



Gutachten Nr. 10327

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

Poschingerstraße 31

in

12157 Berlin-Steglitz (Bezirk Steglitz-Zehlendorf)

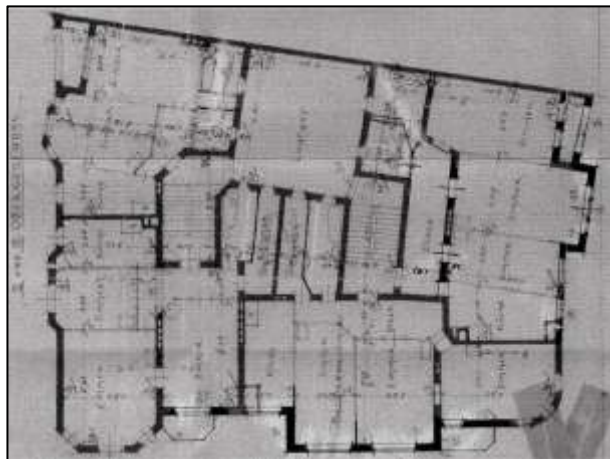
-Grundbuch von Steglitz - Blatt 2568 -



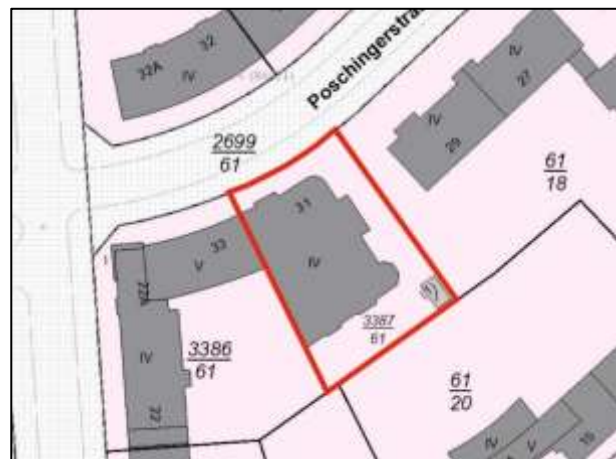
Wohngebäude a.d. Grdst. Poschingerstr. 31



Grundstück Poschingerstraße 31



Normalgeschoss-Grundriss Poschingerstr.31



Flurkarte (Grundstück Poschinger Str. 31)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Schöneberg
76 K 33/23

Verkehrswert:

3.140.000,00 €
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

Bewertungsstichtag:

13.07.2023

Textfassung



Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtauftrag	4
B. Grunddaten.....	5
1. Grundbuchangaben.....	5
2. Grundstücksdaten	5
3. Lagedeterminanten	11
4. Gebäudedaten (technisch)	14
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	26
6. Objektbeurteilung	40
C. Bewertung	41
1. Bewertungsgrundlagen	41
2. Bodenwert.....	43
3. Ertragswert.....	45
4. Verkehrs-/Marktwert	55
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	57

* 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 Reihengrundstück Poschingerstraße 31 (Flurstück 3387/61) mit einer Größe von 943 m² in 12157 Berlin-Steglitz (Bezirk Steglitz-Zehlendorf) mit straßenseitig halbbofener Blockrandbebauung bzw. einseitiger Grenzbebauung mit Vorder- und Gartenhaus sowie Seitentrakt mit Orientierung zum linken Bauwich nebst Hauseingang mit außenliegender Hauseingangstreppe zu der im Untergeschoss belegenen Hauseingangsebene und dort an eine vestibulartige Halle anbindenden 2 Treppenhäusern und einen zwischen den Gebäudeteilen belegenen Lichthof mit Brandwandabschluss zu dem angrenzenden Nachbargrundstück.

Das Wohngebäude aus dem Jahre 1913 mit 17 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit im Untergeschoss als Werkstatt- und Lagerraum mit unmittelbarem Zugang aus dem Straßenraum weist mit Untergeschoss als Vollgeschoss ein darüber belegenes Erdgeschoss quasi als 1. Obergeschoss und darüber belegene 3 weitere Geschosse sowie ein Berliner Mansarddach als Rohdachboden mit Eignung zu Ausbauzwecken auf. Zusätzlich weist das insoweit 5½-geschossige Gebäude in Teilbereichen einen sogen. Tiefkeller auf. Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 3 ungedeckte bauaufsichtlich genehmigte PKW-Stellplätze mit Zufahrt aus dem Straßenraum im linken Bauwich vor der Hauseingangsfront.

- **Belastungen:**

In Abt. II des Grundbuchs sind Lasten und Beschränkungen nicht verzeichnet. Baulasten oder ein Eintrag in das Bodenbelastungskataster bestehen gleichfalls nicht.

- **Zuschnitt:**

Die in dem Gebäude belegenen Wohnungen weisen weitgehend 2 und 3 Zimmer, Küche, Flur und Badezimmer sowie mit Ausnahme der im Untergeschoss vor einem sogen. Lichtgraben belegenen ehemaligen Hausmeisterwohnung einen Balkon bzw. eine Loggia auf. Alle Wohnungen weisen Badezimmer auf und sind zentralbeheizt (Gas-Etagenheizungen).

Die Gewerbeeinheit als Werkstatt- und Lagerraum mit direktem Zugang unmittelbar aus dem Straßenraum über den Vorgarten weist einen gleichfalls natürlich belichteten und belüfteten Sanitärraum allerdings lediglich als Toilettenraum auf - die Nutzungseinheit ist gleichfalls beheizbar.

Eine Kfz-Zufahrt auf das Grundstück besteht. Auf dem Grundstück sind 3 ungedeckte Kfz-Stellplätze vorhanden, wobei die Stellplätze z.T. allenfalls provisorisch angelegt sind.

- **Ausstattung:**

Der Wohnhauskomplex weist einen insgesamt einfachen, insgesamt noch zeitgerechten Ausbaustandard hinsichtlich der medialen Ausstattungen bzw. des Ausbaus u.a. mit einer größeren Anzahl an Kunststoff-Isolierglasfenstern in den Wohnungen und der Gewerbeeinheit, aber auch Holzkasten- und auch Holzeinfachfenstern u.a. in den beiden Treppenhäuseraufgängen, zum Lichthof und im Kellergeschoss sowie teilweise vergleichsweise alte Gas-Heizthermen und einen älteren Gas-Heizkessel zur zentralen Warmwasserversorgung auf.



Im gegenwärtigen Bestand weisen die Wohnungen überwiegend vermtl. in den letzten rd. 20 Jahren neu ausgestattete Badezimmer auf, wobei die Maßnahmen dem Vernehmen nach weitgehend durch die aktuellen Mieter oder durch Vormieter vorgenommen worden sein sollen. Die Ver- und Entsorgungsstränge stammen nach Sachlage noch aus einem älteren oder dem ursprünglichen Bestand - Teilstücke der Stränge und die Anschlussleitungen sind erneuert worden. Rohrstränge der Ver- und Entsorgungsleitungen sind nach Sachlage nicht homogen in einer ganzheitlichen Maßnahme, sondern allenfalls partiell und nach Erfordernis bei Rohrbrüchen etc. durchgeführt worden. Die Elektroinstallationen in den Nutzungseinheiten sind überwiegend noch einfach.

Die vorhandenen Gas-Etagenheizungen sind teilweise als Einrohrheizungen ausgeführt. Es sind zu einem beachtlichen Teil noch alte Stahl-Rippenheizkörper vorhanden. Im Kellergeschoss ist ein alter Öl-Stahltank einer früheren Öl-Etagenheizung bzw. einer vormals als Öl-Heizung betriebenen zentralen Warmwasserversorgung erhalten.

Die Fassaden des Gebäudes weisen bisher kein Wärmedämmverbundsystem o.ä. auf. Das Dach ist ohne zusätzliche Dämmung auch auf der Decke des Rohdachbodens geblieben. Die Kellerdecken sind gleichfalls ungedämmt geblieben.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Die Gesamt-Wohn-/Nutzfläche ohne Rohdachboden- oder Kellerflächen aller 18 auf dem Grundstück belegenen Nutzungseinheiten mit 17 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit als Werkstatt- und Lagerraum beträgt ca. 1.462,04 m² - hiervon entfallen auf die Gewerbeeinheit ca. 67,82 m² und auf die Wohnfläche ca. 1.394,22 m².

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Bei einer aktuell vermieteten Gesamt-Wohnfläche (ohne die eigengenutzte Gewerbeeinheit) von 1.394,22 m² Wfl. (kein Leerstand) und einem diesbzgl. Mietertrag von 10.151,46 €/Mo. Nettokaltmiete beträgt die durchschnittliche Miethöhe für die Wohnfläche gemäß vorliegendem Mieterspiegel vom 05.10.2023 der zuständigen Verwaltung 7,28 €/m² Wfl. - die Mietpreisspanne beträgt für das Grundstück 2,37 €/m² Wfl. bis 12,36 €/m² Wfl.

Tatsächlich liegen für unterpreisig vermietete Wohnungen Mindermieterträge vor, so dass ein durchsetzungsfähiges Mieterhöhungsbegehren bei den diesbzgl. bestehenden Mietverhältnissen aktuell in Betracht zu ziehen ist, wobei für einzelne Wohnungen eine sofortige Mieterhöhung mit Erreichen der ortsüblichen Miethöhe umsetzbar ist. Für die weiteren Wohnungen sind Minderertragsphasen zu berücksichtigen.
Für die eigengenutzte Gewerbeeinheit ist eine Miethöhe auf ortsüblichem Niveau realisierbar.

- **Erhaltungszustand:**

Das Objekt weist einen insgesamt ausreichenden Unterhaltungszustand auf. Nachteilig ist der energetische Zustand des Objektes ohne Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden und fehlender Dämmung der Dach- und der Kellerdecke sowie die Beheizung über Gas-Etagenheizungen mit Gas-Heizthermen sowie zentraler Warmwasserversorgung über einen Gas-Heizkessel und energetisch nachteiliger Effizienz mit gebotener Modernisierungserfordernis u.a. auch hinsichtlich des Austauschs der bisher noch zu einem großen Teil vorhandenen Holz-Kasten- und Holz-Einfachfenster u.a. in den Treppenhauseingängen und im Kellergeschoss. Verschiedene Instandsetzungen an dem Gebäude bzw. dem Grundstück sind gleichfalls erforderlich.

Für den Aufwand ist im Verkehrswert ein Abschlag von rd. 1.300.000,00 € berücksichtigt. Außerdem ist die Ausbaureserve im Dachraum für die rd. 300 m² wohnflächenäquivalente Nutzfläche mit rd. 450.000,00 €/m² im Verkehrswert berücksichtigt.

Verkehrswert am 13.07.2023 nach § 194 BauGB:
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

3.140.000,00 €



A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Schöneberg, Abt. 76, Ringstr. 9 in 12203 Berlin

Beschluss vom 13.06.2023 mit Verfügung vom 14.06.2023 und Posteingang am 19.06.2023
- **Bewertungsobjekt:**
Grundstück Poschingerstraße 31 (Flurstück 3387/61) in 12157 Berlin-Steglitz (Bezirk Steglitz-Zehlendorf)
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft mit dem Geschäftszeichen 76 K 33/23
- **Wertermittlungstichtag:**
13. Juli 2023 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
13. Juli 2023 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Donnerstag, der 13.07.2023
anwesend:
 - die Mieter der anlässlich des Ortstermins zugänglichen Nutzungseinheiten (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - die Miteigentümerin des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 3.2 als Antragstellerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - ein Verfahrensbevollmächtigter der Miteigentümerin des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 3.2 als Antragstellerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Miteigentümer des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 3.1.1 als Antragsgegner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Das auf dem Grundstück aufstehende Mehrfamilien-Wohnhaus mit 1 Gewerbeeinheit war anlässlich des Besichtigungstermins in der überwiegenden Zahl der Nutzungseinheiten sowie im Dachgeschoss als Rohdachboden und im Kellergeschoss zugänglich, so dass der Unterzeichnete hinreichende Feststellungen über den Ausbaustandard und Erhaltungszustand des Gebäudes treffen konnte.

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 beigegeführten Anschreiben an das Zwangsversteigerungsgericht.



B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Grundbuch von:**
Steglitz, Blatt 2568
(Amtsgericht Schöneberg)
- **Gemarkung:**
Steglitz
- **Flur, Flurstücke:**
1, 3387/61 (943 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
943 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche Poschingerstraße 31 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- **Eigentümer:**
3.1.1 anonymisiert (§ 38 ZVG)
3.1.2 anonymisiert (§ 38 ZVG)
- in Erbengemeinschaft zu ½ -

3.2 anonymisiert (§ 38 ZVG)
- zu ½ -
- **Lasten und Beschränkungen:**
Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft mit Eintragungsdatum vom 15.05.2023.

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

2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**
Das Reihengrundstück weist einen unregelmäßig viereckigen Zuschnitt mit leicht gebogener Grundstücksfront nach Nord-Westen zur Poschingerstraße und einer Länge gemäß amtlichem Lageplan des vereidigten Landmesser Schmitt vom 30.01.1911 von ca. 22,00 m auf. Die rückwärtige bzw. süd-östliche Grundstücksgrenze weist hiernach eine Länge von ca. 28,27 m auf. Die radial von der Straßenfront ausgehende süd-westliche bzw. rechte Grundstücksgrenze weist eine Länge von ca. 39,32 m und die gleichfalls radial von der Straßenfront ausgehende nord-östliche bzw. linke Grundstücksgrenze weist eine Länge von ca. 37,06 m auf (siehe anliegende Flurkarte).



- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 1,3 - die Straßenfrontlänge und die Tiefe bzw. der Zuschnitt des Reihengrundstücks sowie der bauliche Ausnutzungsgrad mit hier aufstehendem nominell 4½-geschossigen bzw. tatsächlich 5½-geschossigem Gebäude nebst hoch aufgehendem Berliner Mansarddach als Rohdachboden sind gut (siehe anliegende Flurkarte).

- **Bauwich:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex als halboffene Blockrandbebauung weist eine einseitige Grenzbebauung zu dem süd-westlich angrenzenden Nachbargrundstück Poschingerstr. 33 u.a. (Flurstück 3386/61) über eine Länge von ca. 10,80 m auf Höhe des straßenseitigen Vorderhauses sowie von ca. 10,27 m auf Höhe des Quergebäudes mit dazwischen belegenem Lichthof über ca. 5,70 m Tiefe mit allerdings bis auf Traufhöhe aufgehender Grenzscheidungs- und vergitterter nur kleiner Wandöffnung im Bereich des über Terrain aufgehenden Untergeschosses auf.

An das auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehende Vorderhaus grenzt von der Baufluchtlinie aus lediglich das auf dem Nachbargrundstück aufstehende Vorderhaus über ca. 11,00 m Tiefe als Grenzbebauung an. Eine weitere Grenzbebauung ist auch von den süd-östlich und nord-östlich angrenzenden Nachbargrundstücken nicht vorhanden (siehe anliegende Flurkarte).

Der rückwärtige Grenzabstand des Quergebäudes auf die süd-östliche bzw. rückwärtige Grundstücksgrenze beträgt ca. 8,52 m und der seitliche Grenzabstand auf die nord-östliche bzw. linke Grundstücksgrenze beträgt ca. 5,32 m. Die Tiefe des Vorgartens vor der straßenseitigen Gebäudefront beträgt 4,00 m.

- **Topographie:**

Das Terrain zum Straßenraum ist insgesamt plan.

- **Untergrund:**

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

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

Die Gefahr von Schichtenwasser ist lagetypisch. Es besteht keine Grundwassergefährdung - gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: 2020), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks zwischen 10,00 m und 15,00 m bzw. im Bereich der süd-östlichen Grundstücksecke zwischen 15 m bis 20 m.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingriffswerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlBod-SchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Steglitz-Zehlendorf vom 19.06.2023 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 (BlnBod-SchG oder BBodSchG) ausgegangen.

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

Bei dem Gebiet mit dem hier betroffenen Grundstück handelt es sich nach Angabe des zuständigen Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf, Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung, gemäß Schreiben vom 26.06.2023 um voll erschlossenes Bauland als Allgemeines Wohngebiet mit geschlossener Bauweise bzw. Bebaubarkeit mit einer Baustufe von IV/3 bei einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,2 gemäß geltendem Baunutzungsplan vom 28.12.1960 (Abl. 1961, S. 742), der in Verbindung mit den Straßen- und Fluchtlinien (ACO) als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB fortgilt, und der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21.11.1958 (BO 58, BVBl. S. 1087, 1104). Mit dem Textbebauungsplan X-A wurde die BauNVO von 1968 übergeleitet.

Entlang der Poschingerstraße verläuft nach einer Vorgartentiefe von 4,00 m eine Baufluchtlinie, ab der gebaut werden darf. Die größte Bebauungstiefe, gerechnet von der Baulinie, Baugrenze oder Baufluchtlinie an, die hier nicht mit der Straßenbegrenzungslinie identisch ist, beträgt gemäß § 8 BO 58 für Allgemeine Wohngebiete in der geschlossenen Bauweise 13,00 m. Über die Bebauungstiefe hinaus können Gebäude oder Gebäudeteile zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

Gemäß BauO '58 Berlin sind auf dem Grundstück respektive im allgemeinen Wohngebiet zulässig:

- a) Wohngebäude;
 - b) Ladengeschäfte sowie gewerbliche Kleinbetriebe und Gaststätten, wenn sie keine Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen können und Fremdenheime
- Ausnahmsweise können Gebäude für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke und für die öffentliche Verwaltung zugelassen werden.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 ist das Quartier beidseitig der Poschingerstraße u.a. mit dem hier betroffenen Grundstück weitläufig als Wohnbaufläche W_1 mit einer zulässigen GFZ über 1,5 vorgesehen.

Das Grundstück liegt nicht in einem Sanierungsgebiet, Stadtumbaugebiet städtebaulichen Entwicklungsbiet und auch in keinem Umlegungsgebiet. Außerdem liegen weder eine Gestaltungssatzung noch ein städtebaulicher Vertrag vor.

Für das auf dem Grundstück aufstehende Gebäude besteht nach Sachlage keine Veränderungssperre. Das hier betroffene Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 3 BauGB. Ein städtebaulicher Vertrag besteht für das Grundstück gleichfalls nicht.

Das Grundstück befindet sich aber im Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen sozialen Erhaltungsverordnung respektive in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzverordnung/ Erhaltungsverordnung - Gebietsname „Feuerbachstraße“) mit Aufstellungsbeschluss vom 10.01.2023 gemäß Amtsblatt Nr. 6.

Eine Festsetzung als Erhaltungsgebiet mit Milieuschutzverordnung und Festlegung der Genehmigungskriterien dürfte kurzfristig zu erwarten sein. Insofern sind die diesbzgl. Restriktionen insbesondere bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen und Aufteilung von Grundstücken etc. zu beachten.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Für Teileigentume (u.a. Gewerbeflächen) bestehen die Restriktionen gemäß § 577a BGB (Kündigungssperrfrist von 3 Jahren) bzw. gemäß § 577a Abs. 2 BGB (Verlängerung der Kündi-



gungssperfrist auf 5 bis 10 Jahre) sowie gemäß Kündigungsschutzklausel-Verordnung in Berlin vom 13.08.2013 (GVBl. S. 488) bzw. mit Verlängerung um 5 Jahre ab dem 13.03.2020 um 5 Jahre mit einheitlich 10 Jahren Kündigungssperfrist nicht.

Das Grundstück befindet sich außerdem 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 („Milieuschutz“) existiert, Vorrang vor den bestehenden Regelungen soweit bestehende Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen betroffen sind.

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 24.03.2023 weder um ein Baudenkmal, noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles - ebenso befinden sich auch in der unmittelbaren Nachbarschaft bzw. im unmittelbaren Nahbereich des hier betroffenen Grundstücks keine Baudenkmäler mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Die Geschossfläche (GF) für das Grundstück beträgt ca. 2.358,05 m² (incl. $\geq 1,40$ m hoch über Terrain aufgehendem Untergeschoss als Vollgeschoss) nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden maßstäblichen Geschosspläne der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 22 vom 09.02.1911 sowie der amtlichen Flurkarte i.M. 1:1000 gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (GVBl. S. 495) zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 17.06.2016 (GVBl. S. 361) - in Kraft getreten am 01.01.2017- mit einer GFZ von 2,501 bzw. rd. 2,5 (ohne Berücksichtigung einer GF für das Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF des Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 für die über dem Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur ImmoWertV 21 bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 471,61 m² mit einer GRZ von 0,500 bzw. rd. 0,5 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 943 m² (Flurstück 3387/61).

Tatsächlich wird nach dem Modell des Gutachterausschusses in Berlin bei vorhandenem Rohdachboden als Nicht-Vollgeschoss bzw. Teilausbau des Dachraums und nicht ausgebautem Kellergeschoss für Ertragsobjekte die wGFZ abweichend von der ImmoWertV 21 ohne diese Flächen respektive die mit 75 % anteilige Dachraumfläche ermittelt, so dass die wGFZ der GFZ entspricht, wobei das Untergeschoss incl. der Kellerflächen als Vollgeschoss in der GF berücksichtigt ist (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung).



Die Bodenwertermittlung erfolgt gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses nicht auf der Grundlage der wGFZ, sondern abweichend zur ImmoWertV 21 auf der Grundlage der GFZ nach § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (s.o.) oder in Anlehnung hieran.

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

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

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

- **Erschließungszustand:**

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

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2022 (Umweltatlas) weist der Straßenraum der Poschingerstraße vor dem hier betroffenen Grundstück eine Trennkanalisation mit Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserkanalisation auf.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Steglitz-Zehlendorf (Tiefbau-/Grünflächenverwaltung) vom 26.06.2023 wird das hier betroffene Grundstück durch die zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Poschingerstraße“ als öffentliche zum Anbau bestimmte Verkehrsanlage (Straße) erschlossen.

Nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) ist die Straßen erstmalig endgültig hergestellt - für den hier betroffenen Straßenabschnitt sind Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung weder geschuldet noch gestundet.

Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage sind für das hier betroffene Grundstück auch keine Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der zurzeit gültigen Fassung mehr zu entrichten.

Die Mitteilung der zuständigen Behörde erfolgte aufgrund einer Entscheidung nach aktueller Sach- und Rechtslage und stellt gemäß der vorliegenden Bescheinigung keine Verzichtserklärung u.a. im Falle einer veränderten Beurteilung der Rechtslage dar.

Angaben über ggf. abzutretendes Straßenland konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Steglitz-Zehlendorf (Tiefbau-/Grünflächenverwal-



zung) nicht beigebracht werden. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass Straßenland von dem hier betroffenen Grundstück nicht mehr abzutreten ist.

- **Baulasten:**

Gemäß vorliegender Negativ-Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Steglitz-Zehlendorf (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 20.06.2023 bestehen für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragungen.

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

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffenen Grundstück Poschingerstraße 31 (Flurstück 3387/61) befindet sich im süd-westlich in der Metropole belegenen Stadtbezirk Steglitz-Zehlendorf im Bereich der nördlichen Grenze des Ortsteils Steglitz in ca. 400 m Entfernung zu dem nördlich angrenzenden Ortsteil Friedenau, in ca. 320 m Entfernung zum nord-östlich angrenzenden Ortsteil Schöneberg und in ca. 1.400 m zu dem süd-östlich angrenzenden Ortsteil Tempelhof, wobei diese Ortsteile durchweg im Stadtbezirk Tempelhof-Schöneberg liegen. Die Entfernung zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Lankwitz beträgt ca. 1.800 m und zu dem süd-westlich angrenzenden Ortsteil Lichterfelde ca. 1.700 und zu dem westlich angrenzenden Ortsteil Dahlem ca. 2.100 m, wobei diese Ortsteile durchweg im Bezirk Steglitz-Zehlendorf liegen. Der nord-westlich angrenzende Ortsteil Wilmersdorf im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 1.200 m Entfernung.

Trotz der bereits mit knapp 1.700 m beachtlichen Entfernung der Lage des hier betroffenen Grundstücks außerhalb des Berliner S-Bahnring (sogen. Hundekopf) handelt sich insgesamt um eine noch vergleichsweise zentrale Stadtlage.

Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Zentrums am Zoo beträgt ca. 4.700 m nördlich und zum Alexanderplatz ca. 8.200 m nord-östlich (jeweils Luftlinie) - die fußläufige Entfernung zur Schloßstraße im Ortsteil Steglitz als Haupteinkaufsstraße des Bezirks beträgt ca. 700 m und die Entfernung zum Teltower Damm als Ortsteilzentrum von Zehlendorf ca. 6 km (Luftlinie).

Die Entfernung zur Stadtgrenze im Bereich des an den Bezirk süd-östlich angrenzenden Landkreis Teltow-Fläming beträgt rd. 5,8 km und zum süd-westlich angrenzenden Landkreis Potsdam-Mittelmark rd. 6,0 km.

Das hier betroffene Grundstück Poschingerstraße 32 (Flurstück 3387/61) befindet sich auf der süd-östlichen Seite der Pochingerstraße im Abschnitt zwischen Lauenburger Straße in knapp 60 m Entfernung nord-östlich und der Schönhauser Straße in ca. 25 m Entfernung westlich des Grundstücks.

Bei der Poschinger- und der angrenzenden Schönhauser Straße handelt es sich um untergeordnete Quartierstraßen mit nur geringem Verkehrsaufkommen und bei der angrenzenden Lauenburger Straße auf Höhe des hier betroffenen Blocks um eine sogen. Fahrradstraße mit Nutzung lediglich durch Fahrrad- und Anliegerverkehr.

Das Verkehrsaufkommen ist in allen den Block anbindenden Straßen gering und die Lage insofern ruhig.

Bei der das Quartier in ca. 250 m Entfernung von dem Grundstück anbindenden Bismarckstraße handelt es sich um eine Quartiersammelstraße mit Anbindung an die Saar- bzw. Thorwald-



senstraße und den Steglitzer Damm bzw. die Albrechtstraße mit Linienbusverkehr bzw. um eine örtliche Einkaufsstraße mit Ladengeschäftsverdichtung für den täglichen Bedarf im Streckenabschnitt auf Höhe der einmündenden Poschingerstraße bzw. im Wesentlichen zwischen Knaus- und Lauenburger Platz.

Lärmemissionen von der in ca. 230 m Entfernung (Luftlinie) von dem hier betroffenen Grundstück verlaufenden S-Bahntrasse im Bereich des S-Bahnhofs „Feuerbachstraße“ sowie dem parallel hierzu verlaufenden Stadtautobahnring mit A103 (Westtangente) u.a. mit Schwerlast-Kraftverkehr liegen nach örtlichem Eindruck nicht vor bzw. sind ggf. auf dem hier betroffenen Grundstück allenfalls bei entsprechenden Witterungslagen wahrnehmbar.

Nennenswerte Gewerbebetriebe auf angrenzenden Nachbargrundstücken konnten nicht festgestellt werden - diesbzgl. Lärmbelastungen liegen nach örtlichem Eindruck insoweit nicht vor.

Die Poschingerstraße weist gegenläufigem Richtungsverkehr und einen 2-streifigem Fahrdamm auf, wobei die seitlichen Parkstreifen bereits halbversetzt auf dem jeweiligen Bürgersteig liegen. Dennoch ist die Straße für gegenläufigem Richtungsverkehr durchaus eng, so dass insbesondere bei Lieferverkehr ggf. an Grundstücksausfahrten ausgewichen werden muss.

Das Stellplatzaufkommen ist u.a. aufgrund der hohen Wohndichte und der Ladengeschäftsverdichtung in der nahen Bismarckstraße knapp.

Der Fahrdamm weist Asphaltbelag auf. Bürgersteige sind mit Bordschwellen abgesetzt und mit Betonwegeplatten bzw. Kleinsteinpflasterung befestigt. Beleuchtungsmittel sind als moderne Mastlaternen vorhanden. Im Straßenraum ist hochstämmiger Baumbestand vorhanden und von den anliegenden Vorgartenstreifen reicht teilweise Vegetation mit Bäumen, Buschwerk und Hecken bis in den Straßenraum.

Die bauliche Umgebung ist überwiegend geprägt durch 4- und 4½-geschossige Mietwohnhaus-Altbauten aus der Vorkriegszeit bzw. den 1920er und 1930er Jahren sowie durch 4-geschossige Mietwohnhaus-Neubauten des Sozialen Wohnungsbaus der 1950er und 1960er Jahre - einzelne Gebäude im Nahbereich bzw. dem angrenzenden Wohnblock sind entsprechend dem auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) erhalten.

Die Anbindung an wichtige Stadtmagistralen u.a. mit der Knausstraße als Verlängerung der Bismarckstraße und der Thorwaldsenstraße in ca. 350 m sowie der Saarstraße mit Stadtautobahn-Auffahrt (A103) in ca. 600 m Entfernung ist gut.

Die Feuerbachstraße mit Überführung über die Stadtbahn- und Autobahntrasse respektive der Feuerbachbrücke befindet sich in ca. 150 m Entfernung.

Die Rhein- und die Schloßstraße mit einmündender Bundesallee im Bereich des Walther-Schreiber-Platzes sind in ca. 700 m Entfernung gleichfalls fußläufig gut erreichbar.

Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich in der Bismarckstraße bzw. der nahen Knaus- und Saarstraße mit verschiedenen Buslinien sowie insbesondere auf der fußläufig noch gut erreichbaren Rhein- und Schloßstraße mit weiteren Buslinien.

Die S-Bahnstation „Feuerbachstraße“ ist in ca. 350 m fußläufiger Entfernung mit Zuwegung über die Schönhauser Straße und die Feuerbachstraße bzw. -brücke oberhalb der Autobahn- und S-Bahntrasse gleichfalls gut erreichbar.

Die U-Bahnstation „Walther-Schreiber-Platz“ ist in ca. 700 m fußläufiger Entfernung erreichbar. Die ehemalige S-Bahnstation „Papestraße“ bzw. neuerdings der S-, Regional- und Fernbahnhof „Berlin-Südkreuz“ befindet sich von dem Bewertungsobjekt in rd. 2,5 km Entfernung (Luftlinie).



- **Soziale Infrastruktur:**

Eine gewisse Einzelhandelskonzentration für den überwiegend täglichen Bedarf mit einer beachtlichen Anzahl an Geschäften und Restaurationsbetrieben etc. befindet sich im Bereich der Einmündung der Poschingerstraße in die im Nahbereich belegene Bismarckstraße im Wesentlichen zwischen Knausplatz bis etwa auf Höhe des Lauenburger Platzes sowie im Bereich der Saar- und Knausstraße bis zur Rheinstraße. Am westlichen Auslauf der Poschingerstraße befindet sich im Einmündungsbereich in die Körnerstraße ein erst in den letzten Jahren neu errichteter großflächiger Lebensmittelsupermarkt mit großer PKW-Stellplatzanlage.

Ein deutlich besseres Angebot findet sich in der Rheinstraße mit bereits erheblicher Geschäftskonzentration mit in südlicher Richtung zunehmender Verdichtung bis zum Walther-Schreiber-Platz bzw. der Schloßstraße als dem wirtschaftlichen Zentrum des Ortsteils Steglitz bzw. als eine der überregionalen Einkaufszonen in der Metropole.

Im Nahbereich des hier betroffenen Grundstücks und im weiteren Umfeld befinden sich verschiedene Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindergärten etc. und im weiteren Ortsteil ausreichende medizinische Versorgung mit zufriedenstellendem Angebot - ein Krankenhaus befindet sich gleichfalls im Nahbereich.

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 Lauenburger Platz mit Grünanlage und Teich befindet sich in ca. 250 m und der Knausplatz als kleinere Grünanlage in ca. 350 m fußläufiger Entfernung. Die Grünanlagen am Insulaner sind in ca. 1.100 m fußläufiger Entfernung erreichbar.

Der Volkspark Wilmersdorf befindet sich in rd. 2,0 km und der Botanische Garten in rd. 2,5 km Entfernung von dem Bewertungsobjekt (Luftlinie). Die weiträumige Grünfläche des Tempelhofer Feldes befindet sich in ca. 3,0 km und der Stadtpark „Großer Tiergarten“ befindet sich in rd. 5,0 km Entfernung (Luftlinie).



4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1913

erfolgte die Fertigstellung des auf dem Grundstück aufstehenden 5½-geschossigen Mehrfamilien-Mietwohnhauses mit zentralem Lichthof und Rohdachboden sowie Boilerraum mit Koks-Heizkessel zur zentralen Warmwasserbereitung für die Wohnungen gemäß Bauschein Nr. 22 vom 09.02.1911.

Baubeginn war am 16.02.1911. Die Gebrauchsabnahme erfolgte am 31.01.1913 - Unterlagen über die Rohbauabnahme konnten in der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht mehr aufgefunden werden.

1930

erfolgte die Errichtung eines Verkaufsraums im Unter- bzw. Kellergeschoss mit Genehmigung für die Dauer von 3 Jahren bis zum 31.12.1933 gemäß Bauschein Nr. 284 vom 27.12.1930.

1932

erfolgte die Aufstellung eines Ofens im Verkaufs- und Lagerraum im Unter- bzw. Kellergeschoss gemäß Bauschein Nr. 273 vom 11.12.1932.

1957

erfolgte die Errichtung einer Feuerstätte (Kachelofen mit Warmluftluftkanal) für 2 Räume in einer Wohnung im 1. Obergeschoss gemäß Bauschein Nr. 2130 vom 26.03.1957.

1964

erfolgte der Neuputz der Fassaden gemäß Bauschein Nr. 1574 vom 02.06.1964.

Außerdem erfolgt die Herstellung von 2 ungedeckten PKW-Stellplätzen sowie die Errichtung einer Stahlblech-Einzelgarage für 1 PKW in der süd-östlichen Grundstücksecke gemäß Bauschein Nr. 2782 vom 11.09.1964.

Die Garage ist allerdings zu einem späteren Zeitpunkt bereits wieder weggenommen worden, so dass lediglich deren Standfläche als Betonsohle erhalten ist.

1969

erfolgt der Einbau einer Öl-Etagenheizung für eine im Untergeschoss (faktisch im Erdgeschoss) belegene Wohnung mit im Kellergeschoss belegendem Heizkessel u.a. zur Warmwasserversorgung nebst kellergeweißtem Öltank mit 3.000 L Volumen im Bereich des ehemaligen Verkaufs- und Lagerraum - die Öl-Etagenheizung nebst kellergeschweißtem Tank ist bereits wieder ausgebaut worden und die betreffende Wohnung mit einer Gas-Etagenheizung ausgestattet.

Die Umstellung der zentralen Warmwasserversorgung über den Koks-Heizkessel nebst Warmwasserspeicher auf Öl-Verfeuerung respektive einen Öl-Heizkessel erfolgte vermtl. in den 1970er Jahren. Ein seinerzeit eingebauter kellergeschweißter Stahltank für die zentrale Warmwasseraufbereitungsanlage im Untergeschoss des Gebäudes ist noch erhalten, aber soll vollständig abgepumpt bzw. leer sein.

Die erneute Umstellung der zentralen Warmwasserversorgung auf Gasverfeuerung mit Gas-Heizkessel nebst Einbau eines Edelstahl-Einzugsrohres in den Rauchgaszug erfolgte vermtl. in den 1990er Jahren mit vermtl. aktuell vorhandenem Heizkessel und Warmwasserspeicher.

Ab den 1970er Jahren dürften nach Einbau eines Gas-Anschlusses sukzessive Gas-Etagenheizungen mit Heizthermen ohne Warmwasserbereitung in die Wohnungen eingebaut worden sein. Nach Sachlage weisen aktuell alle Wohnungen Gas-Etagenheizungen auf, wobei in 2 Wohnungen dem Vernehmen nach zusätzlich Kohlekachelöfen erhalten sind, aber nicht mehr betrieben werden.



In den 1990er Jahren ist dem Vernehmen nach eine Erneuerung der Dachdeckung u.a. mit Bondachsteinen an den Dachschrägen und vermtl. eine Erneuerung der Schwarzdecke auf den Plateauflächen nebst aller Spenglerarbeiten und die Erneuerung der Dachluken etc. realisiert worden.

Vermtl. sind im Zuge der Maßnahmen gleichfalls die Hauseingangstreppe und das Gewand der Hauseingangstür mit Mauerklinkern erneuert worden.

Eine Erneuerung der Elektroverteilung ist vermtl. allenfalls in einzelnen Wohnungen u.a. durch die Mieter selbst vorgenommen worden.

Instandsetzungen u.a. bzgl. der Ver- und Entsorgungsstränge sind nach örtlichem Eindruck nicht durchgehend, sondern vermtl. allenfalls nach Rohrbrüchen vorgenommen worden - Anschlussleitungen sind dem Vernehmen nach im Wesentlichen durch die aktuellen oder frühere Mieter im Zuge von mieterseitigen Badezimmer-Modernisierungen vorgenommen worden.

Die bereits größere Anzahl an Kunststoff-Isolierglasfenstern in den Wohnungen dürfte gleichfalls sukzessive ggf. im Zuge des Einbaus von Gas-Etagenheizungen und bei bestehender Notwendigkeit eines Fenstertauschs neu eingebaut worden sein. Teilweise sind Kunststoff-Isolierglasfenster dem Vernehmen nach auch mieterseits eingebaut worden.

- **Art des Gebäudes:**

Bei der auf dem Grundstück aufstehenden Bebauung handelt es sich um ein 5½-geschossiges Altbau-Mietwohnhaus als Blockrandbebauung in halboffener Bauweise mit Vorderhaus, linkem Seitentrakt und Quergebäude mit hoch über Terrain als Vollgeschoss aufgehendem Untergeschoss und Erdgeschoss mit örtlichem Eindruck quasi als sogen. Hochparterre bzw. 1. Obergeschoss mit zentralem Hauseingang aus dem linken Bauwich in dem dorthin orientierten Seitentrakt mit hieran anbindenden 2 Treppenhausaufgängen sowie 17 Wohneinheiten und einer separat unmittelbar aus dem Straßenraum zugänglichen Gewerbeeinheit als Werkstatt- und Lagerraum sowie Rohdachboden mit Ausbaupotential zu Wohnzwecken.

Auf dem Grundstück befinden sich neben den 17 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit als gewerblichem Werkstatt- und Lagerraum im Hof des Anwesens außerdem 3 ungedeckte PKW-Stellplätze.

- **Organisation des Gebäudes:**

Das Gebäude weist einen in der nord-östlichen zum linken Bauwich orientierten Front des linken Seitentraktes belegten Treppenabgang mit 6 Steigungen zum Hauseingang auf.

An den rd. 1,00 m gegenüber dem Terrain tiefer liegenden Hauseingang mit anbindendem Hauseingangsflur bindet rückwärtig eine hierzu offene vestibülartiger Halle mit breiter Fensterfront zu einem vor der rechten bzw. süd-westlichen Grundstücksgrenze belegenen Lichthof zwischen den auf dem Grundstück belegenen Gebäudeteilen an.

An den Hauseingangsflur im nominellen Keller- bzw. Untergeschoss bindet postalisch rechts eine ehemalige Hausmeisterwohnung mit über Terrain in einem sich vom Hauseingang vor der Gebäudefront zum linken Bauwich bis knapp vor die straßenseitige Gebäudefront erstreckenden Lichtgraben an.

Aus der vestibülartigen Halle im nominellen Keller- bzw. Untergeschoss binden postalisch rechts und postalisch links jeweils ein Treppenhaus in die aufgehenden Geschosse mit darunter jeweils belegtem abgeschlossenem Kellertreppenabgang zu jeweils einem Tiefkellerbereich mit Hauswirtschafts- und Haustechnikellern sowie Abstellverschlägen an. Zusätzlich sind jeweils vor den mit separaten Sperrtüren versehenen Kellertreppenabgängen an den Stirnseiten Türzugänge zu weiteren Kellerbereichen im Höhenniveau der Hauseingangsebene vorhanden - über den rechten Türzugang sind neben weiteren Lagerräumen auch ein Stichflur mit Elektroverteilung für die Treppenhausbeleuchtung und weitere Erschließungsbereiche zu einer Warm-



wasser-Heizzentrale in einem Tiefkeller vorhanden, der gleichfalls einen offensichtlich provisorischen Zwischenboden in leichter Holzkonstruktion mit Zugang zum Lichthof aufweist.

Ein ehemals vorhandener Zugang zu dem unmittelbar aus dem Straßenraum bzw. dem Vorgarten zugänglichem Werkstatt- und Lagerraum ist dauerhaft vermauert, so dass der Werkstatt- und Lagerraum als separate Nutzungseinheit ausschließlich über eine Eingangstür in der straßenseitige Gebäudefront zugänglich ist.

Der postalisch rechte Treppenaufgang ist 2-spännig organisiert, wobei die Wohnungen jeweils auf dem Vollgeschoss postalisch links und Mitte (rechts) anbinden - insgesamt weist der Treppenaufgang 8 Wohnungen auf.

Die postalisch links belegenen Wohnungen weisen 3 Zimmer, Küche, Flur, Badezimmer, Abstellkammer und Loggia (mit Orientierung nach Nord-Westen zur Straße) auf.

Die postalisch rechts (Mitte) belegenen Wohnungen weisen 3 Zimmer, Küche, Flur, Badezimmer, Abstellkammer und Loggia (mit Orientierung nach Nord-Osten zum linken Bauwuch) auf.

Der postalisch linke Treppenaufgang ist gleichfalls 2-spännig organisiert, wobei die Wohnungen im sogen. splitting level angeordnet sind. Insoweit binden auf dem sogen. halben Geschoss und auf dem Vollgeschoss jeweils 1 Wohnung an - insgesamt weist der Treppenaufgang 8 Wohnungen auf.

Die auf jeweils halber Treppe im sogen. splitting level belegenen Wohnungen weisen 2 Zimmer, Küche, Flur, Badezimmer und Loggia (mit Orientierung nach Süd-Osten zum Blockinnenbereich) auf.

Die jeweils auf den Vollgeschosspodesten anbindenden Wohnungen weisen 3 Zimmer, Küche, Flur, Badezimmer, Abstellkammer und Loggia (mit Orientierung nach Nord-Osten zum linken Bauwuch) auf.

Sämtliche Toilettenräume bzw. Badezimmer sind natürlich belichtet und belüftet und entsprechend den Abstellkammern zu dem durch eine Brandwand zum rechten Nachbargrundstück abgeschlossenen, aber nach oben offenem Lichthof orientiert.

Die im Hauseingangsbereich auf dem Untergeschoss-Niveau anbindende ehemalige Hausmeisterwohnung weist 2 Zimmer, Küche mit ehemals anbindender Speisekammer, Flur und ehemals vorhandenem Toilettenraum mit Fensterschacht oberhalb der an die Küche anbindenden Speisekammer auf - der Toilettenraum dürfte zusammen mit der Speisekammer als Badezimmer erweitert worden sein.

Die separat zugängliche Gewerbeeinheit als Werkstatt- bzw. Lagerraum mit Zugang aus dem Straßenraum in der straßenseitigen Gebäudefront weist eine hinter der Eingangstür belegene Podestfläche mit abgehender Differenztreppe (7 Stufen) in einen Großraum mit straßenseitiger Fensterfront und über Terrain liegenden Fenstern nebst nachträglich eingebautem separatem Toilettenraum sowie rückwärtig halbhoher Wandöffnung zwischen Stahlträgern als Montageöffnung für die Demontage und den Abtransport des vormals in dem Raum verbauten kellergeschweißten Stahl tanks der Öl-Etagenheizung der darüber belegenen früheren Hausmeisterwohnung auf.

Im Treppenhauskopf der beiden Treppenhäuser bindet eine Waschküche mit Zugang aus beiden Treppenhausaufgängen an. Zusätzlich ist aus beiden Treppenhausaufgängen der ungeteilte Rohdachboden des Vorderhauses und des Seitentraktes zugänglich.

Zu dem ½ Geschoss niedrigerem Quergebäude mit hierin auf sogen. ½ Treppe belegenen Wohnungen (splitting level) ist der Dachboden als separater abgeschlossener Raumbereich aus dem letzten Zwischengeschosspodest zugänglich. Zwischen den beiden Rohdachbodenbereichen ist eine Brandwand vorhanden.



Die Grundstücksfreiflächen weisen in der süd-östlichen Grundstücksecke nominell 3 bauaufsichtlich genehmigte PKW-Stellplätze auf, von denen lediglich die Standfläche einer früheren Stahlblechgarage mit einer Betonsohle befestigt ist. Die daneben belegen beiden weiteren PKW-Stellplätze sind allenfalls provisorisch partiell mit Zementestrich bzw. Sandschüttung o.ä. angelegt.

Die weitere Grundstücksfreifläche hinter dem Gebäude weist eine befestigte Zufahrt bzw. Zuwegungen mit Betonestrich und stark vernachlässigte Beetflächen bzw. partiell Rasenwildwuchs bzw. insgesamt sogen. Spontanvegetation auf.

Auf dem Grundstück befinden sich insoweit insgesamt 17 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit als Werkstatt- oder Lagerraum sowie 3 ungedeckte PKW-Stellplätze (s.o.).

- **Art der Konstruktion:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex 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.

Leichte Wandscheidungen sind als Holzständer-Anwurfwände bzw. Schlackenplattenwände o.ä. sowie partiell als Gipskartonständerwände o.ä. in neueren Umbaubereichen ausgeführt.

Die Gebäudefronten weisen über einem ca. 1,00 m hoch über Terrain aufgehenden Zementputzsockel einen naturtonbelassenen mineralischen Spitzputz mit Anstrich aufgrund hier zuletzt vorliegenden Graffitischmierereien lediglich im Bereich eines Teils der Gewerbeeinheit über dem Zementputzsockel auf. Der Gebäudesockel ist an der straßenseitigen Gebäudefront gegen die aufgehende Fassade farblich dunkelgrau abgesetzt. Die Loggiabrüstungen sind durchweg massiv aufgemauert und entsprechend der weiteren Fassade mit einem Spitzputz versehen. Im Bereich des Lichtgrabens vor der ehemaligen Hausmeisterwohnung weist der Gebäudesockel eine Kammputzstruktur ohne Anstrich auf. Der Lichtgraben ist glatt verputzt und weist eine Ziegelrollschicht als über Terrain aufgehenden oberen Abschluss der Mauerkrone mit hierauf aufgesattelter Stahlgitterbrüstung mit allerdings unzulässigem Gitterabstand von > 120 mm auf. Die aufgehende Putzfassade weist in Teilbereichen des Lichtgrabens und in dem über das Untergeschoss aufgehenden Sockelbereich an der rückwärtigen Gebäudefront ggf. gleichfalls aufgrund vormals hier vorhandener Graffitischmierereien einen hellgrau und beige abgesetzten Anstrich auf.

Die Fensterfaschen sind in dem über Terrain aufgehenden Untergeschoss und im Erdgeschoss bzw. auch in den weiteren Obergeschossen mit glatt verputzt.

Die Dachüberstände sind gleichfalls glatt verputzt bzw. in dem straßenseitigen Giebel mit einem mehrfach profilierten Fries versehen.

Der Bereich der mit 6 Steigungen aus dem Geländeniveau abgehenden Hauseingangstreppe im linken Bauwich weist an den Stützwänden zu dem anstehenden Terrain glatt abgeriebenen Zementputz mit hell beigem Anstrich auf. Die Hauseingangstür weist eine Verdachung als Klinckerriemchenbekleidung mit entsprechenden Türgewänden und eine aus Rollschichtziegeln hergestellte Differenzstufe zur Hauseingangstür in demselben Farbton auf.

Der mit einer Brandwand zum süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstück abgeschlossene Lichthof zwischen den Gebäudeteilen auf dem hier betroffenen Grundstück weist mineralische Glattputzfassaden ohne Anstrich auf.

Die Brandwand zu dem angrenzenden Nachbargrundstück ist vermtl. gleichfalls mit einem mineralischen Glattputz versehen oder als Rohmauerwerkswand erhalten.



Ein Wärmedämmverbundsystem mit Kunstharzreibputz o.ä. ist nach Sachlage an keiner der Gebäudefassaden vorhanden.

Die Kellersohle der 8 Steigungen gegenüber der Hauseingangsebene als Untergeschoss tiefer liegenden Tiefkeller-Ebene ist nach Sachlage mit Unterbeton und Zementestrichboden ohne Beschichtung oder staubbindendem Anstrich o.ä. ausgeführt. Die Geschossdecke über den Tiefkellerbereichen ist als Steineisendecke mit Holzbalken nebst Einschub als Stakung und Koksaschenschüttung und Holzdielenboden bzw. Blindboden nebst Zementestrich und Steinzeugbodenfliesung ausgeführt.

Die nicht mit Tiefkellern belegten Bereiche im Untergeschoss als Hauseingangsebene weisen gleichfalls einen Zementestrichboden auf Unterbeton und Steinzeugfliesung in Mörtelbett auf.

In den über dem Untergeschoss aufgehenden Geschossen sind Holzbalken-Einschubdecken mit Lehmstaken oder Koksaschenschüttung sowie Holzdielung auf Holzbalken bzw. partiell auch Spanplattenboden nebst Fliesung oder Laminatboden und unterseitigen Rohrputzdecken mit teilweise noch erhaltenen Stuckdekorationen bzw. Vouten vorhanden.

Im Rohdachboden ist ein einfacher Holzriemenboden im Bereich von Laufstegen oder großflächig im Bereich von Trockenböden ggf. im Zuge der Neueindeckung des Daches verblieben. Ggf. ist die sogen. Deckenentlastung mit verbliebenen Laufstegen zu den Dachausstiegen und verbliebenen Bereichen als Trockenböden ggf. auch bereits in der Nachkriegszeit zu Nutzung als Feuerholz vorgenommen worden.

Balkone und Loggien sind jeweils mit auskragender Stahlriegelkonstruktion und Steineisendecke bzw. ggf. zwischenzeitlich eingesetzten Stahlhohlbetondielen und Nassbodenaufbau mit Zementestrichboden und massiven Mauerwerksbrüstungen ausgeführt (s.o.).

Die Treppenläufe sind als Winkelfalzsteinwangen mit aufgesattelten Holz-Tritt- und Setzstufen sowie Holz-Trailjengeländern mit Holzhandlauf noch aus dem ursprünglichen Bestand ausgeführt. Podestflächen sind als Steineisendecken mit Holzdielung ausgeführt und entsprechend den Treppenläufen mit glatt gefilztem Kalkputz versehen. Podestflächen weisen vollflächig verlegten und die Treppenläufe auf den Trittstufen in der Laufzone verlegten PVC- oder Linoleumbelag auf (zum jeweiligen Treppenhauskopf weisen die Läufe und die Podestflächen keinen Bodenbelag auf).

Der Treppen zu die Tiefkellerbereiche sind weitgehend massiv mit Ziegel-Rollschichtstufen und partiell mit Holzstufen ausgeführt.

Die Differenztreppe in der Gewerbeeinheit weist unmittelbar hinter der Eingangstür bzw. der anbindenden Podestfläche eine abgehende massive Treppe mit glatt abgezogenem Zementestrich ohne weitere Bekleidung auf.

Im Rohdachboden sind nach Sachlage einfache Holz-Anstelleitern zu den Schornsteinfegerausstiegen auf die Plateaudachfläche bzw. zu den Schornsteinköpfen vorhanden.

Der Gebäudekomplex weist ein mehrteiliges Berliner Mansarddach mit zimmermannsmäßig abgebundenem Dachstuhl und harter Deckung aus Betondachsteinen mit Mörtelverstrich an den Dachschrägen nebst Delta-Unterspannbahn vermtl. aus den 1990er nach Sachlage auch an den zum Lichthof orientierten Dachschrägen auf.

Das Dachtragwerk ist im Zuge der Neueindeckung des Daches von dem während des letzten Krieges aufgebrauchten Brandschutzanstrich abgebürstet und abgebeilt sowie insektizid und fungizid behandelt worden.

Die flach geneigten Plateauflächen weisen Schwarzdecke auf Holzschalung auf. Der Hochpunkt des Vorderhausdaches weist zur straßenseitigen Dachschrägen einen sogenannten Dachreiter



mit Dachsteindeckung auf, der sich bis auf Höhe des Dachgiebels des Seitentrakt-Risalits fortsetzt.

Die Neigung der Plateauflächen sind zum Lichthof orientiert. Die Dachschrägen weisen vorgehängte Zinkblechrinnen und entsprechende Fallrohre sowie Schneefanggitter auf - Spenglerarbeiten sind durchweg aus Zinkblech hergestellt.

Die Schornsteinköpfe sind nach Sachlage teilweise noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten bzw. ggf. im Zuge der Neueindeckung des Daches neu aufgemauert worden und verputzt.

- **Art des Ausbaus:**

Wände:

Der Hauseingangsbereich mit Flur und anbindender vestibulartiger Halle sowie die aufgehenden Treppenhäuser weisen glatt gefilzten Kalkputz nebst Ölanstrich (hell gelb) auf. Partiiell sind die Ixel zur Decke mit einer Stuckvoute nebst farblich braun abgesetztem Ölanstrich versehen. Die Fensterpfeiler in der Hauseingangshalle zum Lichthof weisen pilasterartige Bekleidungen aus Kunststein oder Stuckgips mit partiell floralem Jugendstil-Dekor auf.

Der jeweilige Treppenantritt des postalisch rechten und des postalisch linken Treppenhauses weist einseitig raumseitig eine martialisch anmutende Stützwand des aufgehenden Treppenaufgangs mit darüber aufgehender Ballustrade in entsprechendem Charakter aus Kunststein oder Stuckgips auf.

Die Treppenlaufwangen und die Podestuntersichten sind farblich geschmacksneutral weiß abgesetzt - die Stirnseiten zum Treppenaufgang weisen einen Farbanstrich (gelb) entsprechend den Wandumfassungen auf.

Im Übrigen sind massive und leichte Wandscheidungen in den Nutzungseinheiten verputzt und glatt gefilzt sowie tapeziert bzw. gestrichen oder mit Profilholzpaneelen o.ä. bekleidet - ggf. partiell neu eingebaute Gipskartonständerwände in Umbaubereichen sind gespachtelt und lediglich gestrichen.

Die Badezimmer weisen überwiegend zargen- und teilweise auch raumhohe Keramikfliesung als Mosaikfliesen und normalformatige Fliesen oder auch großformatige Fliesung als Feinsteinzeug auf. Die Fliesenbekleidungen sind dem Vernehmen nach weitgehend durch aktuelle oder durch frühere Mieter realisiert worden - eine einheitliche Dekorlinie liegt insoweit nicht vor. Jede Nutzungseinheit weist ein jeweils völlig abweichendes Dekor nach individuellem Geschmacksempfinden auf.

Der Sanitärraum der Gewerbeeinheit weist halbhoch normalformatige Keramikfliesung gleichfalls nach individuellem Geschmacksempfinden auf.

Die Küchen weisen gleichfalls weitgehend Fliesenspiegel bzw. Teilverfliesungen an den Wandumfassungen nach individuellem Geschmacksempfinden auf - vereinzelt sind auch Glaspaneele oder folierte Holzplatten über den Arbeitsflächen verbaut.

Die keramischen Fliesenbekleidungen in den Sanitärräumen und in den Küchen dürften weitgehend aus den letzten rd. 10 bis 20 Jahren stammen und sind zeitgerecht bzw. unterliegenden jeweils einem zeitgemäßen Geschmacksempfinden. Nur in wenigen Fällen dürfte die Fliesung älter sein und weisen ein veraltetes Erscheinungsbild auf.

Die Tiefkellerbereiche und Zugangsbereiche der oberen Kellerebene als Untergeschoss in der Hauseingangsebene weisen Mz-Rohmauerwerk teilweise mit Anstrich (weiß) sowie Rohmauerwerkswände mit offenbar abgebürstetem ehemals weißem Anstrich auf.

Abstellkeller der Wohnungen sind als einfache Holzlattenverschläge mit Brettholztüren nebst Bändern und Angeln versehen. Einzelne Kellerräume weisen auch einfache Brettholz- und



Holz-Füllungstüren auf. Mindestens eine Luftschutztür zu einem Raum im Tiefkeller ist noch vorhanden.

Böden:

Der Hauseingangsbereich mit Flur und vestibulartiger Halle in der Untergeschoss-Ebene weisen Steinzeugfliesung noch aus älterem Bestand (vermtl. 1950er oder 1960er Jahre) auf.

Die Podestflächen und die Trittstufen der Treppenläufe in den Treppenaufgängen weisen Lino-leum- oder PVC-Beläge (rot) und die letzten Treppenläufe zu den Rohdachbodenbereichen weisen lediglich unbedeckte Holz-Trittstufen auf.

Die Kellertreppenabgänge zu den Tiefkellern weisen unbedeckte Ziegel-Rollschichtstufen und partiell auch Holz-Trittstufen auf. Die Differenzterrasse hinter der Eingangstür der separat von außen zugänglichen Gewerbeeinheit weist auf Tritt- und Setzstufen Zementestrich auf.

Der Keller im Bereich des Tiefgeschosses weist einen Zementestrichboden ohne staubbindernden Anstrich vermtl. auf Beton- oder Ziegelpflastersohle. Der Lichthof in der Hauseingangs- bzw. Untergeschossebene weist einen Zementestrichboden ohne weitere Bekleidung nebst zentralem Bodeneinlauf auf.

Der Rohdachboden weist einen unbedeckten Holzriemenboden in den zentralen Dachbodenbereichen als Trockenboden bzw. sogen. Laufstege u.a. zu den Dachlukfenstern und den Schornsteinfegerausstiegen ohne Brüstungen zu den entlasteten Deckenfeldern ohne Holzriemenboden auf. Im Bereich der ehemaligen Waschküche ist im Dachboden zwischen den beiden Treppenaufgängen ein unbedeckter Zementestrichboden vermtl. noch mit Nassbodenaufbau vorhanden.

Wohnbereiche und Flure weisen nach diesseitigem Eindruck weitgehend abgezogene Holzdielenböden und in einzelnen Räumen auch Stabparkettböden überwiegend noch aus dem ursprünglichen Bestand nebst Klarlack als Wasserlack bzw. partiell auch PVC- oder Textilbelag sowie Laminatböden in Schiffsboden- oder Landhausdielendekor (vermtl. mieterseits) auf. Die Balkone und Loggien weisen Zementestrichböden ohne weitere Bekleidung auf.

In den Küchen sind nach Sachlage nur teilweise noch Holzdielenböden vorhanden - überwiegend ist vermtl. die Holzdielenung herausgenommen und durch Spanplattenböden mit keramischer Fliesenbekleidung in durchweg unterschiedlichen Formaten und Dekors ersetzt worden. Vereinzelt sind Laminatböden in Landhausdielendekor und ggf. auch Terrazzo- oder PVC-Böden in Terrazzodekor verlegt worden. Die Bodenbekleidungen sind dem Vernehmen nach durchweg durch Vormieter oder aktuelle Mieter eingebaut worden.

Die Badezimmer weisen weitgehend gleichfalls neuzeitliche keramische Fliesenböden in gleichfalls stark unterschiedlichen Formaten und Dekors vermtl. auf Spanplattenböden mit Nassbodenaufbau auf. Vereinzelt sind auch PVC-Böden ggf. vereinzelt auch in Terrazzodekor verlegt worden. Die Bodenbekleidungen sind dem Vernehmen nach durchweg durch Vormieter oder aktuelle Mieter eingebaut worden.

In dem Toilettenraum der separat von der Straße aus zugänglichen Gewerbeeinheit ist keramische Fliesenung in Ziegelformat und -verband verlegt (geschmacksneutral: weiß) - der weitere Werkstatt- und Lagerraum weist unbedeckten Zementestrichboden auf.

Decken:

In dem Hauseingangsflur und der verbindenden vestibulartigen Halle zu den aufgehenden Treppenhäusern ist nach örtlichem Eindruck eine mit Kalkputz glatt gefilzte Rohrputzdecke mit in den Ixeln abgesetzten Stuckvouten nebst Dispersionsanstrich (weiß) und Frieseinfassung aus Stuckgips nebst Lackanstrich (braun) vorhanden.

Der zentrale Deckenbereich in der Halle weist ein großes Oval aus Stuckgips mit Jugendstildecor und Anstrich entsprechend der Rohrputzdecke mit Dispersionsfarbe (weiß) auf - ein unter



dem Decken-/Wandfries in der Halle umlaufender Stuckfries weist gleichfalls einen Ölanstrich (braun) auf.

Treppenlauf- und Podestuntersichten weisen entsprechend den Wandumfassungen in den Treppenhäufigängen glatt gefilzten Kalkputz allerdings mit abgesetztem Dispersionsanstrich (weiß) auf. In den Treppenhäufigköpfen weisen die Raumdecken gleichfalls Rohrputzbekleidungen und an den Dachschrägen vermtl. Holzwolle-Leichtbauplatten mit glatt gefilztem Kalkputz u.a. auch in der ehemaligen Waschküche auf. In den weiteren Dachbereichen weisen die Dachschrägen Delta-Unterspannbahnen oberhalb der Sparrenlage und unbekleidete Holzschalung im Bereich der Plateauflächen auf - die Plateaufläche im Bereich der ehemaligen Waschküche ist mit einer Rohrputz-Unterdecke noch aus dem ursprünglichen Bestand versehen.

Die über dem Tiefkeller vorhandene Steineisendecke ist unbekleidet und weist überwiegend einen verbliebenen älteren Anstrich (weiß) auf.

Im Heizungskeller der Warmwasseranlage ist partiell eine leichte Spanplatten-Zwischendecke quasi als Laufsteg zu einem Ausgang in den Lichthof vorhanden. Darüber weist die Raumdecke zum nominellen Erdgeschoss oberhalb des nominellen Untergeschosses eine Gipskarton-Unterdecke unter der Holzbalkendecke mit Spachtelung, aber ohne Anstrich auf.

Der separate Werkstatttraum weist nach örtlichem Eindruck gleichfalls eine Steineisendecke mit glatt gefilztem Kalkputz auf. Die im nominellen Untergeschoss belegenen Kellerabstellräume mit dort verbauten Holzlattenverschlängen weisen eine einfache Rohrputzdecke auf.

Die Raumdecken in den Wohnungen sind nach diesseitigem Eindruck weitgehend als Rohrputzdecken noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten, aber teilweise entstuckt. Vereinzelt weisen Raumdecken noch verbliebene Stuckdekorationen als Vouten und Rosetten (allerdings weitgehend stark sedimentiert) auf.

Einzelne Räume weisen Gipskarton- bzw. Werzalit- oder Profilholz-Unterdecken auf.

Fenster:

Nach diesseitigem Eindruck sind zu einem größeren Teil bereits Kunststoff-Isolierglasfenster in den Wohnungen und auch in der Gewerbeeinheit als Werkstatt- und Lagerraum offenbar aus verschiedenen Einbauphasen in den letzten rd. 30 Jahren vorhanden, wobei eine homogene einheitliche Modernisierungsmaßnahme insoweit nicht vorliegt. Dem Vernehmen nach sollen verschiedene Isolierglasfenster auch durch die Mieter oder Vormieter bereits selbst eingebaut worden sein.

Zu einem großen Teil sind allerdings auch noch Holz-Kastenfenster bzw. -Fenstertüren und vereinzelt Holzverbund- und einfachverglaste Fenster in den Wohnungen vorhanden. In den Treppenhäufigängen und in der Hauseingangshalle sind durchweg noch Holz-Einfachfenster vorhanden.

Die unter Terrain im Tiefkellerbereich in gemauerten Kellerlichtschächten verbauten Fenster sind als Holz-Einfachfenster noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten bzw. vereinzelt auch als Stahl-Einfachfenster mit außenliegender Mäuseschutzvergitterung ausgetauscht worden.

Im Dachgeschoss sind einzelne transparente Acryl-Dachziegel oder thermisch nicht getrennte Zinkblechlukn vorhanden.

Die Fenster weisen Sohlbankbekleidungen aus Zinkblech- und z.T. Spaltplatten sowie Holzlateibänke noch aus dem ursprünglichen Bestand bzw. Werzalit-Lateibänke bei neu eingebauten Kunststoff-Isolierglasfenstern auf.



Türen:

Die Hauseingangstür in der zum linken Bauwich orientierten Gebäudefront zu dem anbindenden Hauseingangsflur mit dahinter belegener zentrale vestibulartiger Halle und den daran anbindenden beiden Treppenhauseingängen sowie den eingehausten Tiefkeller-Treppenabgängen bzw. den in der Hauseingangsebene als Untergeschoss belegenen weiteren Kellerbereichen ist als neuzeitliche thermisch getrennte Metallrahmentür mit Kunststoffbeschichtung (braun) nebst großflächiger Isolierverglasung als Ornamentverglasung nebst entsprechendem feststehendem Seitenteil und Oberlicht gleichfalls mit Isolierverglasung als Ornamentglas ausgeführt.

Die Gewerbeeinheit als Werkstatt- und Lagerraum mit Zugang unmittelbar von der Straße aus weist eine Holzfüllungstür in Holzzarge mit Lackanstrich (weiß) noch aus dem ursprünglichen Bestand auf.

Die an den Hauseingangsbereich bzw. die Halle und die Treppenhauseingänge anbindenden Türen sind weitgehend als Holz-Mehrfüllungstüren in Futter und Bekleidungen noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten. Wohnungseingangstüren weisen einen Weitwinkelspion und einen Briefeinwurfschlitz auf - eine zentrale Briefkastenanlage fehlt.

Aus der Hauseingangshalle in der Hauseingangsebene als nominelles Untergeschoss ist der im Untergeschoss postalisch links belegene Kellerabstellbereich über einfache Brettholztür zugänglich. Der postalisch rechts spannde Kellerbereich in der Untergeschossebene weist aus der Halle entsprechend den eingehausten Kellertreppenabgängen in die Tiefkellerbereiche dagegen eine Holz-Mehrfüllungstür in Futter und Bekleidungen auf.

In den Tiefkellerbereichen sind einfache Holzlattenverschläge mit entsprechenden Türen, Holrahmentüren mit Maschendrahtbespannung entsprechend einzelner Abstellverschläge sowie einfache dicht gestoßene Brettholztüren mit Bänden und Angeln sowie vereinzelt noch alte Luftschutztüren aus dem II. Weltkrieg und eine alte Fh-Tür zu einem ehemaligen Öltanklagerraum vorhanden. Aus dem Heizungskeller für die zentrale Warmwasserversorgung ist in der oberen Ebene mit dort belegendem Laufsteg eine Außentür zum Lichthof als einfache Brettholztür gleichfalls mit Bänden und Angeln vorhanden.

Raumtüren innerhalb der Wohnungen sind weitgehend als Holz-Mehrfüllungstüren teilweise mit Glasausschnitten oder als Doppelflügeltüren in Holzfuttern und -bekleidungen sowie teilweise auch als nur $\frac{3}{4}$ -hohe Füllungstüren zu den Sanitärbereichen noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten - teilweise wurden die Türen auch mieterseits als historisierende Mehrfüllungstüren oder im Zuge der Sanierungen in den 1950er und 1960er Jahre als einfache Füllungs- oder Plattentüren ersetzt bzw. mit Sperrholzplatten o.ä. aufgedoppelt.

Der Toilettenraum in der Gewerbeeinheit weist eine neuzeitliche Holzplattentür mit Lackanstrich in Stahl-Umfassungszarge auf.

Die Raumtüren der mit den Gasthermen belegten Räume weisen Nachströmöffnungen auf.

In dem jeweiligen Treppenhauskopf sind die Zugangstüren zu der von beiden Treppenhäusern aus zugänglichen Waschküche und die Zugänge der Rohdachbodenbereiche als Brettholztüren mit beidseitiger Stahlblechbekleidung noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

Im Rohdachboden ist ein raumbildender Ausbau nicht vorhanden - insoweit sind hier Sperrtüren nicht vorhanden.

Elektroinstallationen:

Elektrische Steigeleitungen sind vermtl. in den 1950er Jahren erneuert worden bzw. in den Wohnungen teilweise noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten, wobei Steigestränge der Stromversorgung unter Putz verzogen sind.

In den Wohnungen sind die Leitungen als Aufputzinstallationen auf die Sicherungstableaus geführt. Der Standard innerhalb der Wohnungen mit Steckdosen, Wand- oder Decken-Stromkabelauslässe und Lichtschaltern ist vergleichsweise einfach. Einzelne Wohnungen weisen erst in den letzten Jahren partiell vorgenommene Verbesserungen u.a. mit neuzeitlichen Lichtschal-



tern, Steckdosen auf, die mindestens teilweise von Mietern selbst umfassend erneuert worden sind.

Es sind überwiegend bereits zeitgerechte Sicherungstableaus mit Sicherungsautomaten und FI-Schutzschaltern und bereits verschiedenen elektronischen Wechselstrom- und einzelnen Drehstromzählern vorhanden. Eine Zentralisierung der Stromzähler liegt bisher nicht vor - alle Stromzähler befinden sich innerhalb der jeweiligen Nutzungseinheit.

Wenige Wohnungen weisen lediglich Schmelzsicherungen und alte Sicherungsautomaten ohne Kipsicherungen und ohne bisher fehlende FI-Schutzschalter auf.

Die Wohnungen weisen nach Sachlage keine elektrischen Herdanschlüsse auf - nach örtlichem Eindruck weisen alle Wohnungen Gasherde mit entsprechendem Gasanschluss auf.

Im Kellergeschoss weist die Hausstromanlage für die Treppenhausbeleuchtung bzw. die allgemeinen Erschließungs- und Kellerbereiche sowie die Heizungsanlage zur Warmwasseraufbereitung ein altes Sicherungstableau vermtl. aus den 1950er Jahren mit durchgehend noch einfachen Schmelzsicherungen und lediglich einem altem Sicherungsautomaten auf. Die Installationen im Kellergeschoss dürften überwiegend gleichfalls noch aus den 1950er Jahren stammen. Es sind u.a. alte Schichtkrötenlampen und Glühbirnen in alten Lampenfassungen ohne weitere Abdeckung vorhanden.

In den Treppenhausaufgängen sind unter Putz verlegte Leitungen vorhanden. Eine zentrale Klingel- und Gegensprechanlage ist nicht vorhanden. Ein elektrischer Türöffner ist insoweit trotz neu eingebauter Hauseingangstür vermtl. gleichfalls nicht vorhanden.

Die Türklingeln sind auf einfachen Holztableaus mit zeitgerechten Klingelknöpfen versehen - Anschlussleitungen sind unter Putz verzogen.

Ein Breitbandkabelanschluss sowie Telefonanschlüsse sind nach Sachlage auf dem Grundstück verfügbar - diesbzgl. Anschlüsse sind in den Wohnungen nach Sachlage vorhanden.

Rauchwarnmelder sind nach örtlichem Eindruck überwiegend vorhanden, wobei die diesbzgl. Montage ggf. gleichfalls von den Mietern selbst durchgeführt worden ist.

In den Treppenhausaufgängen bzw. im jeweiligen Treppenhauskopf und in den Kellerbereichen sind Rauchwarnmelder nicht vorhanden.

In den Treppenhausaufgängen sind neuzeitliche deckenverwahrte Leuchten mit Unterputzinstallationen vorhanden. Die Steuerung der Treppenhausbeleuchtung erfolgt über Zeitschaltautomaten ohne Bewegungsmelder.

Im Rohdachboden sind Feuchtrauminstallationensystemen nebst Schildkrötenlampen o.ä. vorhanden.

In der Hauseingangsfront ist über der Hauseingangstür eine Hausnummernleuchte mit Steuerung vermtl. über Fotozelle bzw. Dämmerungsschalter vorhanden. Eine entsprechende Hausnummernleuchte ist auch an der gebogenen freien straßenseitigen Gebäudeecke über der zum Lichtgraben orientierten ehemaligen Hausmeisterwohnung vorhanden.

Die Hauszuwegung weist außerdem an der zum linken Bauwich orientierten Hauseingangsfront 2 wandverwahrte Außenleuchten mit Steuerung über Bewegungsmelder auf.

Heizung:

Die Wohnungen und die Gewerbeeinheit weisen Gasetagenheizungen mit Gas-Heizthermen (keine Kombithermen) in den Küchen oder Badezimmern und Vorwandinstallationen als Zwei- und Einrohrsystem aus Stahl- oder Kupferrohr nebst Plattenheizkörpern bzw. z.T. Stahlrippenheizkörpern und vereinzelt Stahlgliederheizkörpern u.a. als sogenannte Handtuchwärmer in den Badezimmern nebst Thermostatregelarmaturen auf - die Etagenheizungen sind vermtl. durchweg sukzessive bauseits eingebaut worden, so dass diese Wohnungen mietpreisrechtlich als mit Sammelheizungen ausgestattete Wohnungen einzustufen sind. Zwei Wohnungen weisen



zusätzlich noch Kohle-Kachelöfen auf, die dem Vernehmen nach noch funktionsfähig sein sollen, aber nicht mehr betrieben werden.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral für alle Wohnungen und die Gewerbeeinheit über eine Öl-Zentralheizung nebst kellergeschweißtem 3.000 L- Stahltank und mehreren Warmwasserspeichern.

Im Rauchgasrohr des Heizkessels der Heizungsanlage für die Warmwasseraufbereitung ist ein Edelstahlzugsrohr vorhanden.

Die Treppenhauseingänge, die ehemalige Waschküche im Dach und der Rohdachboden sowie das Kellergeschoss im Bereich des Tiefkellers sind nicht beheizbar.

Sanitärausstattung:

Die Badezimmer in den Wohnungen sind nach örtlichem Eindruck ab den 1980er Jahren sukzessive modernisiert worden, wobei mindestens in einzelnen Badezimmern Modernisierungen mieterseits vorgenommen worden sind.

Insoweit weisen einzelne Badezimmer erst in den letzten Jahren komplett erneuerte Objekte als eingeflieste emaillierte Stahllegewannen u.a. als Stahl-Schürzenwannen bzw. vereinzelt auch als Acryl-Körperform- oder Eckwanne und Porzellan-Waschtische nebst neuzeitlichen Einhebel-Mischarmaturen sowie bodenstehende Porzellan-WC-Becken nebst tiefhängenden Kunststoff-Spülkästen oder Druckspülern auf.

In einzelnen Badezimmern sind wandhängende WC-Becken nebst Einbauspülkasten vorhanden - mindestens 1 Badezimmer weist außerdem ein wandhängendes Bidet-Becken auf.

Ein Waschmaschinenstellplatz mit einem Waschmaschinenanschluss und -direktablauf ist nach diesseitiger Wahrnehmung lediglich in einem Teil der Wohnungen vorhanden.

In der Gewerbeeinheit sind ist gleichfalls ein bodenstehendes Porzellan-WC-Becken nebst Druckspüler und ein Porzellan-Waschtisch nebst Einhebel-Mischarmatur vorhanden.

Alle Objekte sind nahezu durchgehend geschmacksneutral weiß (lediglich in einer Wohnung waren farbige Sanitärobjekte (moosgrün) festzustellen - alle Armaturen sind verchromt.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind weitgehend hinter Gipskarton-Vorsatzschalen abgespannt bzw. in Installationsschächten verzogen. In einzelnen Badezimmern zeigen sich unter der Raumdecke Rohrknien und Anschlussleitungen vermtl. von Bodeneinläufen der darüber belegenen Wohnungen zu dem Fallrohr. In einzelnen Wohnungen sind Rohrleitungen auch durch Unterdecken abgespannt.

Die Fallrohre und vertikalen Versorgungsstränge sind gleichfalls mit Gipskarton-Abspannungen versehen. Teilweisen sind die Steigestränge vermtl. erneuert worden - teilweise dürften die Fallrohre noch als alte Gussrohre erhalten sein (über Dach gehen u.a. Ventilationsrohre der Fallrohre als Gussrohre noch aus dem ursprünglichen Bestand auf; teilweise binden an alte Gussrohre neuzeitliche Ventilationsleitungen über Dach als Hart-PVC-Rohre an).

Im Untergeschoss bzw. auch im Tiefkellerbereich sind Abwasserleitungen als aufgehende Fallrohre der Stränge aus neuzeitlichem SML-Rohr und anbindende Leitungen als neuzeitliche Hart-PVC-Leitungen ausgeführt. Verbliebene Grundleitungen sind noch als Gussrohre aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

Frisch- bzw. Warmwasserleitungen sind als Kupfer- und Stahlrohrleitungen ausgeführt und jeweils zeitgerecht gedämmt. In den Wohnungen bzw. Nutzungseinheiten sind Warmwasserzähler vorhanden. Nach Auskunft aus der Mieterschaft sollen teilweise noch alte Bleirohrleitungen vorhanden sein, was diesseitige aber zerstörungsfrei nicht festgestellt werden konnte.



In der Gewerbeeinheit sind Rohrleitungen als Vorwandinstallationen mit Kupferrohr-Frischwasserleitungen und als Hart-PVC-Abwasserrohre (HT, grau) ausgeführt und insoweit sichtbar gelassen.

Küchenausstattungen:

Die Küchen weisen nach örtlichem Eindruck durchweg mieterseits eingestellte Küchenarbeitszeilen bzw. Einbauküchen mit Gasherd nebst Bratröhre sowie in die Arbeitsfläche eingearbeitete Spüle nebst Einhebel-Mischarmatur sowie die üblichen Elektrogeräte und ausreichenden Schrankraum in Ober- und Unterschränken etc. auf.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen in den Wohnungen sind entsprechen denen der Sanitärräume in Schachtabspannungen bzw. in den angrenzenden Badezimmern verzogen - einzelne Küchen weisen offenbar am Traps der Spüle einen Waschmaschinenanschluss auf.

Die im Untergeschoss aus dem Straßenraum unmittelbar zugänglich Gewerbeeinheit weist keine Küche bzw. entsprechende Anschlüsse und Ausstattungen auf.

- **Brutto-Rauminhalt:**

ohne Ansatz

- **Brutto-Grundfläche:**

Die Bruttogrundfläche beträgt ca. 2.829,66 m² nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden Geschosspläne zum Bauschein Nr. 22 vom 09.02.1911 sowie der amtlichen Flurkarte und örtlicher Feststellungen sowie Auswertung der anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Fotos (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die Grundstücksfreiflächen des Anwesens weisen straßenseitig einen Vorgartenstreifen mit Betonstein-Einfassung als Sockel zu der angrenzenden Beetfläche mit überwiegend dahinter ca. 1,00 m hoch aufgehendem Stabmattenzaun auf. Vor der süd-westlichen bzw. rechten Grundstücksgrenze weist der Vorgartenbereich eine mit Zementestrich befestigte Zuwegung zu der im nominellen Untergeschoss unmittelbar aus dem Straßenraum separat zugänglichen Gewerbeeinheiten als Werkstatt- und Lagerraum auf. Der rechts von der Zuwegung belegene Vorgarten teil weist entlang der rechten Grundstücksgrenze gleichfalls einem Betonsockel mit dahinter auf dem Nachbargrundstück aufgehenden mit Hecke hintergrünem Holzpolygonalzaun auf.

Die Vorgartenbereiche weisen durchweg Bodendecker und sogen. Spontanvegetation auf. Eine nennenswerte gärtnerische Pflege ist nicht erkennbar.

Vor der zum linken Bauwich orientierten Gebäudefront befindet sich eine asphaltierte oder mit Zementestrich versehene Stellplatzzufahrt und Hauszuwegung - die in der süd-östlichen Grundstücksecke belegenen PKW-Stellplätze sind lediglich im Bereich der Standfläche einer früheren Stahlblechfertiggarage homogen mit einer Betonsohle befestigt, 2 weitere PKW-Stellplätze sind lediglich partiell und provisorisch mit Zementestrich bzw. weitgehend allenfalls mit Sand im Bereich der Fahrspuren angelegt.

Die nicht befestigten Freiflächen weisen sowohl entlang der Zufahrt und der Hauszuwegung als auch in den weiteren Bereichen weitgehend sogen. Spontanvegetation als Rasenwildwuchs Bodendecker, Buschwerk und Baumbestand auf.

Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen weisen Maschendrahtzäune mit überwiegend dichter Begrünung auf. Auch zu dem nord-östlich angrenzenden Nachbargrundstück ist parallel zur Zufahrt und Hauszuwegung auf dem Grundstück ein Maschendrahtzaun vorhanden. Unmittelbar vor der Grundstücksgrenze befindet sich auf einer schmalen mit Hochbord-Einfassung versehenen und mit Kunststeinplattierung versehenen Podestfläche ein Müllgefäßstellplatz.



Zusätzlich ist unmittelbar neben dem Müllgefäßstellplatz ein handelsüblicher Waschbeton-Container mit feuerverzinkter Haube und Öffnungsflügeln für ein 1.100 L Müllgefäß vorhanden.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

• Anzahl der Nutzungseinheiten:

Das Gebäude weist 2 Treppenhauseingänge mit hieran anbindenden $2 \times 8 = 16$ Wohnungen zzgl. 1 Wohnung unmittelbar im Hauseingangsbereich als ehemalige Hausmeisterwohnung im nominellen Untergeschoss respektive insgesamt 17 Wohnungen auf. Zusätzlich ist 1 Gewerbeeinheit als separat aus dem Straßenraum zugänglicher Werkstatt- und Lagerraum vorhanden.

Zusätzlich befinden sich auf dem Anwesen 3 ungedeckte PKW-Stellplätze.

In dem vorliegenden Mieterspiegel sind allerdings lediglich die 16 in den Treppenhauseingängen anbindenden Wohnungen sowie die im Hauseingangsbereich belegene ehemalige Hausmeisterwohnung ausgewiesen.

Die gewerbliche Nutzungseinheit als Werkstatt- und Lagerraum war nach Sachlage bisher durch den verstorbenen früheren Miteigentümer gemäß Abt. II Nr. 2.1 genutzt - die bisherige Nutzung wird nach Sachlage derzeit durch die Miteigentümerin des Grundstücks gemäß Abt. II Nr. 3.2 fortgeführt. Ein Nutzungsentgelt wird offenbar nicht erhoben bzw. ist im vorliegenden Mieterspiegel nicht ausgewiesen.

Weiterhin befinden sich auf dem Grundstück 3 bauaufsichtlich genehmigte ungedeckte PKW-Stellplätze, die im Mieterspiegel gleichfalls nicht ausgewiesen sind, aber offensichtlich genutzt werden, wobei die betreffenden Nutzer dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden sind.

Der Rohdachboden ist gegenwärtig allenfalls zu Abstellzwecken ggf. durch einzelne Mieter oder durch die Miteigentümer des Grundstücks eigengenutzt - eine diesbzgl. Vermietung liegt nach Sachlage nicht vor.

Die Rohdachboden ist zu Ausbauzwecken als Wohnfläche geeignet und wird nachfolgend in der hier vorliegenden Verkehrswertermittlung merkantil berücksichtigt.

• Nutzfläche:

Nach vorliegendem Mieterspiegel ergibt sich die Wohnfläche auf dem Grundstück anhand des seitens der zuständigen Grundstücksverwaltung vorgelegten aktuellen Mieterspiegels vom 05.10.2023 mit ca. 1.394,22 m².

Die offenbar eigengenutzte Gewerbefläche als Werkstatt- und Lagerraum im nominellen Untergeschoss mit Zugang unmittelbar aus dem Straßenraum weist nach diesseitiger Ermittlung anhand des vorliegenden Geschossplans eine Nutzfläche von ca. 67,82 m² auf.

Die resultierende anrechenbare Gesamt-Wohn-/Nutzfläche beträgt insoweit $1.394,22 \text{ m}^2 + 67,82 \text{ m}^2 = 1.462,04 \text{ m}^2$

Die Wohn- und Gewerbeflächenverteilung ergibt sich insoweit wie folgt:

Gewerbeeinheiten

Werkstatt- und Lagerraum

UG postalisch rechts mit separatem Zugang 67,82 m²

Gewerbeflächen 67,82 m² 67,82 m²



Wohneinheiten

rechter Treppenhauseingang		
EG postalisch links	101,50 m ²	
EG postalisch rechts	85,42 m ²	
1.OG postalisch links	98,00 m ²	
1.OG postalisch rechts	92,70 m ²	
2.OG postalisch links	94,03 m ²	
2.OG postalisch rechts	92,70 m ²	
3.OG postalisch links	104,16 m ²	
3.OG postalisch rechts	<u>87,85 m²</u>	
Wohnflächen	756,36 m ²	756,36 m ²

Wohneinheiten

linker Treppenhauseingang		
EG Zwischengeschosspodest	64,80 m ²	
EG Vollgeschosspodest	80,90 m ²	
1.OG Zwischengeschosspodest	64,80 m ²	
1.OG Vollgeschosspodest	64,80 m ²	
2.OG Zwischengeschosspodest	58,90 m ²	
2.OG Vollgeschosspodest	80,80 m ²	
3.OG Zwischengeschosspodest	80,80 m ²	
3.OG Vollgeschosspodest	<u>85,00 m²</u>	
Wohnflächen	580,80 m ²	580,80 m ²

Wohneinheiten

Hauseingangsflur		
UG postalisch rechts	<u>57,06 m²</u>	
Wohnflächen	57,06 m ²	57,06 m ²

Wohnflächen 1.394,22 m²

Gesamtwohn-/Nutzfläche (ohne Keller- und Rohdachbodenflächen) 1.462,04 m²

Die Gesamt-Wohnfläche aus den über dem Untergeschoss belegenen Flächen beträgt ca. 1.337,16 m² und entspricht der Größenordnung der sich aus der Geschossfläche des Gebäudekomplexes mit Mietwohnhäusern nebst Läden etc. (ohne Rohdachboden- und Kellerflächen) von 1.886,44 m² (s.o.) ergebenden Wohnfläche (ohne Untergeschossfläche als Vollgeschoss) unter Abzug der Konstruktions- und neutralen Erschließungsflächen mit Ansatz eines Faktors von 0,73 für Wohn- und Geschäftshäuser mit Baujahr vor 1919 gemäß Ermittlungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (veröffentlicht im Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023, Seite 45) - 1.886,44 m² GF x 0,73 = 1.377,10 m².
Unter Berücksichtigung der aus dem Untergeschossplan ermittelten Wohnfläche von 57,06 m² zzgl. der im Untergeschoss belegenen Gewerbefläche von 67,82 m² ergibt sich die Gesamt-/Wohn-Nutzfläche mit ca. 1.501,98 m².



Die überschläglich aus der Geschossfläche abgeleitete Wohn-/Nutzfläche von 1.501,98 m² liegt lediglich ca. 2,7 % über der Summe der diesseitig aus dem Mieterspiegel der zuständigen Verwaltung ermittelten Wohnfläche zzgl. der diesseitig aus den Planvorlagen ermittelten Gewerbefläche.

Die Summe der diesseitig aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen herausgearbeiteten Einzelflächen ist insoweit im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung als plausibel zugrunde zu legen.

• **Miet-Erträge:**

Nach vorliegendem aktuellem Mieterspiegel der zuständigen Grundstücksverwaltung vom 05.10.2023 beträgt die gegenwärtige Höhe der Nettokaltmiete für die jeweilige Einheit:

Gewerbeeinheiten

Werkstatt- und Lagerraum

- UG postal. rechts 0,00 €/Mo. bzw. 0,00 €/m² bei 67,82 m² Nfl. (Eigentüternutzung)

Wohneinheiten

rechter Treppenhauseingang

- EG postl. links 750,00 €/Mo. bzw. 7,39 €/m² bei 101,50 m² Wfl. (Vertrag v. 15.12.2012)
- EG postl. rechts 800,00 €/Mo. bzw. 9,37 €/m² bei 85,42 m² Wfl. (Vertrag v. 15.02.2019)
- 1.OG postl. links 670,32 €/Mo. bzw. 6,84 €/m² bei 98,00 m² Wfl. (Vertrag v. 15.06.2009)
- 1.OG postl. rechts 885,80 €/Mo. bzw. 9,56 €/m² bei 92,70 m² Wfl. (Vertrag v. 01.11.2020)
- 2.OG postl. links 1.128,36 €/Mo. bzw. 12,00 €/m² bei 94,03 m² Wfl. (Vertrag v. 15.03.2022)
- 2.OG postl. rechts 520,43 €/Mo. bzw. 5,61 €/m² bei 92,70 m² Wfl. (Vertrag v. 01.01.2001)
- 3.OG postl. links 599,21 €/Mo. bzw. 5,75 €/m² bei 104,16 m² Wfl. (Vertrag v. 01.11.1985)
- 3.OG postl. re. 1.085,83 €/Mo. bzw. 12,36 €/m² bei 87,85 m² Wfl. (Vertrag v. 01.01.2019)
- 6.439,95 €/Mo. 756,36 m² Wfl. i.M. 7,61 €/m² Wfl.

Wohneinheiten

linker Treppenhauseingang

- EG Zw.-GP. 438,70 €/Mo. bzw. 6,77 €/m² bei 64,80 m² Wfl. (Vertrag v. 01.01.2017)
- EG Voll-GP 498,08 €/Mo. bzw. 6,16 €/m² bei 80,90 m² Wfl. (Vertrag v. 01.03.1985)
- 1.OG Zw.-GP 455,47 €/Mo. bzw. 7,03 €/m² bei 64,80 m² Wfl. (Vertrag v. 01.10.1970)
- 1.OG Voll-GP 463,70 €/Mo. bzw. 7,16 €/m² bei 64,80 m² Wfl. (Vertrag v. 01.04.2016)
- 2.OG Zw.-GP 615,94 €/Mo. bzw. 10,46 €/m² bei 58,90 m² Wfl. (Vertrag v. 01.03.2021)
- 2.OG Voll-GP 471,87 €/Mo. bzw. 5,84 €/m² bei 80,80 m² Wfl. (Vertrag v. 01.01.2019)
- 3.OG Zw.-GP 223,58 €/Mo. bzw. 2,77 €/m² bei 80,80 m² Wfl. (Vertrag v. 01.01.2019)
- 3.OG Voll-GP 201,81 €/Mo. bzw. 2,37 €/m² bei 85,00 m² Wfl. (Vertrag v. 01.12.1981)
- 3.369,15 €/Mo. 580,80 m² i.M. 5,80 €/m² Wfl.

Wohneinheiten

Hauseingangsflur

- UG postl. rechts 342,36 €/Mo. bzw. 6,00 €/m² bei 57,06 m² Wfl. (Vertrag v.01.09.2019)

Bei einer aktuell vermieteten Gesamt-Wohnfläche von 1.394,22 m² Wfl. (kein Leerstand) und einem diesbzgl. Mietertrag von 10.151,46 €/ Monat Nettokaltmiete beträgt die durchschnittliche Miethöhe für die Wohnfläche 7,28 €/m² Wfl.

Die im UG belegene Gewerbefläche von ca. 67,82 m² Nfl. erzielt nach Sachlage bzw. vorliegendem Mieterspiegel keinen Mietertrag (Eigentüternutzung).



Ebenso erzielen die 3 ungedeckten PKW-Stellplätze auf dem Grundstück nach vorliegendem Mieterspiegel keinen Mietertrag und sind hier genauso wie die Gewerbefläche nicht ausgewiesen.

Von den 17 auf dem Grundstück belegenen Wohnungen sind 3 Wohnungen in den vergangenen 3 Jahren neu vermietet worden. 8 weitere Wohnungen sind in den vergangenen rd. 10 Jahren und alle weiteren Wohnungen sind vor 2010 vermietet worden, wobei 1 WE im Jahre 1970, 1 WE im Jahre 1981 und 2 WE im Jahre 1985 vermietet worden sind - inwieweit für diese Wohnungen ggf. noch Vertragskonditionen nach der Altbaumieterverordnung bestehen, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Für die erst in den letzten 3 Jahren neu vermieteten Wohnungen mit einer Wohnfläche von 245,63 m² bzw. i.M. 81,88 m² Wfl. und einer Nettokaltmiete von 2.630,10 €/Monat beträgt die mittlere Miethöhe ca. 10,71 €/m² (Spanne: 9,56 €/m² Wfl., 10,46 €/m² Wfl., 12,00 €/m² Wfl.) und damit nur knapp über dem Rahmen der nach Mieterspiegel ausgewiesenen Ortsüblichkeit bestehender Mietverträge.

Miet-Anpassungsmodalitäten bzw. ggf. vereinbarte Staffelmieten oder der Zeitpunkt der letzten Mieterhöhung für die einzelnen Nutzungseinheiten insbesondere für die vor mehr als 3 Jahren neu vermieteten Wohnungen sind dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Tatsächlich liegen die Miethöhen der vor mehr als 3 Jahren vermieteten 14 Wohnungen nach aktuellem Mieterspiegel etwa zur Hälfte im Niveau des unteren bzw. vereinzelt noch deutlich unter dem unteren Rahmenwert der Mietspreisspanne des jeweils relevanten Tabellenfeldes des Mietspiegels 2021.

Insoweit liegen für die überwiegend unterpreisig vermieteten Wohnungen Mindermieterträge vor, so dass ein durchsetzungsfähiges Mieterhöhungsbegehren bei diesen bestehenden Mietverhältnissen aktuell in Betracht zu ziehen ist.

Von den unterpreisig vermieteten Wohnungen liegt der Abschluss der Mietverträge durchweg länger als 3 Jahre zurück. Eine Erhöhung der Nettokaltmiete für die hier in Rede stehenden unterpreisig vermieteten Wohnungen innerhalb der vergangenen 3 Jahre ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden, so dass eine Anhebung der Ist-Miete im Rahmen der Kappungsgrenze unmittelbar realisierbar ist. Nachfolgend ist eine weitere Erhöhung im Rahmen der Kappungsgrenze bis zum Erreichen der ortsüblichen Miethöhe geboten.

Von den 17 Wohnungen weisen lediglich 2 Wohnungen mit Mietverträgen von 1/2019 und 3/2022 bereits deutlich über dem oberen Rahmenwert der Mietpreiskategorie des Mietspiegels liegende Miethöhen auf, wobei beide Mietverträge eine Miethöhe von > 10 % (21,1 % und 22,3%) gegenüber dem oberen Rahmenwert des Mietpreisspiegels der jeweiligen Kategorie ausweisen.

In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird auch in Ansehung der geltenden Mietpreisbremse für die beiden die über dem Rahmen der Mietspiegelwerte liegende mietvertraglich vereinbarte Miethöhe zugrunde gelegt.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Berliner Mietspiegel 2021 ergeben sich die ortsüblichen Miethöhen als Nettokaltmieten für Wohnungen mit Baujahr bis 1919 in mittlere Wohnlage mit Sammelheizung und Badezimmer in der Wohnung sowie Größen

- bis unter 40 m² in einer Spanne von 6,79 €/m² bis 12,37 €/m² bzw. i.M. mit 8,52 €/m²
- von 40 m² bis unter 60 m² in einer Spanne von 5,47 €/m² bis 10,36 €/m² bzw. i.M. mit 7,51 €/m²



- von 60 m² bis unter 90 m² in einer Spanne von 4,89 €/m² bis 10,11 €/m² bzw. i.M. mit 6,84 €/m²
- von 90 m² und mehr in einer Spanne von 4,93 €/m² bis 9,91 €/m² bzw. i.M. mit 6,64 €/m²

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

Gemäß Bezirksreport Steglitz-Zehlendorf 2022/2023 des IVD Berlin-Brandenburg ergibt sich die typische Mietpreisspanne (Marktmiete) für Geschossbauwohnungen der Baujahresklasse von 1900 bis 1949 in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Stichtag 01.10.2022 in einer Spanne von 9,25 €/m² Wfl. bis 11,25 €/m² Wfl. und in guter bis sehr guter Wohnlage in einer Spanne von 12,00 €/m² Wfl. bis 15,00 €/m² Wfl., wobei hierfür von Weitervermietung bezugsfreier Wohnungen 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 Schwerpunktmiete (ohne Baujahresklassifizierung) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Steglitz-Zehlendorf bei 10,50 €/m² Wfl. und in guter bis sehr guter Wohnlage bei 12,50 €/m² Wfl. bei geringem Preisanstieg zwischen 10/2021 und 10/2022.

Gemäß Wohnmarktreport Berlin 2022 von Mai 2023 (19. Auflage) der Berlin Hyp AG (Berlin Hannoversche Hypothekenbank AG) in Zusammenarbeit mit der Fa. CBRE GmbH als Teil der CBRE Group Inc. (ehemals Maklerhaus CB Richard Ellis) beträgt der Mittelwert der Angebotsmieten für Wohnungen aller Marktsegmente im Postleitzahlbereich 12157 (Grazer Damm) 12,12 €/m² Wfl. (Spanne von 6,80 €/m² bis 20,60 €/m² bei Ansatz 57,30 m² Wfl.).

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

Das Grundstück liegt an einer untergeordneten Quartierstraße in ruhiger Wohnlage und in vergleichsweise zentraler Stadtlage allerdings außerhalb der Ringbahn bzw. des inneren Berliner S-Bahnringes (sogen. „Hundekopf“) mit dennoch guter technischer und sozialer Infrastruktur und guter Nahversorgungslage für den täglichen bis langfristigen Bedarf in einer gemäß Straßenverzeichnis zum Mietspiegel mittleren Wohnlage.

Das auf dem hier betroffenen Poschingerstraße 31 (Flurstück 3387/61) aufstehende Mietwohngebäude mit Gewerbeeinheit als Werkstatt- und Lagerraum weist einen insgesamt ausreichend gepflegten Erhaltungszustand auf. Verschiedene Mängel sind aber zu verzeichnen. Insbesondere bzgl. des energetischen Zustands des Gebäudes mit bisher fehlendem Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden, fehlender Dämmung der Dachraum- und Tiefkellerdecke sowie der nur einfachverglasten Treppenhausfenster, der vorhandenen Öl-Zentralheizung zur Warmwasserversorgung und der dezentralen Heizwärmeversorgung über Gas-Etagenheizungen sind trotz zu einem großen Anteil bereits vorhandener Kunststoff-Isolierglasfenster, aber auch noch vorhandener Holz-Kasten- und Einfachfenster umfassende Modernisierungsmaßnahmen geboten.

Alle Wohnungen sind mit einer sogenannten Sammelheizung ausgestattet und weisen Badezimmer auf, wobei der Standard überwiegend bereits zeitgerecht ist. Vorteilhaft ist die Verfügbarkeit von Freisitzflächen in allen Geschossen mit Ausnahme der im nominellen Untergeschoss belegenen ehemaligen Hausmeisterwohnung mit davor belegendem Lichtgraben.



Nachteilig ist das Fehlen der barrierefreien Zugänglichkeit aller Wohnungen und der gewerblichen Nutzungseinheit.

Nachteilig ist gleichfalls das Fehlen einer in der Vergangenheit durchgeführten umfassenden ganzheitlich durchgeführten Mod./ nst.-Maßnahme bzgl. der Badezimmer nebst der diesbzgl. Ver- und Entsorgungsleitungen und der Elektroinstallationen mit nunmehr in nahezu jeder Wohnung unterschiedlichem Dekor und Standard, nachdem vielfach offenbar diesbzgl. Maßnahmen durch aktuelle Mieter oder Vormieter jeweils selbst durchgeführt worden sind.

Notwendige Instandhaltungsmaßnahmen sind in der Vergangenheit offenbar aber regelmäßig durchgeführt worden.

Vorteilhaft ist der vorhandene Rohdachboden mit Eignung zum Ausbau zu Wohnzwecken bei hier ausreichender lichter Raumhöhe mit einer wohnflächenäquivalenten Nutzfläche von rd. 300 m² nach diesseitiger Einschätzung.

Auch unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Marktlage und der seit dem 18.05.2013 geltenden „Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 BGB (Kappungsgrenzen-Verordnung vom 10.04.2018 mit Gültigkeit ab dem 11.05.2018 bis zum 10.05.2023 und Verlängerung zuletzt seit dem 01.01.2021 um weitere 5 Jahre bis nunmehr den 31.12.2025)“ mit hierdurch begrenzter Möglichkeit der Mietpreiserhöhung um lediglich 15 % innerhalb von 3 Jahren sowie der seit dem 01.06.2015 nach Rechtsverordnung in ganz Berlin in Kraft getretenen sogen. Mietpreisbremse etc. mit derzeit bestehender Verlängerung bis einschließlich 31.05.2025 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 ist bei hier zugrunde gelegter Vermietung für die unterpreisig vermieteten Wohnungen mit Größen von 40 m² bis unter 60 m² eine ortsübliche Miethöhe von 7,51 €/m², für entsprechende Wohnungen mit Größen von 60 m² bis unter 90 m² eine ortsübliche Miethöhe von 6,84 €/m² und für entsprechende Wohnungen mit Größen ab 90 m² eine ortsübliche Miethöhe von gleichfalls 6,84 €/m² im vermieteten Zustand respektive für die Bestandsmietverhältnisse im Niveau des Mittelwertes der Mietpreisspanne des jeweiligen Mietspiegelfeldes zugrunde zu legen.

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.

Unterpreisige Miethöhen mit dem Erfordernis von zu berücksichtigenden Mindermietenphasen bis zum Erreichen der Ortsüblichkeit mit einer Zielmiete von 7,51 €/m² liegen nach Sachlage für lediglich 1 Wohnung mit Größen von 40 m² bis unter 60 m² Wohnfläche wie folgt vor (Wohnungen mit sofort auf das Zielmieten-Niveau anhebbaren Miethöhen bzw. Wohnungen mit Mieten im Niveau der Zielmiete oder darüber liegenden Mieten werden hier nicht berücksichtigt):

- UG postl. rechts 342,36 €/Mo. bzw. 6,00 €/m² bei 57,06 m² Wfl. (Erhöhungspotential + 25,2 %; 15,0% sofort)



Unterpreisige Miethöhen mit dem Erfordernis von zu berücksichtigenden Mindermietenphasen bis zum Erreichen der Ortsüblichkeit mit einer Zielmiete von 6,84 €/m² liegen nach Sachlage für 3 Wohnungen mit Größen von 60 m² bis unter 90 m² Wohnfläche wie folgt vor (Wohnungen mit sofort auf das Zielmieten-Niveau anhebbaren Miethöhen bzw. Wohnungen mit Mieten im Niveau der Zielmiete oder darüber liegenden Mieten werden hier nicht berücksichtigt):

- 2.OG Voll-GP 471,87 €/Mo. bzw. 5,84 €/m² bei 80,80 m² Wfl. (Erhöhungspotential + 17,1%; 15,0% sofort)
- 3.OG Zw.-GP 223,58 €/Mo. bzw. 2,77 €/m² bei 80,80 m² Wfl. (Erhöhungspotential + 146,9 %; 15% sofort)
- 3.OG Voll-GP 201,81 €/Mo. bzw. 2,37 €/m² bei 85,00 m² Wfl. (Erhöhungspotential + 188,6 %; 15% sofort)

Unterpreisige Miethöhen mit dem Erfordernis von zu berücksichtigenden Mindermietenphasen bis zum Erreichen der Ortsüblichkeit mit einer Zielmiete von 6,84 €/m² liegen nach Sachlage für 2 Wohnungen mit Größen ab 90 m² Wohnfläche wie folgt vor (Wohnungen mit sofort auf das Zielmieten-Niveau anhebbaren Miethöhen bzw. Wohnungen mit Mieten im Niveau der Zielmiete oder darüber liegenden Mieten werden hier nicht berücksichtigt):

- 3.OG postl. recht 520,43 €/Mo. bzw. 5,61 €/m² bei 92,70 m² Wfl. (Erhöhungspotential + 21,9 %; 15,0% sofort)
- 3.OG postl. links 599,21 €/Mo. bzw. 5,75 €/m² bei 104,16 m² Wfl. (Erhöhungspotential + 19,0 %; 15,0% sofort)

Bei 2 Wohnungen dieser Kategorie liegt die Miethöhe nur knapp unter dem Zielmieten-Niveau und kann sofort auf dieses Miethöhe-Niveau angehoben werden, so dass eine Minderertragsphase nicht greift.

Die ortsübliche Höhe für die im Untergeschoss als nominelles Kellergeschoss belegene Gewerbeeinheit ergibt sich gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg gemäß Immobilienpreisservice 2022/2023 in einer Bandbreite von ca. 10,00 €/m² bis 16,00 €/m² für Werkstatt/Serviceflächen zwischen 100 m² und 500 m² in Innenstadtlagen bzw. in einer Bandbreite von 7,00 €/m² bis 12,00 €/m².

Die ortsübliche und angemessene Miethöhe für die hier betroffene Nutzungseinheit ist bei hier vorliegender geringer Größe trotz des nur sehr einfachen Standards insoweit mit rd. 10,00 €/m² Nfl. in Ansatz zu bringen.

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

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

Für die hier in Rede stehende Lage ist bei nur sehr knapper Verfügbarkeit von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum eine Miethöhe für einen ungedeckten PKW-Stellplatz auf dem Grundstück von rd. 80,00 €/Monat angemessen.



• **fikt. Rohertrag:**

Gewerbeflächen:

Werkstatt- und Lagerraum

UG postalisch rechts

67,82 m² x 10,00 €/m² =

678,20 €

678,20 €

Wohnflächen:

rechter Treppenaufgang

EG postalisch links

101,50 m² x 7,39 €/m² =

750,09 €

EG postalisch rechts

85,42 m² x 9,37 €/m² =

800,39 €

1.OG postalisch links

98,00 m² x 6,84 €/m² =

670,32 €

1.OG postalisch rechts

92,70 m² x 9,56 €/m² =

886,21 €

2.OG postalisch links

94,03 m² x 12,00 €/m² =

1.128,36 €

2.OG postalisch rechts*

92,70 m² x 6,84 €/m² =

634,07 €

3.OG postalisch links*

104,16 m² x 6,84 €/m² =

712,45 €

3.OG postalisch rechts

87,85 m² x 12,36 €/m² =

1.085,83 €

6.667,72 €

6.667,72 €

Wohnflächen:

rechter Treppenaufgang

EG Zwischengeschosspodest**

64,80 m² x 6,84 €/m² =

443,23 €

EG Vollgeschosspodest**

80,90 m² x 6,84 €/m² =

553,36 €

1.OG Zwischengeschosspodest

64,80 m² x 7,03 €/m² =

455,54 €

1.OG Vollgeschosspodest

64,80 m² x 7,16 €/m² =

463,97 €

2.OG Zwischengeschosspodest

58,90 m² x 10,46 €/m² =

616,09 €

2.OG Vollgeschosspodest*

80,80 m² x 6,84 €/m² =

552,67 €



3.OG Zwischengeschosspodest*

80,80 m² x 6,84 €/m² = 552,67 €

3.OG Vollgeschosspodest*

85,00 m² x 6,84 €/m² = 581,40 €
4.218,93 €

4.218,93 €

Wohnflächen:

Hauseingangsfur

UG postalisch rechts*

57,06 m² x 7,51 €/m² = 428,52 €
428,52 €

428,52 €

PKW-Stellplätze

3 Stpl. x 80,00 €/Mo. = 240,00 €
240,00 €

240,00 €
12.233,37 €

Gesamtertrag/Monat (nettokalt): 12.233,37 € [$\hat{=}$ 8,37 €/m² Wfl./Nfl.]
(bei Ansatz von 1.462,04 m² Wfl./Nfl.)

)* = Minderertragsobjekte mit Anpassungsphasen

)** = Minderertragsobjekte mit sofortiger Anpassungsmöglichkeit an die ortsübliche Miethöhe

• **Bewirtschaftungskosten:**

Angaben über die aktuellen Bewirtschaftungskosten etc. konnten seitens der Grundstückseigentümer bzw. der Verfahrensbeteiligten in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft oder der zuständigen Grundstücksverwaltung mit Ausnahme von Angaben zu den Betriebskostenvorauszahlungen auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden. Vorliegende Daten beschränken sich alleine auf die Betriebskosten, die allerdings weitgehend umlagefähig sind.

Angaben zu den Verwaltungs- und laufenden Instandhaltungskosten ergeben sich aus den vorliegenden Unterlagen nicht - diesbzgl. Angaben sind dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

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 ge-



mäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023, Seite 2252 ff., folgende jährliche Ansätze zugrunde gelegt:

- Verwaltungskosten (§ 12 Abs. 5 ImmoWertV21) gemäß Anlage 3 ImmoWertV21 mit Anpassung zum 30.06.2022 (GAA-Modell)
Wohnen: 312,00 € jährlich je Wohnung
Gewerbe: 3 % vom gewerblichen Jahres-Mietertrag
- Instandhaltungskosten (§ 12 Abs. 5 Nr. 2 ImmowertV21) gemäß Anlage 3 ImmoWertV21 mit Anpassung zum 30.06.2022 (GAA-Modell)
Wohnen: 12,20 €/m² Wfl.; Garagen: 92,00 €/Stpl.; offene Wageneinstellplätze: 46,00 €/Stpl.; Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen: 100 vom Hundert für Wohnen; Nebennutzungen (Werkstatt, Lager etc. im Keller): 50 vom Hundert für Wohnen
- Mietausfallwagnis (§ 12 Abs. 5 Nr. 2 ImmowertV21) gemäß Anlage 3 ImmoWertV21 (GAA-Modell)
bei Wohnnutzung 2 % und bei gewerblicher Nutzung 4 % der jährlichen Nettokaltmiete

Die Bewirtschaftungskosten ergeben sich hiernach wie folgt:

Verwaltungskosten:

17 WE x 312,00 €/WE	=	5.304,00 €/a
8.138,40 €/a x 3 % (Gewerbe)	=	244,15 €/a

Instandhaltungskosten:

12,20 €/m ² x 1.394,22 m ² Wfl.	=	17.009,48 €/a
12,20 €/m ² x 0,00 m ² Nfl.	=	0,00 €/a
6,10 €/m ² x 67,82 m ² Nfl.	=	413,70 €/a
92,00 €/Stpl. x 0 Stpl. (gedeckt)	=	0,00 €/a
46,00 €/Stpl. x 3 Stpl. (ungedeckt)	=	138,00 €/a

Mietausfallwagnis Wohnflächen:

138.662,04 € x 2 % =	2.773,24 €/a
----------------------	--------------

Mietausfallwagnis Gewerbeflächen:

8.138,40 € x 4 % =	<u>325,54 €/a</u>
	26.208,11 €/a

Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten entspricht vergleichbaren Objekten mit rd. 17,8 % vom fiktiven Rohertrag auf der Basis der realisierbaren Miethöhe mit i.M. 8,37 €/m² Wfl./Nfl. und Ansatz von ca. 1.462,04 m² Wfl./Nfl. entsprechend rd. 1,49 €/m² Wfl./Nfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

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

- **Instandhaltungsrückstau:**

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



- An den Fassaden liegen partiell kleinere Putzschäden u.a. an den Balkonunterseiten vor - der Spitzputz ist stark fleckig und weist erhebliche Staubbindingen auf und ist verbraucht. Teilweise sind Ausbesserungsflächen farblich nicht angepasst worden.
- An der Traufe und dem Ortgang der straßenseitigen Giebelseite zeigen sich deutliche Rissbildungen im Putz.
- Im Bereich des Lichthofes liegt deutlich absandender mineralischer Glattputz mit erheblichen Putzablösungen im Sockelbereich vermtl. aufgrund von aufsteigender Feuchtigkeit ggf. Aufgrund von Spritzwassereinwirkung vor.
- Ein durchgängiger Fassadenanstrich fehlt.
- In der Sockelzone liegen offensichtlich wiederkehrende Graffitischmierereien vor, die teilweise deutlich sichtbar bereits überstrichen wurden.
- Die aus dem ursprünglichen Bestand erhalten Holz-Einfach- und Holz-Kastenfenster sind verbraucht. Teilweise sind die aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Fenster undicht, so dass Niederschlagswasser in die Wohnungen eindringt.
- Im Lichthof sind in der Sockelzone etliche auf Putz verwarhte Mantelkabel vermtl. von alten Telefonanlagen vorhanden und bis in die Obergeschosse verzogen.
- Die Gitterbrüstung des Lichtgrabens vor der Untergeschosswohnung ist unzulässig mit erheblich zu weiten Gitterabständen ausgeführt.
- Die Zufahrtsfläche bzw. der Bereich der ungedeckten PKW-Stellplätze weist teilweise stark rissigen Zementestrich auf - teilweise sind die Fahrspuren der ungedeckten PKW-Stellplätze provisorisch angelegt bzw. unbefestigt.
- Die hinter dem Gebäude belegene Zuwegung sowie die Zuwegung zu der separat unmittelbar aus dem Straßenraum zugänglichen Gewerbeeinheit im Vorgartenbereich weisen ebenso stark rissigen Zementestrichboden auf.
- Die Grundstücksfreiflächen sind weitgehend gärtnerisch stark vernachlässigt.
- Die Treppenhausdekorationen sind verbraucht.
- Die Tiefkellerbereiche sollen dem Vernehmen nach feucht sein - diesseitig konnten allerdings diesbzgl. Feststellungen nicht getroffen werden.
- Die Türbekleidungen einzelner Wohnungseingangstüren im rechten Treppenaufgang sind völlig zerstört. Türflügel weisen Trockenfäule auf und sind völlig marode.
- Die Steigestränge der Ver- und Entsorgungsleitungen sind mindestens partiell noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.
- Elektroinstallationen innerhalb der Wohnungen dürften gleichfalls weitgehend noch aus einem älteren Bestand erhalten sein.
- Eine zentrale Klingelanlage fehlt. Eine Gegensprechanlage ist insofern gleichfalls nicht vorhanden.
- Eine zentrale Briefkastenanlage fehlt gleichfalls.
- Teilweise sind die Gas-Etagenheizungen noch als Einrohr-Heizungsanlagen ausgeführt. Teilweise sind veraltete Stahlrippenheizkörper vorhanden. Ebenso dürften die Gasthermen teilweise bereits älter sein und dem Vernehmen nach bereits wiederholt repariert worden sein.
- Die Raumdecken weisen Stuckvouten und teilweise stark sedimentierte Stuckdekorationen auf - die Vouten reißen teilweise.
- In Badezimmern sind unter den Raumdecken teilweise Rohrknien der aus den darüber belegenen Badezimmern vorhandenen Abwasserleitungen sichtbar
- Einzelne Sicherungstableaus und insbesondere die neutralen Erschließungsbereiche weisen einfache Schmelzsicherungen auf.
- Die Heizungsanlage der Warmwasserversorgung ist auf Gas-Verfeuerung umgestellt worden. Ein kellergeschweißter Stahltank ist noch vorhanden und abzufahren.
- Die Öl-Füllstutzen und Ventilationsrohre vormals vorhandener 2 Kellertanks sind noch erhalten und zu demontieren.



- Teilweise sind Treppenstufen zum Tiefkeller nicht homogen ausgeführt und hilfsweise mit Holztrittstufen aufgesattelt.
- Einzelne Kellertüren sind als Luftschutztüren aus dem II. Weltkrieg erhalten.
- Dem Vernehmen nach sollen ggf. vereinzelt noch Bleileitungen als Frischwasserleitungen aus dem ursprünglichen Bestand erhalten sein. Ebenso sind alte Guss-Abwasserleitungen unter der Tiefkellerdecke noch vorhanden, aber nach Auskunft nicht mehr in Betrieb.
- Einzelne Schornsteinköpfe weisen Versottungen auf.
- Der Holzriemenboden im Rohdachboden hat sich im Bereich von Trockenböden stark geworfen - teilweise sind lediglich sogen. Laufstege und entlastete Deckenfelder ohne Umwehungen vorhanden, so dass in die Stakung getreten und die Decke durchbrochen werden kann.
- In einzelnen Wohnungen reißt die Bodenfliesung in Teilbereichen.
- In mindestens 1 Wohnung ist die Standfläche eines früheren Kohlekachelofens mit einem Steinholestrich versehen worden, der völlig mangelhaft ausgeführt ist.
- In der Gewerbeeinheit liegt ein nicht wiederhergestellter Wanddurchbruch aufgrund der Demontage eines vormals vorhandenen Kellertanks vor.
- Teilweise sind anstelle der Zinkblech-Sohlbankbekleidungen Alu-Sohlbankbekleidungen vorhanden, die teilweise unsachgerecht befestigt sind.
- Die Schwellen der Balkone und Loggien zu den Fenstertüren sind zu niedrig bzw. die Bodeneinläufe der Freisitzflächen zu klein, so dass Niederschlagswasser bei Starkregen in die Wohnungen eindringen kann.
- Der Parkettboden im Wohnzimmer in mindestens einer Wohnung ist stark geschädigt - hier liegt gleichfalls partiell Holzfraß in der Dielung vor.
- Der Kabel-Anschluss für den Fernsehempfang in mindestens einer Wohnung ist gestört.
- Im Badezimmer mindestens einer Wohnung ist aus dem darüber belegenen Dachbereich eine Durchfeuchtung am Installationsschacht zu verzeichnen, die dem Vernehmen nach akut sein soll. Das Badezimmer dieser Wohnung ist lt. Auskunft nicht beheizbar.
- In der Küche mindestens einer Wohnung ist die Dielung in der Küche uneben, so dass Mobiliar aufgeklotzt werden muss, um dieses in die Waage zu bringen.
- In einer Wohnung liegt eine Leckage am Taps der Küchenspüle vor.
- Eine Wohnung weist eine defekte Wohnungseingangstür auf, nachdem die Polizei die Tür vor 2-3 Jahren aufgebrochen hatte, wobei eine neue Tür bereits aktuell durch die Mieter selbst bestellt worden ist.
- Die Freiflächen des Grundstücks sind vernachlässigt.

Inwieweit ggf. Mängel oder Schäden in nicht besichtigten Bereichen insbesondere aufgrund der partiell fehlenden Zugänglichkeit einzelner Nutzungseinheiten 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. 2022/2023 ergibt sich für die Instandsetzung und Modernisierung bei einer Bauzustandsnote „gut“ mit überdurchschnittlichem baulichem Unterhaltungszustand, relativ neuwertiger oder geringer Abnutzung, geringen Schäden, unbedeutendem Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, einem Zustand i.d.R. für Objekte nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung oder Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten bis ca. 500,00 €/m² Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.).

Gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2022/2023 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 baulichen Unterhaltungszustand, stärkeren Verschleißerscheinungen, erheblichem bis hohem Reparaturrückstau, größerem Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand an der Bausubstanz mit einem Zustand i.d.R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung weitgehend ohne bzw. nur minimaler Instandsetzung und Modernisierung fällt nach Markterhebungen des IVD Berlin-Brandenburg gemäß Immobilienpreisservice 2022/2023 ein Kostenaufwand zwischen ca. 1.000,00 €/m² Wfl. und ca. 1.750,00 €/m² Wfl. an (incl. Baunebenkosten und MwSt.).

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 2022/2023 ein Kostenaufwand zwischen ca. 1.500,00 €/m² Wfl. und ca. 2.750,00 €/m² Wfl. an (incl. Baunebenkosten und MwSt.) - es handelt sich hiernach um Gebäude, für die ein Abriss „wahrscheinlich/möglich/denkbar“ ist.

Diesseitig wird insofern in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „normal“ (s.o.) auch in Ansehung der aktuell erheblich gestiegenen Baukosten ein im Niveau des Mittelwertes zwischen unterem und oberem Rahmenwert der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Mod./Inst.-Aufwand und Revitalisierungsaufwand für das betroffene Grundstück in Höhe von grob überschläglich und pauschal insgesamt mindesten rd. 1.300.000,00 € respektive ca. 890,00 €/m² Wfl/Nfl. bei einer diesbzgl. berücksichtigten Gesamt-Wohn-/Nutzfläche von ca. 1.462,04 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 5,5 % 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.-Aufwand zur nachhaltigen Realisierung der zugrunde gelegten Miethöhe ohne Berücksichtigung aktuell gebotener sonstiger energetischer Modernisierungs- und erst im Rahmen der speziellen Marktanpassung aufgrund objektspezifischer Merkmale in Abzug gebracht.

Ein Energiepass für Grundstück Poschingerstr. 31 (Flurstück 3387/61) ist mit Datum vom 08.08.2018 vorhanden:

Der Endenergieverbrauchswert liegt hiernach bei 217,1 kWh/m²a - dieser Wert liegt erheblich unter dem Durchschnitt der Vergleichswerte des Wohngebäudebestandes für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus 25-40 kWh/ m²a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m²a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/ m²a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m²a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/m²a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 200 kWh/ m²a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m²a bis >250 kWh/ m²a).

• **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Durch den Unterzeichneten wird eine wirtschaftlich Restnutzungsdauer für Altbauten mit einem Baujahr bis 1918 und Zwischenkriegsbauten von 1919 bis 1948 bei vorliegendem Baualter von 110 Jahren (Baujahre: 1913) und Bauzustand „normal“ (Tabelle 2) nach Durchführung erforderlicher Instandsetzungen (Zustandsnote „gut“, „normal“ oder „schlecht“) gemäß Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin bei vorliegender Normalausstattung (Tabelle 3) mit Sammel- bzw. Zentralheizung (komplett) und Badezimmern gemäß Tabelle 2 des Bewertungsmodells mit rd. 40 Jahren in Ansatz gebracht.

• **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Gemäß vorliegendem aktuellem Mieterspiegel der zuständigen Grundstücksverwaltung vom 05.10.2023 (mit Stand für den Zeitraum 09/2023 bis 09/2023) bestehen Mietverträge für die Gewerbeeinheiten und Wohnungen wie folgt:

Gewerbeflächen

Werkstatt- und Lagerraum

- UG postal. rechts (Eigentümergebrauch vermtl. vertragslos)

Wohneinheiten

rechter Treppenaufgang

- EG postl links (Vertrag v. 15.12.2012 - ohne Angaben)
- EG postl. rechts (Vertrag v. 15.02.2019 - ohne Angaben)
- 1.OG postl. links (Vertrag v. 15.06.2009 - ohne Angaben)
- 1.OG postl. rechts (Vertrag v. 01.11.2020 - ohne Angaben)
- 2.OG postl. links (Vertrag v. 15.03.2022 - ohne Angaben)
- 2.OG postl. rechts (Vertrag v. 01.01.2001 - ohne Angaben)
- 3.OG postl. links (Vertrag v. 01.11.1985 - ohne Angaben)
- 3.OG postl. rechts (Vertrag v. 01.01.2019 - ohne Angaben)

Wohneinheiten

linker Treppenaufgang

- EG Zwischengeschosspodest (Vertrag v. 01.01.2017- ohne Angaben)
- EG Vollgeschosspodest (Vertrag v. 01.03.1985 - ohne Angaben)



- 1.OG Zwischengeschosspodest (Vertrag v. 01.10.1970 - ohne Angaben)
- 1.OG Vollgeschosspodest (Vertrag v. 01.04.2016 - ohne Angaben)

- 2.OG Zwischengeschosspodest (Vertrag v. 01.03.2021 - ohne Angaben)
- 2.OG Vollgeschosspodest (Vertrag v. 01.01.2019 - ohne Angaben)
- 3.OG Zwischengeschosspodest (Vertrag v. 01.01.2019 - ohne Angaben)
- 3.OG Vollgeschosspodest (Vertrag v. 01.12.1981 - ohne Angaben)

Wohneinheiten

Hauseingangsflur

- UG postalisch rechts (Vertrag v. 01.09.2019- ohne Angaben)

- **Verwaltung:**

Grundstücksverwalterin ist die Fa. adiuvarre Grundbesitzbetreuung GmbH (GF: Ronald Krüger), Sedanstr. 3 in 12167 Berlin - Telefon: 030 / 398 37 665.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Mehrfamilienwohnhaus mit 2 Treppenhauseingängen und hierin belegene 17 Wohnungen sowie einer unmittelbar aus dem Straßenraum zugänglichen Gewerbeeinheit als Werkstatt- und Lagerraum handelt es sich um solide errichtete Gebäude als 5½-geschossige halboffene Blockrandbebauung auf einem Reihengrundstück aus dem Jahre 1913 (Gebrauchsabnahme am 31.01.1913) mit vergleichsweise einfachem Erscheinungsbild in einer mittleren Wohnlage im zentralen Stadtgebiet bereits deutlich außerhalb des Stadtbahnringes, aber noch im Citybereich, im fußläufigen Nahbereich zur Haupteinkaufsstraße des Bezirks mit sehr guter technischer und sozialer Infrastruktur in einer ruhigen Quartierstraße.

Mit einer Gesamt-Wohn-/Nutzfläche von ca. 1.462,04 m² sowie 17 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit (Werkstatt- und Lagerraum mit ca. 67,82 m² Nfl.) ist das Objekt durchschnittlich groß und eignet sich als sogen. Aufteilungsobjekt, wobei diesbzgl. Restriktionen aufgrund der Erhaltungssatzung (Milieuschutz) und des neu eingeführten § 250 BauGB zu beachten sind.

Die Grundrisszuschnitte sind bei Wohnungsgrößen von 40 m² Wfl. bis unter 60 m² Wfl. mit 2 Wohnungen, von 60 m² Wfl. bis unter 90 m² Wfl. mit 9 Wohnungen (> ½ Anteil) und von über 90 m² mit 6 Wohnungen (ca. ⅓ Anteil) bei überwiegend 2 Zimmern und 3 Zimmern zweckmäßig. Vorteilhaft ist die Verfügbarkeit von Freisitzflächen für alle Wohnungen mit Ausnahme der ehemaligen Hausmeisterwohnung im nominellen Untergeschoss als Hauseingangsebene. Nachteilig ist das Fehlen eines barrierefreien Zugangs aller Wohnungen und der Gewerbeeinheit.

Der Anbau von Aufzugsanlagen ggf. als Fassadenaufzüge mit Stationen auf den Zwischengeschosspodesten der Treppenhauseingänge im Lichthof des Objektes ist nach Sachlage nicht realisierbar.

Die Wohnungen weisen nach Sachlage durchgehend Badezimmer auf und sind über Gas-Etagenheizungen zentralbeheizt. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen im Kellergeschoss (Tiefkellerbereich) belegenen Gas-Heizkessel nebst Warmwasserspeicher zentral.

Die Wohnungen sind vermtl. ab den 1980er Jahren sukzessive jeweils nach Freiwerden modernisiert und partiell mit neuen Badezimmerausstattungen etc. versehen worden, wobei dem Ver-



nehmen nach vielfach diesbzgl. Maßnahmen durch aktuelle Mieter oder durch Vormieter selbst vorgenommen wurden. Eine homogene ganzheitliche Mod./Inst.-Maßnahmen ist nach Sachlage nicht realisiert worden. Insofern sind auch nur teilweise Kunststoff-Isolierglasfenster und überwiegend noch Holz-Kasten- bzw. vereinzelt Holz-Einfachfenster vorhanden.

Der energetische Zustand des Gebäudes ist nachteilig - Keller- und Dachboden sind nicht gedämmt, die Fassaden weisen durchweg kein Wärmedämmverbundsystem auf, Treppenhausfenster stammen noch aus dem ursprünglichen Bestand - die Hauseingangstür ist allerdings bereits erneuert und thermisch getrennt. Die Gas-Etagenheizungen sind teilweise veraltet und wegen der ungünstigen Energieeffizienz energetisch nachteilig. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über einen Gas-Heizkessel.

Der Dachraum als Rohdachboden stellt eine Ausbaureserve zur Wohnzwecken mit einer nach diesseitiger Einschätzung wohnflächenäquivalenten Nutzfläche von rd. 300 m² dar.

Der Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstau erfordert nach diesseitiger Einschätzung grob überschläglich ein Kostenvolumen, für das ein Wertabschlag in Höhe von rd. 1.300.000,00 € entsprechend ca. 890,00 €/m² Wfl./Nfl. in Abzug zu bringen ist - energetische Modernisierungen und ein evtl. Dachraumausbau sind in dem Wertabschlag nicht berücksichtigt.

- **Unterhaltung:**

Das auf dem Grundstück aufstehende Gebäude und die Freiflächen des Grundstücks weisen einen insgesamt noch zufriedenstellenden Unterhaltungszustand auf, wobei insbesondere die Fassaden nach diesseitiger Auffassung bzgl. einer erforderlichen Sanierung offenbar in den letzten Jahren zurückgestellt worden sind. Ebenso ist eine ganzheitliche Instandsetzung der Ver- und Entsorgungsstränge vermtl. nicht realisiert worden. Eine Umstellung auf eine Zentralheizung ggf. auf der Basis von Geo- oder Aerothermie mit Unterstützung der Warmwasserbereitung über Solarthermie wäre geboten.

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

- **Verwertbarkeit:**

Die Vermietbarkeit aller Nutzungseinheiten ist nach Fertigstellung der zur Sicherung der zugrunde gelegten marktfähigen Mieten erforderlichen Mod./Inst.-Maßnahmen (ohne darüberhinausgehende Modernisierungen u.a. hinsichtlich energetischer Maßnahmen an der Gebäudehülle oder der Heizenergieversorgung etc.) nachhaltig realisierbar.

Für einen Erwerber/Ersteher dürfte grundsätzlich die Rentierlichkeit des nachhaltig gesicherten Ertrages im Vordergrund stehen, so dass der Erwerb des Objektes vorrangig als Renditeobjekt in Betracht kommt und nachfolgend der Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren zu ermitteln bzw. anhand von Vergleichswerten aus der letzten Veröffentlichung des Immobilienmarktberichtes zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in Berlin für das Jahr 2022/2023 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen ist.

C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV21),



wobei das hier in Ansatz gebrachte Modell des zuständigen Gutachterausschusses zur Ertragswertermittlung nunmehr gleichfalls die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 25, S. 2805) zugrunde legt.

Der Bewertungsstichtag wird mit dem 13. Juli 2023 festgestellt.

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

- Geschossgrundrisse und Gebäudeschnitte der Bauvorlagen i.M. 1:100 zum Bauschein Nr. 22 vom 09.02.1911
- 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 Poschingerstraße 31 (Flurstück 3387/61) 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 Poschingerstraße 31 (Flurstück 3387/61) stellt hiernach eine mittlere Wohnlage dar - nach dem Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2021 handelt es sich gleichfalls um eine mittlere Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2023 in Höhe von 2.700,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 2,0 aus - dieser Richtwert ist nach Auswertung der Kaufpreissammlung durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte trotz weiter gestiegener Mieten und damit höherer Erträge für diese in der Richtwertzone belegenen Ertragsobjekte gegenüber dem Vorjahr um 10,0 % gefallen.

Der zum 01.01.2023 ausgewiesene Richtwert in Höhe von 2.700,00 €/m² bei einer GFZ von 2,0 ist zum Bewertungsstichtag noch als angemessen und marktgerecht in Ansatz zu bringen.

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

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

Nach diesseitiger Auffassung ist unter Berücksichtigung des geltenden Planungsrechts bei Neubauung des Grundstücks bzw. Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken eine GFZ von mindestens rd. 2,5 entsprechend dem gegenwärtigen Bestand zzgl. Dachraumausbau als Blockrandbebauung respektive einseitiger Grenzbebauung zulässig (s.o.).

Im Rahmen des Bewertungsmodells des Gutachterausschusses (GAA) für die Auswertung von Ertragsobjekten bis zu 80 % gewerblichem Ertragsanteil ist aber der tatsächliche bauliche Bestand auf dem Grundstück mit einer GFZ von rd. 2,5 bei einer anrechenbaren Geschossfläche von 2.358,05 m² (gemäß diesseitiger Ermittlung anhand der Geschosspläne und der Flurkarte, 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. 2,5 ist der Bodenrichtwert mit einem Umrechnungskoeffizienten von 1,2003 gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Amtsblatt v. 19.03.2004, S. 1101) wie folgt anzupassen.

$$2.700,00 \text{ €/m}^2 \times 1,2003 : 1,0000 = 3.240,81 \text{ €/m}^2$$



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

$$943,00 \text{ m}^2 \times 3.240,81 \text{ €/m}^2 = 3.056.083,80 \text{ €}$$

rd. 3.056.000,00 €

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

Abweichend hierzu ergibt sich der Bodenwert unter Berücksichtigung der vermuteten Ausbaueignung des Rohdachbodens mit einer resultierenden zusätzlichen Geschossfläche von ca. 360 m² respektive einer Gesamt-Geschossfläche von ca. 2.718,05 m² bei einer insoweit realisierbaren GFZ von rd. 2,9 und Anpassung mit einem Umrechnungskoeffizienten von 1,3425 gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Amtsblatt v. 19.03.2004, S. 1101) wie folgt:

$$2.700,00 \text{ €/m}^2 \times 1,3425 : 1,0000 = 3.624,75 \text{ €/m}^2$$

Der Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks ergibt sich hiernach bei realisierbarem Dachraumausbau zu Wohnzwecken entsprechend dem gegenwärtigen Bestand zzgl. des Dachraumausbaus auf dem Grundstück wie folgt:

$$943,00 \text{ m}^2 \times 3.624,75 \text{ €/m}^2 = 3.418.139,20 \text{ €}$$

rd. 3.418.000,00 €

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

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

$$3.000,00 \text{ €/m}^2 \times 1,2003 : 1,0000 = 3.600,90 \text{ €/m}^2$$

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

$$943,00 \text{ m}^2 \times 3.600,90 \text{ €/m}^2 = 3.395.648,70 \text{ €}$$

rd. 3.396.000,00 €

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

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



Im Bodenwertansatz ist die Bodenwerterhöhung aufgrund eines potentiell möglichen Dachraumausbaus mit hierdurch höherer GFZ im baulichen Bestand auf dem Grundstück nicht berücksichtigt. Der Mehrwert u.a. des Bodens (s.o.) ist aufgrund des tatsächlich baurechtlich als gesichert einzustufenden Dachraumausbaus zu Wohnzwecken unter „besondere objektspezifische Merkmale“ als Zuschlag für die potentielle wohnflächenäquivalente Nutzfläche im Dachraum in Ansatz zu bringen.

3. Ertragswert

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

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

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

Gewerbeflächen:

Werkstatt- und Lagerraum

UG postalisch rechts

$67,82 \text{ m}^2 \times 10,00 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 8.138,40 \text{ €}$

Wohnflächen:

rechter Treppenhauseingang

EG postalisch links

$101,50 \text{ m}^2 \times 7,39 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 9.001,08 \text{ €}$

EG postalisch rechts

$85,42 \text{ m}^2 \times 9,37 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 9.604,68 \text{ €}$

1.OG postalisch links

$98,00 \text{ m}^2 \times 6,84 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 8.043,84 \text{ €}$

1.OG postalisch rechts

$92,70 \text{ m}^2 \times 9,56 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 10.634,52 \text{ €}$

2.OG postalisch links

$94,03 \text{ m}^2 \times 12,00 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 13.540,32 \text{ €}$

2.OG postalisch rechts*

$92,70 \text{ m}^2 \times 6,84 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 7.608,84 \text{ €}$

3.OG postalisch links*

$104,16 \text{ m}^2 \times 6,84 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 8.549,40 \text{ €}$

3.OG postalisch rechts

$87,85 \text{ m}^2 \times 12,36 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 13.029,96 \text{ €}$

Wohnflächen:

linker Treppenhauseingang

EG Zwischengeschoßpodest**



Mietwohnhaus-Grundstück Poschingerstraße 31 in 12157 Berlin-Steglitz (Bezirk Steglitz-Zehlendorf)

64,80 m ² x 6,84 €/m ² x 12 Monate =	5.318,76 €
EG Vollgeschosspodest** 80,90 m ² x 6,84 €/m ² x 12 Monate =	6.640,32 €
1.OG Zwischengeschosspodest 64,80 m ² x 7,03 €/m ² x 12 Monate =	5.466,48 €
1.OG Vollgeschosspodest 64,80 m ² x 7,16 €/m ² x 12 Monate =	5.567,64 €
2.OG Zwischengeschosspodest 58,90 m ² x 10,46 €/m ² x 12 Monate =	7.393,08 €
2.OG Vollgeschosspodest* 80,80 m ² x 6,84 €/m ² x 12 Monate =	6.632,04 €
3.OG Zwischengeschosspodest* 80,80 m ² x 6,84 €/m ² x 12 Monate =	6.632,04 €
3.OG Vollgeschosspodest* 85,00 m ² x 6,84 €/m ² x 12 Monate =	6.976,80 €
<u>Wohnflächen:</u> Hauseingangsflur UG postalisch rechts* 57,06 m ² x 7,51 €/m ² x 12 Monate =	5.142,24 €
PKW-Stellplätze 3 Stpl. x 80,00 €/Mo. x 12 Monate =	<u>2.880,00 €</u> 146.800,44 €

)* = Minderertragsobjekte mit Anpassungsphasen

)** = Minderertragsobjekte mit sofortiger Anpassungsmöglichkeit an die ortsübliche Miethöhe

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. 17,8 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,49 €/m² Wfl./Nfl./Monat).

Jahresrohertrag:		146.800,44 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>26.130,48 €</u>
Reinertrag:		120.669,97 €

Der Liegenschaftszinssatz ergibt sich nach Ermittlungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin gemäß Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023, Seite 2252 ff. für das Jahr 2022 zum Stichtag 30.06.2022 bei Grundstücken in der Gebietsgruppe Südwest (Tabelle 6) mit den Altbezirken Steglitz und Charlottenburg (Ortsteil Westend) und vorgenommenen Korrekturen für den Altbezirk Charlottenburg (Ortsteil Westend) bei hier vorlie-



genden Bewertungsparametern für Baujahre vor 1919, von 1919 bis 1972 und von 1973 bis 1990 Ost unter Berücksichtigung der dem Modell des Gutachterausschusses zugrunde gelegten Ansätze im Jahre 2022 bei einer Nettokaltmiete in Höhe von 8,00 €/m² mit einem Liegenschaftszinssatz von 1,9 % und bei einer Nettokaltmiete in Höhe von 9,00 €/m² mit einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 %.

Für das hier betroffene Objekt ergibt sich hieraus bei einer zugrunde gelegten mittleren Miethöhe von 8,37 €/m² Wfl. interpoliert ein Liegenschaftszinssatz von 1,937 % bzw. rd. 1,9 %.

Für die Ansätze der Tabelle 6 (s.o.) bestehen nach GAA-Auswertung der Kaufpreissammlung Abhängigkeiten für das Bewertungsobjekt ausschließlich hinsichtlich der Baujahresgruppe (hier: Altbau mit Baujahr vor 1919 bzw. tatsächlich 1913) mit +/- 0,0 % Prozentpunkten und hinsichtlich des gewerblichen Anteils am Nettojahresrohertrag (hier: 5,5 %) mit + 0,025 % Punkten - hieraus ergibt sich der Liegenschaftszinssatz mit 1,937 % +/- 0,0 %-Pkt.+ 0,025 %-Pkt. = 1,962 % bzw. rd. 2,0 %.

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 Markt-anpassung.

Insoweit ist hier auch in Ansehung des mit nur rd. 5,5 % nur geringen Gewerbemietanteils am Jahresrohertrag bei hier realisierter teilweise unterpreisiger Höhe der Wohnungsmieten z.T. deutlich unter der Ortsüblichkeit nach aktuellem Mietspiegel in Ansehung der zentralen und verkehrsgünstigen Quartierlage im Ortsteil Steglitz allerdings deutlich außerhalb des Stadtbahn-rings und der guten Vermietbarkeit der auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen gut nachgefragten Wohnungen weitgehend als 2- und 3-Zimmerwohnungen mit insgesamt bisher allerdings allenfalls durchschnittlichem Ausbaustandard sowie der grundsätzlich noch beste-henden Aufteilungsmöglichkeit in Wohnungseigentum allerdings innerhalb eines kurzfristig zu realisieren beabsichtigten Sozialen Erhaltungsgebietes (Milieuschutzverordnung) mit diesbzgl. Restriktionen bei rd. 40 Jahren Restnutzungsdauer aufgrund der bestehenden Marktlage mit tendenziell weiterhin vorliegender Kapitalflucht in feste Werte (assets) und der andauernden Fi-nanz- und Eurokrise mit hierdurch weiterhin vergleichsweise günstigen aber tatsächlich derzeit kontinuierlich steigenden Zinsen eine Anpassung des Liegenschaftszinssatzes zu berücksichti-gen.

Der Liegenschaftszinssatz ist insoweit mit 1,926 % + 0,5 %-Pkt. = 2,426 % bzw. rd. 2,4 % als angemessen und marktgerecht in Ansatz zu bringen.

Von dem ermittelten Reinertrag ist insoweit die Verzinsung des Bodenwertes bei einem Liegen-schaftszins von 2,4 % des Bodenwertes in Abzug zu bringen:

Reinertrag:		120.669,97 €
abzgl. Bodenwertverzinsung (gemäß GAA-Model):		
3.395.648,70 € x 2,4 %	./.	<u>81.495,57 €</u> 39.174,41 €



Bei Ansatz einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren in Anlehnung an das GAA-Modell (s.o.) beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach Klassifizierung des GAA bei hier vorliegendem Bauzustand ohne Berücksichtigung des Baualters als Altbau mit Baujahr vor 1918 (Baualter hier zum Bewertungsstichtag tatsächlich 110 Jahre) und Bauzustandsnote „normal“ (Zustandsnote „gut“, „normal“ oder „schlecht“) bei hier durchweg vorhandenen zentralbeheizten Wohnungen mit Badezimmern nach Durchführung erforderlicher Instandsetzungsmaßnahmen noch 40 Jahre (s.o.) gemäß Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin.

Nach §§ 21, 33 und 34 ImmoWertV 21 sind der Kapitalisierung des um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten Reinertrages Barwertfaktoren unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudekomplexes und des Liegenschaftszinssatzes gemäß Anlage 1 (Immo-WertV 21) bzw. GAA-Modell zugrunde zu legen.

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung für vergleichbare Objekte mit rd. 82,2 % Reinertragsanteil am Rohertrag (auf Basis der Nettokaltmiete) ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 2,4 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren mit 25,53.

39.174,41 € x 25,53	=	1.000.122,60 €
	rd.	1.000.000,00 €

Minderertragsphasen

Aufgrund des gegenwärtig für die gegenüber der realisierbaren ortsüblichen Miethöhe noch unterpreisig vermieteten Wohnungen mit deutlich geringerem Ertrag gegenüber der zugrunde gelegten ortsüblichen Miethöhe von 6,84 €/m² Wfl. und 7,51 €/m² Wfl. ergeben sich bei bestehenden Mietverhältnissen verschiedene Ertragsphasen, die unter dem ortsüblichen Mietertrag liegen, so dass diskontierte Mindermietenphasen in Abzug zu bringen sind.

Für einzelne unterpreisig vermietete Wohnungen ist nach Sachlage jeweils eine kurzfristige Anpassung auf das ortsübliche Mietniveau realisierbar bzw. für die Gewerbeinheit bei Neuvertrag das ortsübliche Niveau anzusetzen, so dass diesbzgl. Minderertragsphasen nicht zu berücksichtigen sind.

Die 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.

Die Ermittlung der Mindermietenphasen ergibt sich hier ohne Berücksichtigung einer erforderlichen Warte- bzw. Stillhaltezeit für die Wohnungen bei zugrunde gelegter letzter Mieterhöhung vor mehr als 3 Jahren und hierdurch möglicher sofortiger Erhöhung bei länger zurückliegenden Mieterhöhungen der bisher unterpreisigen Nettokaltmiete um 15 % 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) bis zum Erreichen der Ortsüblichkeit wie folgt.



Anpassungsphase 1: Oktober 2023 - September 2026:

ortsübliche Miethöhe **rechter Treppenaufgang Wohnung im 2.OG rechts**

92,70 m² Wfl. x 6,84 €/m² Wfl. x 12 Monate = 7.608,84 €/a

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

92,70 m² Wfl. x (5,61 €/m² Wfl. + 15 %) x 12 Monate = ./.

7.174,98 €/a
433,86 €/a

kapitalisiert über 3 Jahre (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Ortsüblichkeit) bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,4 %:

433,86 €/a x 2,86 = 1.240,84 €

Anpassungsphase 2: Erreichen der Ortsüblichkeit ab Oktober 2026:

ortsübliche Miethöhe

92,70 m² Wfl. x 6,84 €/m² Wfl. x 12 Monate = 7.608,84 €/a

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer weiteren Erhöhung um 6,0 % (bis zur Ortsüblichkeit)

92,70 m² Wfl. x (6,45 €/m² Wfl. + 6,0 %) x 12 Monate = ./.

7.608,84 €/a
0,00 €/a

Anpassungsphase 1:

1.240,84 €

Anpassungsphase 2:

0,00 €

1.240,84 €

Summe der Mindererträge **Wohnung im 2.OG rechts:**

rd.

1.200,00 €

Anpassungsphase 1: Oktober 2023 - September 2026:

ortsübliche Miethöhe **rechter Treppenaufgang Wohnung im 3.OG links**

104,16 m² Wfl. x 6,84 €/m² Wfl. x 12 Monate = 8.549,40 €/a

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

104,16 m² Wfl. x (5,75 €/m² Wfl. + 15 %) x 12 Monate = ./.

8.261,97 €/a
274,43 €/a

kapitalisiert über 3 Jahre (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Ortsüblichkeit) bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,4 %:

274,43 €/a x 2,86 = 784,87 €

Anpassungsphase 2: Erreichen der Ortsüblichkeit ab Oktober 2026:

ortsübliche Miethöhe

104,16 m² Wfl. x 6,84 €/m² Wfl. x 12 Monate = 8.549,40 €/a

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer weiteren Erhöhung um 3,5 % (bis zur Ortsüblichkeit)

104,16 m² Wfl. x (6,61 €/m² Wfl. + 3,5 %) x 12 Monate = ./.

8.549,40 €/a
0,00 €/a



Mietwohnhaus-Grundstück Poschingerstraße 31 in 12157 Berlin-Steglitz (Bezirk Steglitz-Zehlendorf)

Anpassungsphase 1:		784,87 €
Anpassungsphase 2:		<u>0,00 €</u>
		784,87 €
Summe der Mindererträge Wohnung im 3.OG links:	rd.	900,00 €

Anpassungsphase 1: Oktober 2023 - September 2026:

ortsübliche Miethöhe **linker Treppenaufgang 2.OG Vollgeschoss**
80,80 m² Wfl. x 6,84 €/m² Wfl. x 12 Monate = 6.632,04 €/a

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer Erhöhung um 15 % (bis zur Kappungsgrenze)
80,80 m² Wfl. x (5,84 €/m² Wfl. + 15 %) x 12 Monate = ./.
6.515,71 €/a
116,33 €/a

kapitalisiert über 3 Jahre (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Ortsüblichkeit) bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,4 %:
116,33 €/a x 2,86 = 332,70 €

Anpassungsphase 2: Erreichen der Ortsüblichkeit ab Oktober 2026:

ortsübliche Miethöhe
80,80 m² Wfl. x 6,84 €/m² Wfl. x 12 Monate = 6.632,04 €/a

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer weiteren Erhöhung um 1,8 % (bis zur Ortsüblichkeit)
80,80 m² Wfl. x (6,72 €/m² Wfl. + 1,8 %) x 12 Monate = ./.
6.632,04 €/a
0,00 €/a

Anpassungsphase 1:		332,70 €
Anpassungsphase 2:		<u>0,00 €</u>
		332,70 €
Summe der Mindererträge Wohnung im 2.OG Vollgeschoss:	rd.	300,00 €

Anpassungsphase 1: Oktober 2023 - September 2026:

ortsübliche Miethöhe **linker Treppenaufgang 3.OG Zwischengeschoss**
80,80 m² Wfl. x 6,84 €/m² Wfl. x 12 Monate = 6.632,04 €/a

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer Erhöhung um 15 % (bis zur Kappungsgrenze)
80,80 m² Wfl. x (2,77 €/m² Wfl. + 15 %) x 12 Monate = ./.
3.093,02 €/a
3.539,02 €/a

kapitalisiert über 3 Jahre (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Kappungsgrenze) bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,4 %:
3.539,02 €/a x 2,86 = 10.121,60 €

Anpassungsphase 2: Oktober 2026 bis September 2029:

ortsübliche Miethöhe
80,80 m² Wfl. x 6,84 €/m² Wfl. x 12 Monate = 6.632,04 €/a



Mietwohnhaus-Grundstück Poschingerstraße 31 in 12157 Berlin-Steglitz (Bezirk Steglitz-Zehlendorf)

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer weiteren Erhöhung um 15 % (bis zur Kappungsgrenze) 80,80 m ² Wfl. x (3,19 €/m ² Wfl. + 15 %) x 12 Monate	=	./.	<u>3.558,43 €/a</u> 3.073,61 €/a
kapitalisiert über 3 Jahre bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,4 % und einer Diskontierung über 3 Jahre bei einem Abzinsungsfaktor von 0,9313 (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Kappungsgrenze): 3.073,61 €/a x 2,86 x 0,9313	=		8.186,62 €
<u>Anpassungsphase 3: Oktober 2029 bis September 2032:</u>			
ortsübliche Miethöhe 80,80 m ² Wfl. x 6,84 €/m ² Wfl. x 12 Monate	=		6.632,04 €/a
IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer weiteren Erhöhung um 15 % (bis zur Kappungsgrenze) 80,80 m ² Wfl. x (3,67 €/m ² Wfl. + 15 %) x 12 Monate	=	./.	<u>4.091,71 €/a</u> 2.540,33 €/a
kapitalisiert über 3 Jahre bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,4 % und einer Diskontierung über 6 Jahre bei einem Abzinsungsfaktor von 0,8674 (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Kappungsgrenze): 2.540,33 €/a x 2,86 x 0,8674	=		6.301,95 €
<u>Anpassungsphase 4: Oktober 2032 bis September 2035:</u>			
ortsübliche Miethöhe 80,80 m ² Wfl. x 6,84 €/m ² Wfl. x 12 Monate	=		6.632,04 €/a
IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer weiteren Erhöhung um 15 % (bis zur Kappungsgrenze) 80,80 m ² Wfl. x (4,22 €/m ² Wfl. + 15 %) x 12 Monate	=	./.	<u>4.702,56 €/a</u> 1.929,48 €/a
kapitalisiert über 3 Jahre bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,4 % und einer Diskontierung über 9 Jahre bei einem Abzinsungsfaktor von 0,8078 (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Kappungsgrenze): 1.929,48 €/a x 2,86 x 0,8078	=		4.457,69 €
<u>Anpassungsphase 5: Oktober 2035 bis September 2038:</u>			
ortsübliche Miethöhe 80,80 m ² Wfl. x 6,84 €/m ² Wfl. x 12 Monate	=		6.632,04 €/a
IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer weiteren Erhöhung um 15 % (bis zur Kappungsgrenze) 80,80 m ² Wfl. x (4,85 €/m ² Wfl. + 15 %) x 12 Monate	=	./.	<u>5.410,37 €/a</u> 1.221,67 €/a
kapitalisiert über 3 Jahre bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,4 % und einer Diskontierung über 12 Jahre bei einem Abzinsungsfaktor von 0,7523 (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Kappungsgrenze):	=		



Mietwohnhaus-Grundstück Poschingerstraße 31 in 12157 Berlin-Steglitz (Bezirk Steglitz-Zehlendorf)

möglichkeit bis zur Kappungsgrenze ohne weitere Berücksichtigung wegen Befristung der Anpassungsphasen, s.o.):
 $1.221,67 \text{ €/a} \times 2,86 \times 0,7523 = 2.628,52 \text{ €}$

Anpassungsphase 1: 10.121,60 €
Anpassungsphase 2: 8.186,62 €
Anpassungsphase 3: 6.301,95 €
Anpassungsphase 4: 4.457,69 €
Anpassungsphase 5: 2.628,52 €

Summe der Mindererträge **Wohnung 3.OG Zwischengeschoss:** rd. 31.696,38 €
31.700,00 €

Anpassungsphase 1: Oktober 2023 - September 2026:

ortsübliche Miethöhe **linker Treppenaufgang 3.OG Vollgeschoss**
 $85,00 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times 6,84 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} \times 12 \text{ Monate} = 6.976,80 \text{ €/a}$

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer Erhöhung um 15 % (bis zur Kappungsgrenze)
 $85,00 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times (2,37 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} + 15 \%) \times 12 \text{ Monate} = \text{./.} \underline{3.202,80 \text{ €/a}}
3.774,00 €/a$

kapitalisiert über 3 Jahre (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Kappungsgrenze) bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,4 %:
 $3.774,00 \text{ €/a} \times 2,86 = 10.793,64 \text{ €}$

Anpassungsphase 2: Oktober 2026 bis September 2029:

ortsübliche Miethöhe
 $85,00 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times 6,84 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} \times 12 \text{ Monate} = 6.976,80 \text{ €/a}$

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer weiteren Erhöhung um 15 % (bis zur Kappungsgrenze)
 $85,00 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times (3,14 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} + 15 \%) \times 12 \text{ Monate} = \text{./.} \underline{3.682,20 \text{ €/a}}
3.294,60 €/a$

kapitalisiert über 3 Jahre bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,4 % und einer Diskontierung über 3 Jahre bei einem Abzinsungsfaktor von 0,9313 (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Kappungsgrenze):
 $3.294,60 \text{ €/a} \times 2,86 \times 0,9313 = 8.775,23 \text{ €}$

Anpassungsphase 3: Oktober 2029 bis September 2032:

ortsübliche Miethöhe
 $85,00 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times 6,84 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} \times 12 \text{ Monate} = 6.976,80 \text{ €/a}$

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer weiteren Erhöhung um 15 % (bis zur Kappungsgrenze)
 $85,00 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times (3,61 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} + 15 \%) \times 12 \text{ Monate} = \text{./.} \underline{4.233,00 \text{ €/a}}
2.743,80 €/a$

kapitalisiert über 3 Jahre bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,4 % und einer Diskontierung über 6 Jahre bei einem



Mietwohnhaus-Grundstück Poschingerstraße 31 in 12157 Berlin-Steglitz (Bezirk Steglitz-Zehlendorf)

Abzinsungsfaktor von 0,8674 (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Kappungsgrenze):
 $2.743,80 \text{ €/a} \times 2,86 \times 0,8674 = 6.806,72 \text{ €}$

Anpassungsphase 4: Oktober 2032 bis September 2035:
ortsübliche Miethöhe
 $85,00 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times 6,84 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} \times 12 \text{ Monate} = 6.976,80 \text{ €/a}$

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer weiteren Erhöhung um 15 % (bis zur Kappungsgrenze)
 $85,00 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times (4,15 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} + 15 \%) \times 12 \text{ Monate} = \text{./.} \quad \underline{4.865,40 \text{ €/a}}$
 $2.111,40 \text{ €/a}$

kapitalisiert über 3 Jahre bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,4 % und einer Diskontierung über 9 Jahre bei einem Abzinsungsfaktor von 0,8078 (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Kappungsgrenze):
 $2.111,40 \text{ €/a} \times 2,86 \times 0,8078 = 4.877,98 \text{ €}$

Anpassungsphase 5: Oktober 2035 bis September 2038:
ortsübliche Miethöhe
 $85,00 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times 6,84 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} \times 12 \text{ Monate} = 6.976,80 \text{ €/a}$

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer weiteren Erhöhung um 15 % (bis zur Kappungsgrenze)
 $85,00 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times (4,77 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} + 15 \%) \times 12 \text{ Monate} = \text{./.} \quad \underline{5.599,80 \text{ €/a}}$
 $1.377,00 \text{ €/a}$

kapitalisiert über 3 Jahre bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,4 % und einer Diskontierung über 12 Jahre bei einem Abzinsungsfaktor von 0,7523 (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Kappungsgrenze ohne weitere Berücksichtigung wegen Befristung der Anpassungsphasen, s.o.):
 $1.377,00 \text{ €/a} \times 2,86 \times 0,7523 = 2.962,72 \text{ €}$

Anpassungsphase 1: 10.793,64 €
Anpassungsphase 2: 8.775,23 €
Anpassungsphase 3: 6.806,72 €
Anpassungsphase 4: 4.877,98 €
Anpassungsphase 5: 2.962,72 €

Summe der Mindererträge **Wohnung 3.OG Vollgeschoss:** rd. 34.216,29 €
34.200,00 €

Anpassungsphase 1: Oktober 2023 - September 2026:
ortsübliche Miethöhe **Hauseingangsflorechter im UG rechts**
 $57,06 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times 7,51 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} \times 12 \text{ Monate} = 5.142,24 \text{ €/a}$

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer Erhöhung um 15 % (bis zur Kappungsgrenze)
 $57,06 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times (6,00 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} + 15 \%) \times 12 \text{ Monate} = \text{./.} \quad \underline{4.724,57 \text{ €/a}}$
 $417,67 \text{ €/a}$



Mietwohnhaus-Grundstück Poschingerstraße 31 in 12157 Berlin-Steglitz (Bezirk Steglitz-Zehlendorf)

kapitalisiert über 3 Jahre (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Ortsüblichkeit) bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,4 %:

$$417,67 \text{ €/a} \times 2,86 = 1.194,54 \text{ €}$$

Anpassungsphase 2: Erreichen der Ortsüblichkeit ab Oktober 2026:

ortsübliche Miethöhe

$$57,06 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times 7,51 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} \times 12 \text{ Monate} = 5.142,24 \text{ €/a}$$

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

$$57,06 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times (6,90 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} + 8,8 \%) \times 12 \text{ Monate} = \text{./.} \quad \underline{5.142,24 \text{ €/a}} \\ 0,00 \text{ €/a}$$

$$\begin{array}{r} \text{Anpassungsphase 1:} \\ \text{Anpassungsphase 2:} \end{array} \quad \begin{array}{r} 1.194,54 \text{ €} \\ \underline{0,00 \text{ €}} \end{array}$$

$$\text{Summe der Mindererträge Wohnung i. Eingangslur UG rechts:rd.} \quad 1.200,00 \text{ €}$$

Mindererträge:

rechter Treppenaufgang

$$\begin{array}{r} \text{Summe der Mindererträge Whg. im WE 2. OG postl. rechts:} \\ \text{Summe der Mindererträge Whg. im WE 3. OG postl. links:} \end{array} \quad \begin{array}{r} \text{rd.} \\ \text{rd.} \end{array} \quad \begin{array}{r} 1.200,00 \text{ €} \\ 900,00 \text{ €} \end{array}$$

linker Treppenaufgang

$$\begin{array}{r} \text{Summe der Mindererträge Whg. im WE 2. OG Vollgeschoss:} \\ \text{Summe der Mindererträge Whg. im WE 3. OG Zwischengesch.:} \\ \text{Summe der Mindererträge Whg. im WE 3. OG Vollgeschoss:} \end{array} \quad \begin{array}{r} \text{rd.} \\ \text{rd.} \\ \text{rd.} \end{array} \quad \begin{array}{r} 300,00 \text{ €} \\ 31.700,00 \text{ €} \\ 34.200,00 \text{ €} \end{array}$$

Hauseingangslur

$$\begin{array}{r} \text{Summe der Mindererträge Whg. im WE UG postl. rechts:} \\ \\ \end{array} \quad \begin{array}{r} \text{rd.} \\ \\ \text{rd.} \end{array} \quad \begin{array}{r} \underline{1.200,00 \text{ €}} \\ 69.500,00 \text{ €} \\ 70.000,00 \text{ €} \end{array}$$

Der Ertragswert des Grundstücks lässt sich wie folgt aufstellen:

$$\begin{array}{r} \text{Gebäudeertragswert:} \\ \text{zzgl. Bodenwert} \\ \text{(tatsächlicher Bodenwert mit Markanpassung):} \\ \text{vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:} \end{array} \quad \begin{array}{r} 1.000.000,00 \text{ €} \\ \\ \underline{3.056.000,00 \text{ €}} \\ 4.056.000,00 \text{ €} \end{array}$$

zzgl. Ausbaureserve im Rohdachboden bei ca. 300 m² resultierender Wohnfläche analog dem Wert eines Teileigentums als unausgebauter Dachraum mit rd.

$$\begin{array}{r} 1.500,00 \text{ €/m}^2 \text{ potentieller Wohnfläche im Dachraum} \\ 300,00 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times 1.500,00 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} = 450.000,00 \text{ €:} \end{array} \quad \begin{array}{r} \\ \\ \text{rd.} \end{array} \quad \begin{array}{r} \\ \\ 450.000,00 \text{ €} \end{array}$$

abzgl. evtl. Mindererträge wegen unterpreisiger Miethöhe und Anpassungsphasen unter Berücksichtigung der Kapazitätsgrenze:

$$\text{./.} \quad 70.000,00 \text{ €}$$



abzgl. Wertminderung wegen Mod.-/Inst.-Aufwand:	./.	<u>1.300.000,00 €</u>
Ertragswert des Grundstücks:		3.136.000,00 €
	rd.	3.140.000,00 €

4. Verkehrs-/Marktwert

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

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

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

Der unbeeinflusste Ertragswert in Höhe von 4.056.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 2.775,00 €/m² Wfl./Nfl. bei Ansatz von ca. 1.462,04 m² Gesamt-Wohn-/Nutzfläche bzw. von rd. 1.720,00 €/m² wGF bei Ansatz von ca. 2.358,05 m² wertrelevanter Geschossfläche gemäß GAA-Modell sowie dem rd. 27,6-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 146.800,44 €/a.

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2022 für Wohnhäuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil der Baujahre bis 1919 mit normalem Bauzustand im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ (ohne sonstige Lageklassifizierung) in einer Preisspanne von 1.192,00 €/m² wGF bis 2.951,00 €/m² wGF bzw. i.M. bei 1.986,00 €/m² wGF - das Vielfache der Jahresnettokaltmiete lag bei 29,6.

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2022 für Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre bis 1919 mit normalem Bauzustand im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ (ohne sonstige Lageklassifizierung) in einer Preisspanne von 1.232,00 €/m² wGF bis 2.689,00 €/m² wGF bzw. i.M. bei 1.913,00 €/m² wGF - das Vielfache der Jahresnettokaltmiete lag bei 26,7.

Gemäß Bezirksreport Steglitz-Zehlendorf 2022/2023 des IVD Berlin-Brandenburg ergibt sich die Preisspanne für Wohn- und Geschäftshäuser mit Baujahresklasse 1900-1949 ab 8 Wohneinheiten (bis 20 % gewerblicher Mietanteil) im Jahre 10/2021 bis 10/2022 in einfacher bis mittlerer Lage in einer Spanne von 2.100,00 €/m² Wfl./Nfl. bis 3.000,00 €/m² Wfl./Nfl. bzw. i.M. mit 2.550,00 €/m² Wfl./Nfl. und in guter bis sehr guter Wohnlage in einer Spanne von 2.600,00 €/m² Wfl./Nfl. bis 3.700,00 €/m² Wfl./Nfl. bzw. i.M. mit 3.150,00 €/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 Kaufpreisschwer-



punkt (ohne Baujahresklassifizierung) liegt in einfachen bis mittleren Lagen im Bezirk Steglitz-Zehlendorf bei rd. 2.500,00 €/m² Wfl./Nfl. bzw. in guten bis sehr guten Lagen bei rd. 3.100 €/m² Wfl./Nfl. bei geringem Preisanstieg zwischen 10/2021 und 10/2022.

Unter Berücksichtigung der nach 2022 stagnierenden bzw. rückläufigen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte teilweise auch in besseren Lagen und Dämpfung der Preisentwicklung nach Einführung der sogen. Mietpreisbremse Mitte des Jahres 2015 mit hierdurch beschränkter Renditefähigkeit des Investments insbesondere bei Neuvermietung auch nach zuletzt bestehender Bezugsfreiheit oder Eigennutzung ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das Grundstück u.a. auch in Ansehung der weiterhin andauernden Finanz- bzw. Eurokrise mit hierdurch weiterhin vergleichsweise günstigem Zinsniveau trotz der zuletzt deutlich angehobenen Bau- bzw. Immobilienzinsen und der teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten (u.a. auch in Ansehung der seit März 2016 geltenden Wohnimmobilienkreditrichtlinie) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalflucht in feste Werte (assets) bzw. vermeintlich nur gering rentierlichen stabilen sonstigen Anlagemöglichkeiten angemessen.

Der (wert-)unbeeinflusste Wert für das Grundstück liegt ca. 44,3 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 13,4 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2022 für Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil der Baujahre bis 1919 mit normalem Bauzustand im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ (ohne weitere Lageklassifizierung) und ca. 6,8 % unter dem mittleren Vielfachen des Jahresrohertrages (hier: Marktmiete) gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 des zuständigen Gutachterausschusses.

Der (wert-)unbeeinflusste Wert für das Grundstück liegt ca. 39,6 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 10,1 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2022 für Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre bis 1919 mit normalem Bauzustand im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ (ohne weitere Lageklassifizierung) und ca. 3,4 % über dem mittleren Vielfachen des Jahresrohertrages (hier: Marktmiete) gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 des zuständigen Gutachterausschusses.

Der (wert-)unbeeinflusste Wert liegt gleichfalls ca. 8,8 % über dem Mittelwert bzw. ca. 7,5 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise für Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahresklasse 1900-1949 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. 2022/2023).

Der (wert-)unbeeinflusste Wert liegt gleichfalls ca. 6,7 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 11,9 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise für Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahresklasse 1900-1949 mit bis zu 20 % gewerblichem Mietanteil und mindestens 8 Wohnungen in mittleren bis guten Lagen im Bezirk Steglitz-Zehlendorf gemäß Veröffentlichung des IVD (Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2022/2023).

Der resultierende Wert liegt gleichfalls ca. 11,0 % über dem Kaufpreisschwerpunkt in Höhe von rd. 2.500,00 €/m² Wfl./Nfl. aus dem Jahre 10/2021 bis 10/2022 für entsprechende Objekte (ohne Baujahresklassifizierung) in einfachen bis mittleren Lagen im Bezirk Steglitz-Zehlendorf und ca. 10,5 % unter dem Kaufpreisschwerpunkts in Höhe von rd. 3.100,00 €/m² Wfl./Nfl. aus dem Jahre 10/2021 bis 10/2022 für entsprechende Objekte (ohne Baujahresklassifizierung) in guten bis sehr guten Lagen gemäß Bezirksreport Steglitz-Zehlendorf 2022/2023 des IVD Berlin-Brandenburg.

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der objektspezifischen Merkmale (hier: Werterhöhung aufgrund des Rohdachbodenwertes für die Ausbaure-



serve in Höhe von rd. 450.000,00 € sowie Wertminderung aufgrund vorliegender Mindererträge in Höhe von rd. 70.000,00 € und Wertminderung aufgrund des Mod./Inst.-Aufwands in Höhe von rd. 1.300.000,00 €) um den diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen: $4.056.000,00 \text{ €} + 450.000,00 \text{ €} \cdot 70.000,00 \text{ €} \cdot 1.300.000,00 \text{ €} = 3.136.000,00 \text{ €}$ bzw. rd. 3.140.000,00 €.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Poschingerstraße 31 (Flurstück 3387/61) in 12157 Berlin-Steglitz (Bezirk Steglitz-Zehlendorf) zum Bewertungsstichtag 13. Juli 2023 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

3.140.000,00 €

=====

(i.W. drei Millionen einhundertvierzigtausend Euro)

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 (BlnBod-SchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Steglitz-Zehlendorf vom 19.06.2023 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 (BlnBod-SchG 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. der dem Schreiben beigefügten Mieterliste der zuständigen Grundstücksverwaltung.

Grundstücksverwalterin ist die Fa. adiuvarie Grundbesitzbetreuung GmbH (GF: Ronald Krüger), Sedanstr. 3 in 12167 Berlin - Telefon: 030 / 398 37 665.

Zu c)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WohnbindG besteht nach Sachlage nicht. Das auf dem Grundstück aufstehende Wohngebäude mit Gewerbeeinheit als Werkstatt- und Lagerraum wurde in den Jahren 1911 und 1912 errichtet bzw. im Januar 1913 fertiggestellt. Mod./Inst.-Maßnahmen unter Verwendung öffentlicher Fördermittel mit hieraus resultierender Mietpreisbindung liegen nach Sachlage gleichfalls nicht vor.



Zu d)

Gewerbebetriebe werden auf dem hier betroffenen Grundstück nicht geführt. Die vorhandene Gewerbeeinheit als Werkstatt- und Lagerraum wurde zuletzt durch einen verstorbenen früheren Miteigentümer privat eigengenutzt, wobei die Nutzung durch seine Witwe als nunmehr eingetretene Miteigentümerin des Grundstücks zu privaten Zwecken fortgeführt wird.

Zu e)

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind lediglich hinsichtlich der mieterseits eingestellten Küchenausstattungen in den Wohnungen vorhanden.

Zu f)

Ein Energiepass für Grundstück Poschingerstr. 31 (Flurstück 3387/61) ist mit Datum vom 08.08.2018 vorhanden:

Der Endenergieverbrauchswert liegt hiernach bei 217,1 kWh/m²a - dieser Wert liegt erheblich unter dem Durchschnitt der Vergleichswerte des Wohngebäudebestandes für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus 25-40 kWh/ m²a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m²a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/ m²a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m²a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/m²a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 200 kWh/ m²a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m²a bis >250 kWh/ m²a).

Zu g)

Nach vorliegendem Schreiben des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Steglitz-Zehlendorf (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) liegen laufende Vorgänge nicht vor und es bestehen keine weiteren baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen für das hier betroffene Grundstück.

Das Grundstück liegt nicht in einem Sanierungsgebiet, Stadtumbaugebiet städtebaulichen Entwicklungsbiet und auch in keinem Umlegungsgebiet. Außerdem liegen weder eine Gestaltungsatzung noch ein städtebaulicher Vertrag vor.

Für das auf dem Grundstück aufstehende Gebäude besteht nach Sachlage keine Veränderungssperre. Das hier betroffene Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 3 BauGB. Ein städtebaulicher Vertrag besteht für das Grundstück gleichfalls nicht.

Das Grundstück befindet sich aber im Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen sozialen Erhaltungsverordnung respektive in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzverordnung/ Erhaltungsverordnung - Gebietsname „Feuerbachstraße“) mit Aufstellungsbeschluss vom 10.01.2023 gemäß Amtsblatt Nr. 6.

Eine Festsetzung als Erhaltungsgebiet mit Milieuschutzverordnung und Festlegung der Genehmigungskriterien dürfte kurzfristig zu erwarten sein. Insofern sind die diesbzgl. Restriktionen insbesondere bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen und Aufteilung von Grundstücken etc. zu beachten.

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



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

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

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 24.03.2023 weder um ein Baudenkmal, noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles - ebenso befinden sich auch in der unmittelbaren Nachbarschaft bzw. im unmittelbaren Nahbereich des hier betroffenen Grundstücks keine Baudenkmäler mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Steglitz-Zehlendorf (Tiefbau-/Grünflächenverwaltung) vom 26.06.2023 wird das hier betroffene Grundstück durch die zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Poschingerstraße“ als öffentliche zum Anbau bestimmte Verkehrsanlage (Straße) erschlossen.

Nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) ist die Straßen erstmalig endgültig hergestellt - für den hier betroffenen Straßenabschnitt sind Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung weder geschuldet noch gestundet.

Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage sind für das hier betroffene Grundstück auch keine Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der zurzeit gültigen Fassung mehr zu entrichten.

Die Mitteilung der zuständigen Behörde erfolgte aufgrund einer Entscheidung nach aktueller Sach- und Rechtslage und stellt gemäß der vorliegenden Bescheinigung keine Verzichtserklärung u.a. im Falle einer veränderten Beurteilung der Rechtslage dar.

Angaben über ggf. abzutretendes Straßenland konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Steglitz-Zehlendorf (Tiefbau-/Grünflächenverwaltung) nicht beigebracht werden. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass Straßenland von dem hier betroffenen Grundstück nicht mehr abzutreten ist.

Gemäß vorliegender Negativ-Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Steglitz-Zehlendorf (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 20.06.2023 bestehen für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragungen.

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



Zu h)

Der Dachraum als Rohdachboden stellt eine Ausbaureserve zur Wohnzwecken mit einer nach diesseitiger Einschätzung wohnflächenäquivalenten Nutzfläche von rd. 300 m² dar.

Nachteilig ist der energetische Zustand des Objektes ohne Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden, fehlender Dämmung der Dachdecke und der Kellerdecke, der partiell noch vorhandenen Holz-Kasten- sowie auch der Holz-Einfachfenster u.a. in den Treppenhausaufgängen und der Beheizung der Nutzungseinheiten über Gas-Themen sowie der zentralen Warmwassersbereitung über einen Gas-Heizkessel.

Das auf dem Grundstück aufstehende Gebäude und die Freiflächen des Grundstücks weisen einen insgesamt ausreichenden Unterhaltungszustand auf, wobei die Fassaden nach diesseitiger Auffassung bzgl. einer Sanierung und eines Anstrichs sowie der Modernisierung der technischen Gebäudeausrüstung bzgl. einer ganzheitlichen Sanierung und Modernisierung offenbar in den letzten Jahren zurückgestellt worden sind. Eine Umstellung der Beheizung und Warmwasserversorgung ggf. auf der Basis von Geo- oder Aerothermie mit Unterstützung der Warmwassersbereitung über Solarthermie wäre geboten.

Der Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstau erfordert nach diesseitiger Einschätzung grob überschläglich ein Kostenvolumen, für das ein Wertabschlag in Höhe von rd. 1.300.000,00 € entsprechend ca. 890,00 €/m² Wfl./Nfl. in Abzug zu bringen ist - energetische Modernisierungen und ein evtl. Dachraumausbau sind in dem Wertabschlag nicht berücksichtigt.

Zu i)

Verdacht auf (vermtl. Echten) Hausschwamm besteht nicht.

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

Berlin-Charlottenburg, den 06. Oktober 2023

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -

