohnungen und der durch die Miteigentümerin in dem Einfamilienhaus eingestellten Ausstattungen vorhanden.

Zu f)

Ein Energiepass für das Mehrfamilien-Wohnhaus ist mit Datum vom 14.03.2024 vorhanden: der Endenergieverbrauchswert liegt hiernach bei $>250,0 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ - dieser Wert liegt erheblich unterhalb des Niveaus des Durchschnitts der Vergleichswerte des gesamten Gebäudebestandes für den Endenergiebedarf bzw. insoweit im absolut ungünstigsten Bereich der Vergleichswerte für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus $25\text{-}40 \text{ kWh/m}^2\text{a}$, MFH-Neubau ca. $50 \text{ kWh/m}^2\text{a}$, EFH-Neubau ca. $25\text{-}75 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ und energetisch gut modernisiertes EFH ca. $100 \text{ kWh/m}^2\text{a}$, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. $150 \text{ kWh/m}^2\text{a}$, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. $200 \text{ kWh/m}^2\text{a}$, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. $225 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ bis $>250 \text{ kWh/m}^2\text{a}$).

Für das auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus liegt ein Energieausweis nach Sachlage nicht vor bzw. konnte seitens der zuständigen Grundstücksverwaltung nicht zur Verfügung gestellt werden. Diesseitig wird allerdings in Ansehung der nur einfachen Bausubstanz von mindestens einem entsprechend nachteiligen energetischen Zustand des Gebäudes ausgegangen.

Tatsächlich haben sich die Anforderungen an die Energieeffizienz durch die Politik der vergangenen Jahre und zuletzt aktuell erheblich weiter verschärft, so dass zukünftig mit zusätzlichen Kosten bei weiterer energetischer Modernisierung der Gebäude hinsichtlich der Gebäudehülle mit Fassaden, Fenstern und dem jeweiligen Dach sowie der Stromversorgung etc. und bzgl. der Umstellung der Heizungsanlagen auf eine zentrale Wärmeversorgung auf der Basis regenerativer Quellen zur Heizwärme- und Warmwasserversorgung und weiterer energetischer Modernisierungen der Gebäude zu rechnen ist, die zum Bewertungsstichtag in der aktuellen Qualität nicht vorhersehbar sind.

Ggf. ist eine Umstellung der Heizwärme- und Warmwasserversorgung auf eine diesbzgl. Versorgung über eine Erd- oder Luftwärmepumpe in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage und der Unterstützung der Warmwasserversorgung über eine moderne Solarthermie-Anlage in Betracht zu ziehen.

Zu g)

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Mehrfamilien-Wohnhaus mit 1 Treppenhauseingang und hierin belegenen 6 Wohnungen handelt es sich um ein solide errichtetes 2½-geschossiges freistehendes Gebäude mit vollständiger Unterkellerung und Satteldach mit Ausbau zu Wohnzwecken nebst Spitzboden als Rohdachboden, dessen ursprünglicher Gebäudestamm als 1½-geschossige Villa im Jahre 1883 errichtet wurde. Umbauarbeiten mit Erweiterungen erfolgten bereits Anfang des letzten Jahrhunderts. Eine umfassende Neustrukturierung erfolgte in den 1950er Jahren nach partieller Zerstörung des Gebäudes durch Kriegseinwirkungen mit Umnutzung als Mehrfamilienhaus mit Aufstockung und Einbau von 6 Wohnungen.

Hiernach erfolgten nur noch vereinzelte Modernisierungen weitgehend auch durch mieterseitige Maßnahmen sowie die Umstellung von Kohleeverfeuerung über Einzelbrenneröfen auf Gas-Etagenheizungen, der partielle Einbau von Holz-Isolierglasfenstern und die Neuausstattungen der Badezimmer vermtl. bereits in den 1980er und 1990er Jahren.

Zuletzt erfolgten dem Vernehmen nach allerdings eine Neueindeckung des Daches und die Erneuerung der Vertikal- und ggf. der Horizontalsperre der Kelleraußenwände.

Zusätzlich befindet sich auf dem Grundstück vor der süd-westlichen Grundstücksgrenze in sogen. Hinterliegerlage ein aus einem Stallgebäude nebst Lauben- und Schuppen-Anbau aus der 1. Dekade des vergangenen Jahrhunderts und Umnutzung als Remise vermtl. in den 1930er Jahren hervorgegangenes Einfamilienhaus als Grenzbebauung. Die diesbzgl. Umnutzung bzw. erforderliche bauliche Veränderung mit Badezimmer- und Kücheneinbau etc. als Einfamilienhaus erfolgte vermtl. in den 1970er Jahren - die Erweiterung um ein Wohnzimmer mit Errichtung eines 1-geschossigen Anbaus erfolgte im Jahre 1976.

Tatsächlich stellt sich das insoweit vorhandene Einfamilienhaus im Bereich des ursprünglichen Gebäudestamms als nur sehr einfacher Massivbau in Fachwerkskonstruktion mit einfachem und stark individuell geprägtem und teilweise in sogen. Eigenleistung hergestelltem und nicht fertiggestelltem Ausbau dar, der eine umfassende Revitalisierung im Rahmen von Mod.-/Inst.-Maßnahmen erfordert, wobei gleichfalls ein Abriss zum Zwecke einer Neubebauung in Betracht zu ziehen ist.

Der energetische Zustand der Gebäude auf dem Grundstück ist extrem nachteilig. Die Kellerdecke des Mehrfamilien-Wohnhauses ist nicht gedämmt, ein Wärmedämmverbundsystem ist an den Fassaden beider Gebäude nicht vorhanden und Isolierglasfenster sind nur vereinzelt vorhanden. Das Treppenhaus weist einfachverglaste Fenster etc. auf und ist nicht beheizbar. Die dezentrale Heizwärme- und Warmwasserversorgung über Gas-Etagenheizungen u.a. über bereits ältere Baumuster ist energetisch gleichfalls nachteilig.

Die auf dem Grundstück aufstehenden beiden Wohngebäude und die weiteren baulichen Anlagen stellen sich in einem partiell vernachlässigten Zustand dar. Der Ausbau ist vergleichsweise einfach. Der Unterhaltungszustand der Wohnungen bzw. der Wohnflächen ist überwiegend bereits deutlich verbraucht.

Die sonstigen Flächen im Kellergeschoss und im Spitzboden stellen sich in einem gleichfalls vernachlässigten Zustand dar.

Der Modernisierungs- und Instandhaltungs- bzw. Revitalisierungsaufwand erfordert nach diesseitiger Einschätzung grob überschlägig ein Kostenvolumen, für das ein Wertabschlag in Höhe von rd. 650.000,00 € entsprechend ca. 1.280,00 €/m² Wfl. bei merkantil anrechenbarer Wohnfläche von ca. 508,46 m² Wfl. in Abzug zu bringen wäre.

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

Zu h)

Nach vorliegendem Schreiben des zuständigen Stadtentwicklungsamtes (Abt. Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 11.06.2025 sind aus den bei der Bau- und Wohnungsaufsicht vorhandenen laufenden Vorgängen keine weiteren baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen ersichtlich.

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

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

Das betroffene Grundstück (Flurstück 19/16) ist keiner Gestaltungssatzung unterworfen. Ein städtebaulicher Vertrag besteht für das hier betroffene Flurstück nach diesseitigem Kenntnisstand gleichfalls nicht.

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

Das hier betroffene Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nrn. 2 und 3 BauGB.

Das Grundstück liegt allerdings im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung „Lichterfelde Ost vom 20.07.1996 gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 Bau-GB zur Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart des Gebietes mit Festlegung am 20.07.1996 (GVBl.) und in Kraft seit dem 21.07.1996 mit hieraus resultierenden Restriktionen.

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

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

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

Bei den auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäuden handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 20.03.2025 weder um Baudenkmäler noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

Allerdings befindet sich gemäß Denkmaldatenbank Berlin auf dem unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstück Jägerstr. 9, Auguststraße 1, 2 ein Einfamilienhaus aus den Jahren 1883-1894 als Teil eines weitläufigen denkmalgeschützten Ensembles.

Insoweit sind Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen an dem auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäuden oder bei einer Neubebauung des Grundstücks aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes zu beachten.

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Steglitz-Zehlendorf (Fachbereich Tiefbau und Grünflächenverwaltung) vom 03.07. 2025 wird das Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Jägerstraße“ erschlossen.

Erschließungsbeiträge sind nach den Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB für diesen Bereich der „Jägerstraße“ bzw. das hier in Rede stehende Grundstück nicht mehr zu entrichten. Offene Forderungen seitens des Straßen- und Grünflächenamtes hinsichtlich evtl. noch nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen nach Sachlage offenbar nicht - diesseitig wird davon ausgegangen, dass entsprechende Forderungen nicht vorliegen.

Angaben zu ggf. erforderlichen Straßenlandabtretungen von dem hier betroffenen Grundstück konnten nach vorliegender Bescheinigung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes auf diesbzgl. Anforderung nicht beigebracht werden.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass Straßenland von dem Grundstück Jägerstr. 8 (Flurstück 19/16) in Ansehung der in den Planvorlagen ausgewiesenen Straßenfluchtlinie nicht mehr abzutreten ist.

Gemäß vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Steglitz-Zehlendorf (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 11.06.2025 bestehen für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragungen.

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

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

Zu i)

Verdacht auf (vermtl. Echten) Hausschwamm besteht nicht. Allerdings liegt ein olfaktorisch wahrnehmbarer feucht-klammer Geruch im Kellerbereich vor, der auf mindestens latente Feuchtigkeit im Mauerwerk ggf. aufgrund aufsteigender Nässe schließen lässt, wobei nach Sachlage zuletzt bereits die vertikale und vermtl. auch horizontale Isolierung der Außenwandumfassungen des auf dem Grundstück aufstehenden Mehrfamilien-Wohnhauses erneuert worden ist.

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

Berlin-Charlottenburg, den 12. September 2025

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -

