



Gutachten Nr. 10262

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

Liliencronstraße 13

in

12167 Berlin-Steglitz (Bezirk Steglitz-Zehlendorf)

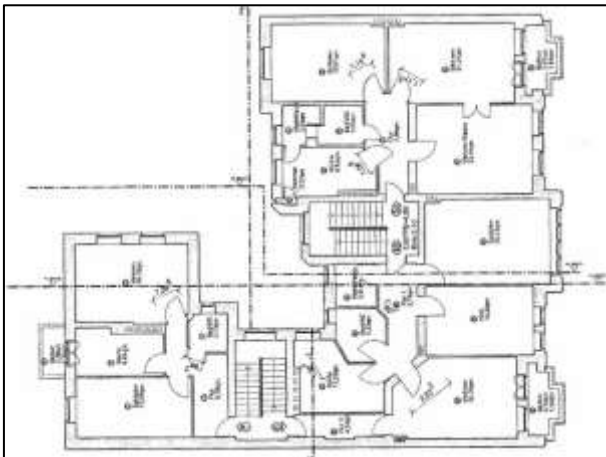
-Grundbuch von Steglitz - Blatt 12610-



Blick über die Halske- i.d. Liliencronstraße



Vorderhausfront a.d. Grdst. Liliencronstr. 13



Grundriss Normalgeschoss (hier: 1.OG)



Flurkarte

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Schöneberg
76 K 94/21

Verkehrswert:

2.610.000,00 €
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

Bewertungsstichtag:

29.09.2022

Textfassung



Inhaltsverzeichnis

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtenauftrag	4
B. Grunddaten.....	5
1. Grundbuchangaben.....	5
2. Grundstücksdaten	5
3. Lagedeterminanten	10
4. Gebäudedaten (technisch)	13
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	25
6. Objektbeurteilung	37
C. Bewertung	39
1. Bewertungsgrundlagen	39
2. Bodenwert.....	40
3. Ertragswert.....	42
4. Verkehrs-/Marktwert	53
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	55



KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bewertungsobjekt ist das Grundstück Liliencronstr. 13 (Flurstück 3332/148) mit 690 m² Größe in 12167 Berlin-Steglitz (Bezirk Steglitz-Zehlendorf) mit aufstehendem 4½-geschossigem Altbau-Mehrfamilienwohnhaus mit Vorderhaus und Seitenflügel nebst vollständiger Unterkellerung und Berliner Mansarddach mit Ausbau zu Wohnzwecken im Vorderhaus und als Rohdachboden im Seitenflügel ggf. als Ausbaureserve bei evtl. bestehender Möglichkeit einer Verbindung der im 3.OG belegenen Wohnung mit dem Dachraum als Maisonette. Es handelt sich um eine beidseitige Grenzbebauung als Vorderhaus bzw. Blockrandbebauung mit linkem Seitenflügel als Blockinnenbebauung und gleichfalls als Grenzbebauung mit insgesamt 15 Wohneinheiten incl. der im Vorderhaus belegenen 3 Dachgeschosswohnungen und Baujahr 1915 bzw. Dachraumausbau im Jahre 1992 - partiell dürften in den 1970er Jahren und insbesondere im Zuge des Dachraumausbaus sowie in den vergangenen rd. 30 Jahren Mod./Inst-Maßnahmen u.a. innerhalb der Wohnungen vermtl. weitgehend durch die Mieter selbst vorgenommen worden sein. Gas-Etagenheizungen und eine Nachtstromspeicherheizung sind nach Sachlage in den 1980er und 1990er Jahren eingebaut worden.

- **Belastungen:**

In Abt. II des Grundbuchs sind Dienstbarkeiten o.ä. nicht verzeichnet. Baulasten oder ein Eintrag in das Bodenbelastungskataster bestehen nicht.

- **Zuschnitt:**

Die im Vorderhaus belegenen Wohnungen sind weitgehend als 3-Zimmerwohnungen und lediglich die im Hochparterre postalisch links und die 3 im Vorderhaus-Dachraum belegenen Wohnungen sind als 2-Zimmerwohnungen ausgelegt. Die 4 im Seitenflügel belegenen Wohnungen weisen gleichfalls lediglich 2 Zimmer auf. Die Wohnungen weisen Küche, Diele/Flur und Badezimmer sowie überwiegend Abstellkammern auf. Mit Ausnahme der im Dachgeschoss belegene Mittelwohnung weisen alle Wohnungen Freisitzflächen als Balkone oder Dachterrassen auf. Alle Wohnungen weisen eine Sammelheizung als Gas-Etagenheizung auf - lediglich eine Wohnung weist eine Nachtstromspeicherheizung auf. Die Nachtstromspeicherheizung und eine Gas-Etagenheizung sind mieterseits eingebaut worden, so dass die betreffenden Wohnungen mietpreisrechtlich als ofenbeheizte Wohnungen einzustufen sind.

Der Vorderhausaufgang ist mit Ausnahme des Dachgeschosses 2-spännig und der Seitenflügelauflaufgang ist lediglich 1-spännig organisiert, wobei hier links spannend lediglich Nebenausgänge der postalisch rechten Vorderhauswohnungen vorhanden sind - im Dachgeschoss des Vorderhauses befinden sich 3 Wohnungen.

- **Ausstattung:**

Der Wohnkomplex weist einen insgesamt bereits zeitgerechten, aber vergleichsweise einfachen Ausbaustandard hinsichtlich der medialen Ausstattungen bzw. des Ausbaus u.a. mit Gas-Etagenheizung und hierdurch erhöhtem Wartungsaufwand, verbliebener Kohleeeinzelbrenneröfen



und teilweise noch vorhandener Kohlekochnmaschinen in den Küchen, fehlender Beheizbarkeit der Treppenhauseingänge bei hier nur einfachverglasteten Fenstern entsprechend der überwiegenden Zahl der technischen Räume in den Wohnungen und lediglich vorhandener Holzkastenfenster in den Wohnräumen, einfacher Elektroausstattungen und vermtl. mindestens teilweise noch aus dem ursprünglichen Bestand stammenden Abwasser- und aus älterem Bestand stammenden Frischwasserleitungen.

Nachteilig ist in Ansehung der Heizungsanlage, der Fenster und der fehlenden Dämmung der Kellerdecke und der Rohdachbodendecke sowie der fehlenden Dämmung der Fassaden u.a. auch der freien Brandwand des Seitenflügels der energetische Zustand des Gebäudes.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Nach diesseitiger überschläglicher Ermittlung anhand vorliegender Planunterlagen ergibt sich die Gesamtwohnfläche des Gebäudes mit ca. 1.106,39 m². Hiervon entfallen auf die Neubaufäche im Dachgeschoss 176,67 m².

Angaben zur Wohnfläche oder zu den bestehenden Mietverhältnissen und deren Miethöhen konnten auf diesseitige Anforderung weder seitens der Grundstückseigentümer noch seitens der zuständigen Grundstücksverwaltung beigebracht werden.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Angaben seitens der Grundstückseigentümer oder der zuständigen Grundstücksverwaltung liegen nicht vor, s.o.

Diesseitig wurden die Nettokaltmieten aus Angaben einzelner Bruttokaltmieten bzw. Bruttowarmmieten für die im DG vermietete Wohnung in Relation zu den ermittelten Wohnungsgrößen gesetzt, um einen etwaigen Mietansatz für die jeweiligen Wohnflächen abzuleiten. Nach diesseitiger Ermittlung ergeben sich die Nettokaltmieten grob überschläglich im gegenwärtigen Bestand mit 4.799,16 €/Monat entsprechend 5,63 €/m² Wfl. bei Ansatz von derzeit 852,45 m² vermieteter Wohnfläche - 4 Wohnungen mit einer Fläche von 253,94 m² stehen nach Sachlage leer, wobei der Leerstand bereits mehrjährig vorliegen soll.

- **Erhaltungszustand:**

Das Objekt weist einen insgesamt allenfalls ausreichenden Unterhaltungszustand bei zuletzt offensichtlich deutlich vernachlässigter Unterhaltung auf. Umfassende Mod.-/Inst.-Maßnahmen sind in den vergangenen rd. 30 bis 40 Jahren nach örtlichem Eindruck nicht mehr durchgeführt wurden - partiell wurden Modernisierungen und auch Instandsetzungen zuletzt im Zuge des Dachraumausbaus vor rd. 30 Jahren und bzgl. eines Fassadenanstrich der straßenseitigen Front und partiell auch der rückwärtigen Fassaden Anfang der 2000er Jahre und ggf. im Zuge einer beabsichtigten Aufteilung des Anwesens in Wohnungseigentume durchgeführt. Modernisierungen innerhalb der Wohnungen wurden nach Sachlage bzgl. der Küchen und Badezimmer dem Vernehmen nach weitgehend mieterseits vorgenommen.

Nachteilig ist der energetische Zustand des Objektes ohne Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden und fehlender Dämmung der Kellerdecke und des Rohdachboden sowie der weitgehend noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltene Fenster mit diesbzgl. gebotenem Modernisierungserfordernis.

Verschiedene Instandsetzungen an dem Gebäudekomplex bzw. dem Grundstück sind erforderlich. Für den diesbzgl. Aufwand ist im Verkehrswert ein Abschlag von rd. 550.000,00 € berücksichtigt. Zusätzlich ist ein Abschlag für Mindererträge bis zur Anpassung an das ortsübliche Mietniveau für das in Rede stehende Objekt aufgrund der vereinzelt unter dem ortsüblichen Niveau liegenden Miethöhen im Verkehrswert in Höhe von rd. 55.000,00 € berücksichtigt.

Verkehrswert am 29.09.2022 nach § 194 BauGB:
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

2.610.000,00 €



A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Schöneberg, Abt. 76, Ringstr. 9 in 12203 Berlin
Beschluss vom 05.09.2022 mit Verfügung vom 07.09.2022 sowie Posteingang am 09.09.2022
- **Bewertungsobjekt:**
Grundstück Liliencronstraße 13 in 12167 Berlin-Steglitz (Bezirk Steglitz-Zehlendorf)
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft mit dem Geschäftszeichen 76 K 94/21
- **Wertermittlungstichtag:**
29. September 2022 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
29. September 2022 (Zeitpunkt des für d. Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Donnerstag, der 29.09.2022
anwesend:
 - ein Vertreter der Miteigentümerin des Grundstücks als Antragstellerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - die Mieter der zugänglichen Nutzungseinheiten in dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude oder deren Vertreter (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Der auf dem Grundstück aufstehende Mehrfamilien-Wohnhauskomplex war anlässlich des Besichtigungstermins in der überwiegenden Zahl der Wohnungen bei 4 leerstehenden Wohnungen ohne Zugang sowie im Dachgeschoss des Vorderhauses mit Ausbau zu Wohnzwecken und im Dachgeschoss des Quergebäudes als Rohdachboden sowie im Kellergeschoss zugänglich, so dass der Unterzeichnete hinreichende Feststellungen über den Ausbaustandard und Erhaltungszustand des Gebäudekomplexes 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 beigelegten Anschreiben an das Zwangsversteigerungsgericht.



B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Grundbuch von:**
Steglitz, Blatt 12610
(Amtsgericht Schöneberg)
- **Gemarkung:**
Steglitz
- **Flur, Flurstücke:**
3, 3332/148 (690 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
690 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche Liliencronstraße 13 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- **Eigentümer:**
 - 12.1 anonymisiert (§ 38 ZVG)
- zu ½ -
 - 12.2 gerötet
 - 12.3 anonymisiert (§ 38 ZVG)
- zu ½ -
- **Lasten und Beschränkungen:**
Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft mit Eintragungsdatum vom 10.01.2022

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

2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**
Der Grundstückszuschnitt ist nahezu rechteckig. Die Straßenfrontlänge beträgt ca. 20,00 m - die Tiefe des Grundstücks entlang der linken bzw. nord-westlichen Grundstücksgrenze beträgt rechtwinklig zum Straßenraum ca. 34,76 m und die Tiefe des Grundstücks entlang der rechten bzw. süd-östlichen Grundstücksgrenze beträgt parallel hierzu rechtwinklig zum Straßenraum ca. 34,08 m.
Die Länge der rückwärtigen bzw. nord-östlichen Grundstücksgrenze beträgt entsprechend der straßenseitigen parallel hierzu verlaufenden Grundstücksfront ca. 20,01 m (siehe anliegende Flurkarte).



- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 1,7 - Die Straßenfrontlänge und der Zuschnitt des Reihengrundstücks sowie der bauliche Ausnutzungsgrad mit hier vorliegendem Wohnhauskomplex als beidseitige Grenzbebauung (Blockrandbebauung) mit Vorderhaus und linkem Seitenflügel sind gut (siehe anliegende Flurkarte).

- **Bauwuch:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex als Blockrandbebauung weist keine Grenzabstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken auf. Die beiden angrenzenden Nachbargrundstücke innerhalb des hier betroffenen Blocks sind als Blockrandbebauung gleichfalls mit Grenzbebauungen zu dem hier betroffenen Grundstück in etwa entsprechender Tiefe der Vorderhäuser belegt - der Seitenflügel hinter dem auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden Vorderhaus weist nur etwa hälftig eine Gegenbebauung als Teil des Vorderhauses auf dem nord-westlichen Nachbargrundstück und im Übrigen eine freie Brandwand zu diesem Nachbargrundstück auf.

Die Tiefe des Grundstücks entlang der nord-westlichen Grundstücksgrenze hinter der rückwärtigen Kopfseite des Seitenflügels beträgt ca. 7,20 m und die Tiefe des Grundstücks hinter dem Vorderhaus entlang der rechten bzw. süd-östlichen Grundstücksgrenze ca. 17,81 m (siehe anliegende Flurkarte).

Zwischen der straßenseitigen Vorderhausfront auf der Baufluchtlinie und der Straßenfluchtlinie befindet sich eine Vorgartenfläche mit einer Tiefe von 5,00 m (siehe anliegende Flurkarte).

- **Topographie:**

Das Terrain liegt gegenüber dem Straßenraum im Vorgartenbereich ca. 20 cm höher und wird durch eine gemauerte Sockeleinfriedung gehalten - das Gelände ist beidseitig der zum Straßenraum ebenerdigen Hauszuwegung plan.

Der rückwärtige Grundstücksteil weist allerdings ein deutlich höher anstehendes Gelände u.a. mit ca. 0,60 m hoch aufgehender Betonstützwand zu dem rechten bzw. süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstück auf und steigt von der rückwärtigen Vorderhausfront respektive dem hofseitigen Treppenhausdurchgang zur rückwärtigen Grundstücksgrenze leicht um ca. 0,80 m an.

- **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 - im Unterboden befinden sich außerdem eckig kantige Steine (überwiegend mittlerer Anteil).

Es besteht eine geringe Gefahr von Schichtenwassereinfluss; eine Grundwassergefährdung besteht nicht - gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: Mai 2009), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks zwischen 7,00 m und 10,00 m.

In dem Kellergeschoss des hier betroffenen Grundstücks sind nach örtlichem Eindruck nennenswerte Feuchtigkeitseinflüsse nicht wirksam. Anlässlich des Besichtigungstermins konnte durch den Unterzeichneten lediglich im Bereich des Eingangsbereichs des Kellerzugangs zum Vorderhaus ein leicht modriger Spakgeruch verzeichnet werden, der nach Sachlage auf temporär eindringendes Niederschlagswasser aus dem Bereich des Kellertreppenaustritts vor der Kel-



leraußentür zurückzuführen sein dürfte, da ein Bodeneinlauf am Austritt vor der Kelleraußentür nicht vorhanden ist.

Der Kellertreppenabgang vor der straßenseitigen Front weist am Austritt vor der Kelleraußentür anlässlich des Ortstermins einen stark verstopften Bodeneinlauf auf, so dass Niederschlagswasser nicht schnell genug ablaufen kann, was nach Sachlage auch für die hofseitigen Kelleraußentreppe häufig zutreffend dürfte.

Allerdings zeigt sich im Bereich des Seitenflügelkellers unmittelbar hinter der dort belegenen Kelleraußentreppe bzw. an den an den Laibungsbereich der Zugangstür angrenzenden Innenwänden erheblicher Schwammbefall vermtl. aufgrund von regelmäßig starkem Nässeeinfluss - in wieweit es sich bei dem Schwammbefall ggf. um Echten Hausschwamm handelt, wie durch den Unterzeichneten vermutet wird, ist durch einen diesbzgl. Sachverständigen ermitteln zu lassen um ggf. eine Schwammsanierung nach DIN 68.800 Teil 4 bzw. durch eine Fachfirma durchzuführen.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste etc. sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Steglitz-Zehlendorf vom 12.09.2022 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster (BBK) erfasst; Hinweise oder Informationen hinsichtlich einer Boden- oder Grundwasserverunreinigung, die ihre Quelle auf dem hier betroffenen Grundstück haben, liegen gegenwärtig nicht vor - nach aktuellem Kenntnisstand ist nicht sicher auszuschließen, dass das Grundstück von durch leichtflüssige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) verunreinigtem Grundwasser unterströmt wird bzw. sich im Randbereich einer Schadstofffahne befindet, die auf einen Schadstoffeintrag im Umfeld aus der näheren Umgebung zurückzuführen ist.

Nach vorsorglicher Empfehlung des zuständigen Umweltamtes ist bei einer geplanten Grundwassernutzung im Vorfeld Kontakt mit der dort zuständigen Senatsverwaltung für Umweltschutz, Verkehr und Klimaschutz, Referat II C, aufzunehmen.

Diesseitig wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht von dem Vorliegen nennenswerter Bodenbelastungen über den Eingreifwerten der Berlin Liste bzw. des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ausgegangen.

Das Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

Bei dem Gebiet mit dem hier betroffenen Grundstück handelt es sich nach Sachlage um voll erschlossenes Bauland als 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 und einer zulässigen Anzahl von 4 Vollgeschossen bei einer Bebauungstiefe von 20,00 m ab der Baufluchtlinie gemäß dem insoweit übergeleiteten Baunutzungsplan vom 28.12.1960 (Abl. 1961, S. 742), der in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21.11.1958 (BO 58, BVBl. S. 1087, 1104) und den förmlich festgestellten (f.f.) Straßen- und Fluchtlinien (ACO) als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB fortgilt.

Mit dem Textbebauungsplan XII-A vom 09.07.1991 (GVBl. S. 1234 vom 05.08.1971) wurde der Baunutzungsplan auf die BauNVO 1968 übergeleitet. Es liegen insoweit die Voraussetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 BauGB vor.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich weder in einem Sanierungsgebiet noch in einem Entwicklungsbereich gemäß § 165 BauGB, einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB, einem Gebiet mit vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB oder in einem Stadtum-



baugebiet gemäß § 171 BauGB. Das Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 - entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand vermtl. auch nicht vorgesehen. Ebenso besteht keine Veränderungssperre.

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

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 Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 09.06.2022 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

Baudenkmäler befinden sich als Wohngebäude aber im Nahbereich bzw. auf der dem hier betroffenen Grundstück gegenüberliegenden Straßenseite mit Streckung bis zur parallel der Liliencronstraße verlaufenden Albrechtstraße auf dem Grundstück Liliencronstr. 8, 9, 10, Albrechtstraße 72A, 72B, 72C, 73, 73A, 73BB, 73C, 74 mit aufstehender Wohnanlage als Gesamtanlage aus den Jahren 1910-1911 - Obj. Dok. Nr. 09065469.

Insoweit können aufgrund der Nachbarschaft zu dem hier betroffenen Gebäudekomplex ggf. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. Umgebungsschutzes bestehen.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 (in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015) ist das Gebiet zwischen Teltowkanal und Steglitzer Damm bzw. zwischen Stadtbahntrasse und Stadtpark weiträumig um das hier betroffene Grundstück als Wohnbaufläche (W₂) mit einer zulässigen GFZ bis 1,5 ausgewiesen bzw. vorgesehen.

Die Geschossfläche (GF) für das Grundstück (Flurstück 3332/148) beträgt ca. 1.567,19 m² unter Berücksichtigung des Dachraumausbaus im Vorderhaus und des anbindenden Seitenflügels mit Rohdachboden gemäß Baugenehmigung Nr. 1428.89 vom 22.03.1989 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 2,271 bzw. rd. 2,3 (ohne Berücksichtigung einer GF für den Dachgeschoss-Ausbau 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. 332,88 m² mit einer GRZ von 0,482 bzw. rd. 0,5 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 690 m² für das Grundstück (Flurstück 3332/148).

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß GAA-Modell bzw. bisheriger Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) beträgt abweichend von der ImmoWertV 21 unter Berücksichtigung auch der Nichtvollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss bzw. Spitzboden mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier ist ein diesbzgl. nutzbarer Dachraum vorhanden bzw. bereits zu



Wohnzwecken im Vorderhaus ausgebaut und im Seitenflügel als Rohdachboden erhalten; ein entsprechend nutzbares Kellergeschoss ist nicht vorhanden):

$1.331,52 \text{ m}^2 + (332,88 \text{ m}^2 \times 0,75) + (0,00 \text{ m}^2 \times 0,30) = 1.581,18 \text{ m}^2$ für die Normalgeschosse und das Dachgeschoss ohne Ansatz einer Kellerfläche mit einer wGFZ von 2,292 bzw. rd. 2,3 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,482 bzw. rd. 0,5 bei Ansatz von 690 m² Grundstücksfläche.

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

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

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

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

- **Erschließungszustand:**

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

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

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Eine Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Steglitz-Zehlendorf (Fachbereich Tiefbau und Grünflächenverwaltung) konnte auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden. Nach Sachlage wird das Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Liliencronstraße“ erschlossen. Erschließungsbeiträge sind nach Sachlage bereits nach den Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB für die Liliencronstraße bzw. das hier in Rede stehende Grundstück nicht mehr zu entrichten; offene Forderungen seitens des Straßen- und Grünflächenamtes hinsichtlich evtl. noch nicht geleisteter Erschließungsbeiträge dürften insoweit nicht bestehen.

Angaben zu evtl. erforderlichen Straßenlandabtretungen konnten auf diesseitige Anforderung seitens des Straßen- und Grünflächenamtes gleichfalls nicht beigebracht werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass Straßenland von dem Grundstück nicht mehr abzutreten ist.



- **Baulasten:**

Lt. vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Steglitz-Zehlendorf (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 09.09.2022 ist für das hier betroffene Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

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

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

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Liliencronstraße 13 (Flurstück 3332/148) befindet sich am südlichen Rand des Ortsteil Steglitz in dezentraler Stadtlage der Metropole gleichfalls in östlicher Randlage im süd-westlich in der Metropole belegenen Stadtbezirk Steglitz-Zehlendorf.

Der Ortsteil Lankwitz befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 330 m Entfernung südlich, der Ortsteil Lichtenfelde in ca. 1.300 m süd-westlich und der Ortsteil Dahlem in ca. 2.900 m Entfernung nord-westlich von dem Bewertungsobjekt, wobei sich diese Ortsteile durchweg im Bezirk Steglitz-Zehlendorf befinden. Die Entfernung zu dem nördlich angrenzenden Ortsteil Wilmersdorf im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf beträgt ca. 2.650 m, die Entfernung zu dem gleichfalls nördlich angrenzenden Ortsteil Friedenau im Bezirk Tempelhof-Schöneberg beträgt ca. 2.100 m, zu dem nord-östlich angrenzenden Ortsteil Schöneberg ca. 1.050 m und zu dem östlich angrenzenden Ortsteil Tempelhof gleichfalls im Bezirk Tempelhof-Schöneberg ca. 1.100 m.

Die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zur Stadtgrenze im Bereich der Ortslage Heinersdorf der benachbarten Gemeinde Großbeeren im angrenzenden Landkreis Teltow-Fläming beträgt ca. 4.400 m (Luftlinie).

Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Zentrums am Zoo beträgt rd. 6,3 km nördlich und im Bereich des Alexanderplatzes rd. 9,2 km nord-östlich des Bewertungsobjektes (jeweils Luftlinie) - die Entfernung zur Innenstadt der an die Metropole angrenzenden Landeshauptstadt Potsdam von Brandenburg beträgt ca. 20 km. Die Entfernung zum Ortsteilzentrum von Steglitz im Bereich der Schloßstraße als Haupteinkaufsstraße des Bezirks beträgt rd. 1,8 km und zum Ortsteilzentrum von Zehlendorf im Bereich des Teltower Damms rd. 5,8 km (jeweils Luftlinie).

Das hier betroffene Reihengrundstück Liliencronstraße 13 (Flurstück 3332/418) befindet sich auf der nord-östlichen Seite der Liliencronstraße im Abschnitt zwischen der Halskestraße in ca. 30 m Entfernung süd-östlich und der Heinrich-Seidel-Straße in gleichfalls ca. 30 m Entfernung nord-westlich des hier betroffenen Grundstücks.

Bei der Liliencronstraße handelt es sich um eine untergeordnete Quartierstraße mit vergleichsweise geringem Verkehrsaufkommen als 30 km/h-Zone. Mit hiervon deutlich abweichendem Verkehrsaufkommen handelt es sich bei der im Nahbereich verlaufenden Halskestraße um eine stark frequentierte Durchgangsstraße u.a. mit Linienbus- und- LKW-Verkehr sowie einer aufgrund der Ampelregelung aus dem Kreuzungsbereich Halske-/Albrechtstraße bis auf Höhe des Einmündungsbereichs der Liliencronstraße belegene Stauzone.



Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2021 handelt es sich bei dem im hier betroffenen Abschnitt an die Halske- und im Einmündungsbereich an die Liliencronstraße anbindenden Grundstücken um eine stark verkehrslärmbelastete Grundstückslage mit einem Gesamtlärmindex L_{DEN} von über 65 dB(A) in 24 Stunden und/ oder einem Gesamtlärmindex L_N von über 55 dB(A) in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) an mindestens einem Teilstück der Fassade eines zur Adresse gehörenden Gebäudeteils - für das auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude besteht ausweislich des Straßenverzeichnisses zum Mietspiegel keine erhöhte Lärmbelastung, wobei die Beschallung des Straßenraums nach diesseitiger Auffassung noch deutlich und bei entsprechenden Witterungslagen störend ist. Das rechts angrenzende Nachbargrundstück Liliencronstr. 12 u.a. ist nach aktuellem Mietspiegel als stark verkehrslärmbelastete Grundstückslage ausgewiesen.

Nennenswerter Fluglärm durch Verkehrsflugzeuge konnte auch aus größerer Höhe nicht verzeichnet werden - die hier betroffene Grundstückslage befindet sich deutlich außerhalb der An- und Abflugstrecken des Flughafens BER.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich mit mehreren Kilometern Entfernung bereits erheblich außerhalb eines An- oder Abflugkorridors des Flughafens BER - gemäß Veröffentlichung der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH über Radarführungsstrecken, Endanflüge und Abflugstrecken mit Stand der Flugsicherungsangaben vom 03.06.2012 sind Überflüge auch im Nahbereich weder bei Flugbewegungen Richtung 07 (Ostbetrieb) noch bei Flugbewegungen Richtung 25 (Westbetrieb) vorgesehen, wobei eine endgültige Festlegung der An- und Abflugstrecken für den Flughafen BER offenbar noch nicht besteht.

Der Fahrdamm der Liliencronstraße mit seitlich halbversetzt auf den Bürgersteigen ausgewiesenen Parkstreifen weist Asphaltbelag auf, wobei für gegenläufigen jeweils einstreifigen Richtungsverkehr die Fahrdambbreite dennoch knapp bzw. bei Lieferverkehr nicht ausreichend ist, so dass im Bereich von Grundstückseinfahrten oder einmündenden Straßen entgegenkommendem Verkehr auszuweichen ist.

Bürgersteige sind mit Bordschwellen abgesetzt und mit Betonwegeplattierung bzw. Kleinsteinpflasterung befestigt.

Im Straßenraum sind niedrige Peitschenmastlaternen und hochstämmiger Baumbestand vorhanden, der den Straßenraum in der warmen Jahreszeit stark verschattet bzw. tatsächlich bereits deutlich verdunkelt.

Sämtliche medialen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Straßenraum vorhanden und unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt - Kanalisation mit Straßengullys ist insoweit vorhanden.

Das Stellplatzaufkommen im Straßenraum ist bei hier stark verdichteter Blockrand- und Blockinnenbebauung ausgesprochen knapp.

Die Bebauung im Quartier ist überwiegend geprägt durch typische 4- und 5-geschossige Altbau-Wohnhausbebauung i.d.R. mit Dachausbauten als Vollgeschoss in geschlossener Bauweise als Blockrandbebauung und überwiegend noch Blockinnenbebauung als Seitenflügel und teilweise noch Quergebäude bzw. auch 1-geschossige Hofbebauung aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) u.a. auch auf dem hier betroffenen Grundstück selbst mit linkem Seitenflügel.

Im Nahbereich und z.T. bereits auf dem rechten bzw. zur Halskestraße orientierten Nachbargrundstück befindet sich gleichfalls Nachkriegsbebauung als 5- bis 6-geschossige Wohnhausbebauung des sozialen Wohnungsbaus überwiegend aus den 1950er und 1960er Jahren z.T. mit erst in den letzten Jahren entstandener Geschossaufstockung.



Die Entfernung zur City im Bereich des Breitscheidplatzes (Zentrum am Zoo) beträgt rd. 6,2 km und die Entfernung zur City im Bereich des Alexanderplatzes rd. 9,3 km.

Es besteht eine sehr gute Anbindung an wichtige Stadtmagistralen u.a. mit der Halskestraße mit Verlängerung als Siemensstraße in ca. 120 m und anbindender Leonorenstraße in ca. 470 m Entfernung von dem Bewertungsobjekt und als Munsterdamm in ca. 340 m bzw. dem dort kreuzenden Steglitzer Damm in gleichfalls 340 m Entfernung.

Über die Albrechtstraße in ca. 120 m Entfernung mit anbindender Bismarckstraße in ca. 730 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück ist die Autobahn-Anschlussstelle „Saarstraße“ der Stadtautobahn A103 in weiteren 1.730 m respektive zusammen knapp 2,5 km Entfernung erreichbar.

Die Autobahn-Anschlussstelle „Filandastraße“ der A103 befindet sich in etwa entsprechender Entfernung und die Autobahnanschlussstelle „Wolfensteindamm“ gleichfalls der A103 ist in ca. 2.700 m Entfernung via Straßen von dem hier betroffenen Grundstück erreichbar.

Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel stehen unmittelbar im Nahbereich des hier betroffenen Grundstücks mit verschiedenen Buslinien u.a. auf der Halskestraße, der Albrechtstraße und dem Steglitzer Damm zur Verfügung.

Die S-Bahnstation „Südende“ befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 880 m fußläufiger Entfernung und ist gleichfalls auf direktem Weg mit einer Buslinie erreichbar. Die S-Bahnstation „Lankwitz“ befindet sich in ca. 1.080 m fußläufiger Entfernung und ist gleichfalls mit einer Buslinie erreichbar.

Die S-Bahnstation und nächste U-Bahnstation „Rathaus Steglitz“ befindet sich über Straßen in ca. 2.800 m Entfernung.

- **Soziale Infrastruktur:**

Eine kurzfristige Versorgung steht bereits unmittelbar im Quartier u.a. in der Halske- und der im Nahbereich belegenen Albrechtstraße und dem Steglitzer Damm im fußläufigen Nahbereich u.a. mit Lebensmittel-Supermarkt und -discounter sowie den Angeboten des täglichen bis mittelfristigen Bedarfs zur Verfügung.

Auf der Leonorenstraße bzw. der anbindenden Paul-Schneider-Straße in knapp 1.500 m fußläufiger Entfernung im Kreuzungsbereich mit der Kaiser-Wilhelm-Straße befindet sich gleichfalls eine größere Anzahl an Einzelhandelsgeschäften und mit Verdichtung der Ladengeschäfte etc. auf der Kaiser-Wilhelm-Straße bis auf Höhe der Lankwitzer Straße im Bereich des Ortsteilzentrums von Lankwitz befindet sich eine Einzelhandelskonzentration u.a. mit hier belegtem Einkaufszentrum LIO (Einkaufszentrum „Lichterfelde-Ost“) auch zur mittelfristigen Versorgung im Bereich des S-Bahnhofes „Lichterfelde-Ost“ bzw. auf Höhe des Kranoldplatzes mit hier regelmäßig stattfindendem Wochenmarkt in rd. 3 km Entfernung via Straßen.

Die nächste überregionale Einkaufszone befindet sich im Ortsteilzentrum von Steglitz bzw. dem Bezirkszentrum im Bereich der Schloßstraße via Straßen ab ca. 2,3 km Entfernung.

Verschiedene Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen etc. und medizinische Versorgung mit gutem Angebot im Gebiet bzw. z.T. bereits im unmittelbaren 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:**

Ab ca. 50 m fußläufiger Entfernung befindet sich der Markusplatz als kleinere Grünanlage u.a. mit großem Spielplatz und in ca. 300 m fußläufiger Entfernung der Stadtpark Steglitz als große Grünanlage u.a. mit Spielplätzen etc.
Die begrüneten Uferbereiche des Teltowkanals sind von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 370 m fußläufiger Entfernung erreichbar.
Der Bäkepark mit Bäkesee auf Höhe des Steglitzer Hafens am Teltowkanal ist ab ca. 1.300 m fußläufiger Entfernung erreichbar und das Naturschutzgebiet „Schloßpark Lichterfelde“ befindet sich in rd. 2.000 m Entfernung.

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1915

erfolgte die Fertigstellung des auf dem Grundstück Liliencronstr. 13 (Flurstück 3332/148) aufstehenden vollunterkellerten 4½-geschossigen Wohnhauses mit 12 Wohnungen und Dachraum mit Waschküche bzw. weitgehend Rohdachboden als ehemaliger Trockenboden im Berliner Mansarddach gemäß Bauschein Nr. 101 vom 05.11.1914 nebst Nachtrag vom 01.11.1915 mit Gebrauchsabnahme am 02.10.1915 - Unterlagen über den Zeitpunkt der Rohbauabnahme konnten im Bauaktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht mehr aufgefunden werden.

1955

erfolgte die Errichtung von 12 Gasfeuerstätten in den Küchen in allen Geschossen des Wohngebäudes mit Anschluss an die vorhandenen Rauchgasschornsteine gemäß Bauschein Nr. 1860 vom 08.03.1955.

1992

erfolgte der Dachraumausbau des Vorderhauses mit 3 Wohnungen gemäß Baugenehmigung Nr. 1428.89 vom 22.03.1989 nebst Nachtrag Nr. 2932.90 vom 11.07.1990 und Befreiungsbescheid wegen Überschreitung der GFZ von 1,2 auf 2,27.
Baubeginn war am 07.03.1990. Die Schlussabnahme für das gesamte Bauvorhaben erfolgte am 22.09.1992. Der Schlussabnahmeschein Nr. 2769.92 datiert auf den 08.10.1992 - eine Rohbauabnahme wurde offenbar nach Bauüberwachung durch den Prüfenieur nicht vorgenommen.
Zeitgleich dürften die Dachdeckung des Vorderhauses bis über das Seitenflügelstiegenhaus, die elektrischen Steigeleitungen und die Klingel- und Gegensprechanlage sowie partiell Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Treppenhausdekorationen erneuert worden sein.

1970er bis 1990er (geschätzt)

erfolgte nach Sachlage der sukzessive Einbau von Gas-Etagenheizungen mit Ausnahme von 2 Wohnungen im 2.OG postalisch rechts im Jahre 1993 mit mieterseits eingebauter Gas-Etagenheizung und im Hochparterre postalisch rechts mit mieterseits gleichfalls in den 1990er Jahren



eingebauter Nachtstromspeicherheizung, so dass diese beiden Wohnungen mietpreisrechtlich als ofenbeheizte Wohnungen einzustufen sind.

Im Zuge des Dachraumausbau sind die 3 darin belegenen neu hergestellten Wohnungen zusammen an nur eine Gas-Kombitherme in der Mittelwohnung angeschlossen worden, so dass hier der Heizwärme- und Warmwasserverbrauch über entsprechende Zähler abgelesen wird.

Mediale Ver- und Entsorgungsleitungen sind nach diesseitigem Eindruck nur partiell ggf. im Zuge von überwiegend mieterseits vorgenommenen Modernisierungen der Badezimmer und Küchen vorgenommen worden. Teilweise wurden gleichfalls Kunststoff-Isolierglasfenster ggf. mieterseits eingebaut. Vereinzelt sind bereits elektronische Stromzähler eingebaut, wobei allerdings weitgehend noch alte Sicherungstableaus mit Schmelzsicherungen vorhanden sind, so dass davon auszugehen ist, dass eine zeitgerechte Anschlussstärke in den Wohnungen für moderne Haushaltsgeräte oder deren zeitgleicher Betrieb nicht vorliegt.

2005 (geschätzt)

erfolgte die Erneuerung des Fassadenanstrichs an der straßenseitigen Gebäudefront und teilweise an den hofseitigen Fassaden.

2010

erfolgte die Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2009/2481 vom 10.02.2010 über die mit Nrn. 2-16 bezeichneten Wohnungen (eine mit Nr. 1 bezeichnete Nutzungseinheit ist nach Sachlage nicht ausgewiesen bzw. vorhanden). Die Kellerverschläge waren nach Sachlage als Gemeinschaftseigentum ggf. ohne Zuweisung von Sondernutzungsrechten vorgesehen und nicht mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung erfasst.

Eine Aufteilung in Wohnungseigentume erfolgte in der Folge allerdings nicht, so dass das Grundstück weiterhin ohne Aufteilung blieb.

2012

erfolgt die Erneuerung einer zentralen Klingel- und Gegensprechanlage mit Aufputz-Kabelinstallationen im Treppenhaus.

2021

erfolgte der Einbau von Rauchwarnmeldern in den Wohnungen und die Errichtung von Fahrradbügeln zum Abstellen von rd. 10 Fahrrädern.

- **Art des Gebäudes:**

Bei der auf dem Grundstück aufstehenden Bebauung handelt es sich um ein 4½-geschossiges Wohnhaus als Blockrandbebauung mit Vorderhaus nebst Seitenflügel sowie ursprünglich 12 Wohnungen mit vollständiger Unterkellerung und Berliner Mansarddach mit Dachreiter und Rohdachboden mit ehemals vorhandener Waschküche im Bereich des Vorderhauses aus dem Jahre 1915 und nach Dachraumausbau im Jahre 1992 im Vorderhaus mit 3 Wohnungen nunmehr insgesamt 15 Wohneinheiten.

- **Organisation des Gebäudes:**

Der Gebäudekomplex weist einen zentralen straßenseitigen Gebäudeeingang mit Vorderhaustreppenaufgang und Durchgang zum Hof des Anwesens mit zunächst aufgehender Differenztreppe über das 6 Steigungen gegenüber dem Hauseingangsbereich zu dem höher liegenden Hochparterre und abgehender Differenztreppe mit 6 Steigungen aus dem Hochparterre zu dem hofseitigen Ausgang des Vorderhauses auf.

Eine weitere Gebäudedurchwegung als ehemaliger Dienstbotendurchgang befindet sich links von dem Vorderhaustreppenhauseingang mit einer in das Kellergeschoss abgehenden Außentreppe mit 5 Steigungen und anbindendem Kellergang zu einer hofseitig anbindenden Kelleraußentreppe mit dort 6 Steigungen.



Im Zwickel zwischen Vorderhaus und anbindendem Seitenflügel befindet sich das Seitenflügel-treppenhaus mit Zugang unmittelbar aus dem Hof.

Das Kellergeschoss des Seitenflügels ist nicht vom Vorderkeller aus, sondern über eine Keller-außentreppe mit 6 Steigungen unmittelbar aus dem Hof zugänglich.

Das Kellergeschoss ist tatsächlich weder aus dem Vorderhaus- noch aus dem Seitenflügel-treppenhaus zugänglich.

Der Treppenaufgang im Vorderhaus ist zweispännig mit rechts und links an den Stirnseiten der Podestflächen anbindenden Wohnungen organisiert - in den Obergeschossen sind insoweit insgesamt 8 Wohnungen vorhanden. Im Dachgeschoss sind 3 zusätzlich neu eingebaute Wohnung mit Mittelwohnung und rechts und links spannenden Wohnungen vorhanden. Insoweit befinden sich im Vorderhaus insgesamt 11 Wohnungen.

Der Treppenaufgang im Seitenflügel ist gleichfalls zweispännig organisiert, wobei die postalisch links spannenden Wohnungseingangstüren in die postalisch rechts spannenden Vorderhauswohnungen führen und innerhalb der Wohnungen überwiegend dauerhaft verschlossen wurden. Separate Wohnungen im Seitenflügel befinden sich ausschließlich postalisch rechts, wobei ein Dachausbau zu Wohnzwecken hier nicht vorliegt. Allerdings ist der über der im 3. Obergeschoss belegenen Wohnung belegene Rohdachboden durch dessen Mieter als Maler-Atelier gegen eine Miete mitgenutzt. Ein wohnraumgleicher Ausbau liegt allerdings nicht vor. Tatsächlich dürfte die Fläche aber als Ausbaureserve bei Zusammenführung der im 3.OG belegenen Wohnung mit der Dachraumfläche als Maisonette in Betracht kommen.

Im Seitenflügel befinden sich insoweit 4 weitere Wohnung und insgesamt auf dem Grundstück 15 Wohnungen.

Gewerbeeinheiten als Läden o.ä. sind auf dem Grundstück nicht vorhanden - eine Gebäude-durchfahrt mit anzufahrenden PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück bzw. PKW-Stellplätze sind auf dem Grundstück gleichfalls nicht vorhanden.

Die im Vorderhaus postalisch rechts in den Obergeschossen belegenen Wohnungen weisen 3 Zimmer, Wohnkammer, Wohnküche z.T. mit Speisekammer, Flur, Badezimmer und Balkon auf. Die vor der Brandwand belegenen Flure zum Seitenflügel-treppenhaus sind nach Sachlage nicht mehr vorhanden und die Flächen dieser Flure zwischen dem straßenseitigen Balkonzimmer und dem Seitenflügel-treppenhaus der im Berliner Zimmerbereich belegenen Küche zugeschlagen worden.

Die im Vorderhaus postalisch links in den Obergeschossen belegenen Wohnungen weisen 3 Zimmer, Küche mit Speisekammer, Abstellkammer, Flur, Badezimmer und Balkon auf.

Die im Hochparterre postalisch rechts belegene Wohnung weist einen den in den Obergeschossen postalisch links belegenen Wohnungen entsprechenden Grundrisszuschnitt gleichfalls mit straßenseitigem nach Süd-Westen orientierten Balkon auf.

Die im Hochparterre postalisch links belegene Wohnung weist einen den in den Obergeschossen postalisch rechts belegenen Wohnungen entsprechenden Grundrisszuschnitt gleichfalls mit straßenseitigem nach Süd-Westen orientierten Balkon allerdings mit nur 2 Zimmern auf.

Die postalisch rechts spannende Dachgeschosswohnung weist 2 Zimmer, Küche, Flur, Abstellkammer, Badezimmer und eine straßenseitige nach Süd-Westen orientierte Dachterrasse sowie einen rückwärtigen Zugang aus dem Seitenflügel-treppenhaus im Bereich des sogen. Berliner Zimmers auf.

Die postalisch links spannende Dachgeschosswohnung weist 2 Zimmer, Küche, Flur, Badezimmer und eine straßenseitige nach Süd-Westen orientierte Dachterrasse auf.



Die Mittelwohnung im Dachgeschoss ist ausschließlich zur Straße orientiert und weist 2 Zimmer, Küche, Flur und ein innenliegendes Badezimmer auf - eine Freisitzfläche ist hier nicht vorhanden.

Die im Seitenflügeltreppenhaus postalisch rechts spannenden Wohnungen weisen durchweg 2 Zimmer, Küche, Diele, Badezimmer und einen Balkon in der rückwärtigen Gebäudefront mit Orientierung nach Nord-Osten auf.

Die im 3. Obergeschoss belegene Wohnung weist abweichend einen als Wintergarten umbauten Balkon auf.

Der über der im 3. Obergeschoss im Seitenflügel belegenen Wohnung postalisch rechts spannende Rohdachboden weist einen mit leichten Wandscheidungen abspannten Raumbereich als Maler-Atelier mit 2 Zinkblechlukn und verschiedenen Glas- bzw. Acrylglasziegeln in der nach Nord-Osten orientierten Dachfläche sowie einen weiteren Bereich als Rohdachboden ohne diesbzgl. Nutzung auf.

Das Kellergeschoss weist nach vorliegenden Planunterlagen entsprechend der örtlichen Be-sichtigung einen straßenseitigen und 2 hofseitige Zugänge über Außentreppen auf. Eine Ver-bindung der Kellerbereiche von Vorderhaus und Seitenflügel ist nach örtlichem Eindruck entge-gen den historischen Planvorlagen nicht mehr vorhanden.

Zwischen der straßenseitigen und der hofseitigen Front des Vorderhauses befindet sich im Kel-lergeschoss ein Durchgang als ehemaliger Dienstbotendurchgang für das nach Sachlage vor-mals im Seitenflügel untergebrachte Personal für die Vorderhauswohnungen.

In dem Kellerdurchgang befinden sich einzelne Stromzähler u.a. als Hausstromzähler. Vor der zum rechten Nachbargrundstück belegenen Brandwand befinden sich teilweise massiv abge-mauerte Abstellkeller mit Brettholz-türen sowie überwiegend Holzlattenverschläge als Mieter-Ab-stellkeller, ein Hausanschlussraum unterhalb der Hauseingangstreppe zum Hochparterre des Vorderhauses und vermtl. 2 Fahrradabstellkeller vor der zum linken Nachbargrundstück ori-entierten Brandwand bzw. zwischen Vorderhaus und Seitenflügel.

Im Seitenflügelkeller befindet sich zunächst eine kleine Kellerdiele mit anbindendem Kellergang und hierin vor der rückwärtigen Gebäudefront anbindenden Holzlattenverschlügen und einer vor der Brandwand zum linken Nachbargrundstück belegenen Raumerweiterung des Kellergangs als weitere Abstellfläche.

Eine Aufzugsanlage ist auf dem Grundstück nicht vorhanden. Alle auf dem Grundstück belege-nen Wohnungen weisen keinen barrierefreien Zugang auf - auch die Erdgeschosswohnungen sind als Hochparterrewohnungen ausschließlich über Differenztreppen sowohl im Vorderhaus als auch im Seitenflügel mit 6 Steigungen im jeweiligen Treppenhaus zzgl. 2 Steigungen zum Vorderhauseingang und 1 Steigung zum Seitenflügeltreppenhaus zugänglich.

- **Art der Konstruktion:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich um einen kon-ventionellen Mauerwerksbau mit gemauerten Streifenfundamenten sowie tragenden und aus-steifenden Wänden aus Ziegelmauerwerk in den statisch erforderlichen Stärken und Güten bzw. traditioneller Ausführung entsprechender Altbauten mit sich nach oben verjüngenden Wand-stärken.

Leichte Wandscheidungen sind als Holzständer-Anwurfwände bzw. Schlackenplattenwände o.ä. sowie partiell als Gipskartonständerwände in neueren Umbaubereichen insbesondere im Dachraumausbau (als sogen. Trockenausbau) ausgeführt.

Die straßenseitige Gebäudefront weist noch partiell Elemente einer früheren Stiffassade u.a. mit Stuckkassetten der Balkonterrassenbrüstung über dem Mittelrisalit als Standerker bzw. den



massiven Balkonbrüstungen in der straßenseitigen Front im 3. Obergeschoss und Stuckmedaillons o.ä. und einfache Kapitelle der Glattputz-Pilaster und des gleichfalls mit Glattputz versehenen Traufengesimses und mehrfach profilierte Stuckgesimse über Brüstungen bzw. einzelnen Geschossen und reichlich dekorierte Gewände des Hauseingangsportals mit Architrav-ähnlicher Verdachung nebst Stuckbesatz und aufgesattelten Zapfen sowie einem dazwischen über der Hauseingangstür mit reichlichem Stuckbesatz in der Leibung und als Fasche eingefasstem Fensteroval auf.

Die Balkonbrüstungen in der straßenseitigen Gebäudefront sind durchweg als massive Mauerwerksbrüstungen ausgeführt und verputzt bzw. partiell im 3.OG mit Stuckdekorationen versehen.

Im Übrigen weist die straßenseitigen Gebäudefront einen mineralischen Spritzputz o.ä. mit hellgetöntem Anstrich (beige) nebst farblich heller im Farbton abgesetzten Applikationen auf. Der Gebäudesockel ist in der straßenseitigen Front ca. 1,00 m hoch mit einem Zementputz glatt abgerieben und mit einem hellbraunen Anstrich abgesetzt.

Die hofseitigen Fassaden weisen mineralischen Glattputz allerdings ohne Stuckdekorationen, aber mit Bossenputz-Adaptierungen als Riefen bis über das Hochparterre mit darüber gezogenem mehrfach profiliertem Fries in einem Teil der Vorderhausfront und darüber in den Brüstungsbereichen der Fenster mit Riefen adaptierte Brüstungsmedaillons und Fenstergewände sowie ein mehrfach profiliertes Traufengesims aus Stuckgips o.ä. auf.

Ein Zementputzsockel ist offensichtlich nicht vorhanden - die hofseitigen Fassaden des Gebäudes weisen einen hellgetönten Anstrich (hellbeige) auf. Der Gebäudesockel ist bis über das Hochparterre offensichtlich vor rd. 15 bis 20 Jahren heller nachgestrichen worden.

Die Kellersohle ist nach Sachlage mit Unterbeton und Zementestrichboden ohne Beschichtung oder staubbindendem Anstrich o.ä. ausgeführt.

Über dem Kellergeschoss ist eine Steineisendecke zwischen den Stahlträgern nebst Schüttung sowie Lagerhölzern und Holzböden bzw. in Teilbereichen auch Zementestrichboden bzw. Gussasphalt nebst keramischer Fliesenbekleidung u.a. im Hauseingangsbereich bzw. dem Treppenhaus vorhanden - die Kellerbereiche unter dem Gebäudedurchgang im Vorderhaus und die Treppenhausbereiche weisen gleichfalls eine Steineisendecke und keine Kappen auf.

In den über dem Kellergeschoss aufgehenden Geschossen befinden sich Holzbalken-Einschubdecken mit Lehmstaken oder Koksaschenschüttung sowie Holzdielung auf Holzbalken bzw. partiell auch Stabparkettböden - in den Küchen und den Badezimmern sind ggf. Steineisendecken nebst Nassbodenaufbau in den Badezimmern und Zementestrichböden u.a. im Bereich vorhandener oder früherer Kohlekocheinrichtungen vorhanden. Die Balkone weisen gleichfalls Steineisendecken mit in die Fassaden eingespannten Stahlprofil-Riegeln nebst Zementestrichboden auf.

Über dem 3. Obergeschoss ist eine Holzbalken-Einschubdecke bzw. partiell ggf. vorhandene Steineisendecke im Bereich einer früheren Waschküche mit schwimmend verlegtem Spanplattenboden im Bereich des Dachraumausbaus vorhanden. Der Bereich der Dachterrasseneinschnitte weist im Bereich der Holzbalkendecken einen Nassbodenaufbau nebst Zementestrichboden und keramischer Fliesung auf.

Im Bereich des verbliebenen Rohdachbodens im Seitenflügel ist ein einfacher Holzriemenboden noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

Die Treppenläufe in den Treppenhausaufgängen weisen Winkelfalzsteinwangen mit aufgesattelten Holz-Tritt- und Setzstufen sowie einfachen Holztrilljengeländern nebst Obergurt als Handlauf auf - Podestflächen sind als Steineisendecken nebst Holzdielung ausgeführt.



Die Differenzterrasse im Hochparterre des Vorderhauses ist gleichfalls als Winkelfalzsteintreppen mit aufgesattelten Holz-Tritt- und Setzstufen sowie hier wandverwahrten Holzhandläufen ausgeführt.

Die Kelleraußentreppen sind als Mauerwerkstreppen mit Rollschicht-Ziegelstufen und mit Rohmauerwerksstützwänden bzw. einseitig verputzten Stützwandumfassungen im Bereich der aufgehenden angrenzenden Gebäudeaußenwände ausgeführt.

Das Vorderhaus weist ein zimmermannsmäßig abgebundenes Berliner Mansarddach nebst Dachreiter und flach geneigter Plateaudachfläche und der Seitenflügel bzw. ein Teil des Seitenflügelkopfes ein halbes Mansarddach mit flach geneigter Plateaufläche und Betondachsteindeckung an den Dachschrägen entsprechend den Dachschrägen des Vorderhauses auf. Der Seitenflügelkopf weist bei hier deutlich größerer Tiefe des Gebäudeteils ein Satteldach als Dachwalm an der süd-östlichen Gebäudefront mit Strangfalzziegeldeckung ggf. noch aus dem ursprünglichen Bestand auf.

Die Gauben in der straßenseitigen und in der hofseitigen Dachfläche des Vorderhauses weisen gleichfalls einen zimmermannsmäßigen Abbund mit Sandwich-Umfassungen bzw. flach geneigten Pultdächern nebst Schwarzdecke und vorgehängten Zinkblechrinnen sowie Faserzement-schindelbekleidung an den Gaubenbacken und -fronten auf.

Es sind vorgehängte Zinkblechrinnen und entsprechende Fallrohre sowie Schneefanggitter vorhanden.

Schornsteinköpfe sind nach örtlichem Eindruck noch weitgehend erhalten und weisen Sichtmauerwerk auf.

Die Balkenlagen der Plateaufläche und die Sparrenlagen der Dachschrägen im Bereich des Dachraumausbaus weisen nach Sachlage mineralische Zwischen- und/oder Untersparrendämmung nebst Alukaschierung als Dampfsperre und unterhalb der Dachsteindeckung zusätzlich eine Delta-Unterspannbahn auf. Innenseitig ist im Bereich des Dachraumausbaus GKF-Beplankung ggf. mit partiell zweischaliger Ausführung als Installationsschale vorhanden. Der Dachraumausbau ist nach Sachlage weitgehend als sogen. Trockenbau ausgeführt - lediglich die Wohnungstrennwände zum Treppenhaus und die Giebelseiten des Vorderhauses und zum Treppenhaus des Seitenflügels sind aus Mz-Mauerwerk ausgeführt.

In den Dachflächen sind nach örtlichem Eindruck mit Ausnahme der stehenden Fensterfronten in den Gauben und den Dachterrasseneinschnitten in der straßenseitigen Gebäudefront teilweise auch liegende Fenster vorhanden. Eine Lichtkuppel als RWA-Anlage ist in keinem der beiden Treppenhausaufgänge vorhanden.

Im Bereich des verbliebenen Rohdachbodens im Seitenflügel weist das zimmermannsmäßig abgebundene Dachtragwerk mit Stielen, Kopfbänden, Zangen und Sparren bzw. Pfetten etc. noch den aus dem letzten Krieg erhaltenen vermeintlichen Brandschutz-Kalkanstrich auf. Der Rohdachboden im Seitenflügel bzw. der Seitenflügelkopfseite weist außerdem lediglich einzelne thermisch nicht getrennte Zinkblechluker und verschiedene Acrylglas-Ziegel bzw. Tonziegeldeckung auf.

- **Art des Ausbaus:**

Wände:

Der Hauseingangsbereich des Vorderhauses weist über einem in Handlauhöhe umlaufenden Holzfries mit dunkel abgesetztem Lackanstrich einzelne flach vor der Wand aufgehende mehrfach profilierte Stuckpilaster bis in den unter der Voute umlaufenden Stuckfries mit historisierendem Kapitel unter dem Fries auf. Fries und Pilaster sind hellbeige gegen die glatt gefilzten und weiß gestrichenen Wandumfassungen abgesetzt.

Der an den Hauseingangsbereich des Vorderhauses anbindende Treppenhausaufgang weist auch im Bereich des hofseitigen Treppenhausausgangs halbhoch dunkelbraunen Ölpaneel-



Anstrich mit halbhoch umlaufendem Holzfries als oberem Paneel-Abschluss auf - die Oberwände weisen glatt gefilzten Kalkputz nebst Anstrich (weiß) auf.

Die Wandumfassungen im Hauseingangsbereich und dem aufgehenden Treppenhaus des Seitenflügels entsprechen dem Treppenaufgang des Vorderhauses, wobei halbhoch ein ockerfarbener Paneelanstrich ohne umlaufendem Holzfries-Abschluss vorhanden ist - die Oberwandflächen weisen auch hier einen glatt gefilzten Kalkputz mit Dispersionsanstrich o.ä. (weiß) auf.

Im Übrigen sind massive und leichte Wandscheidungen verputzt und glattgefilzt sowie tapeziert bzw. gestrichen - neu eingebaute Gipskartonständerwände in Umbaubereichen bzw. dem Dachraumausbau sind gespachtelt und gleichfalls tapeziert bzw. mit Dünnbettfliesung versehen.

Die Badezimmer der vermtl. überwiegend mieterseits modernisierten Wohnungen weisen halb- oder zargenhoch aufgehende überwiegend geschmacksneutrale weiße, graue oder beige Fliesung z.T. mit umlaufenden Bordüren und vereinzelt einem stark individuellen Geschmacksempfinden folgende Fliesenbekleidungen auf.

Die Küchen der vermtl. überwiegend mieterseits modernisierten Wohnungen weisen keramische Fliesenspiegel über den Arbeitszeilen als normalformatige Keramikfliesung auf - gleichfalls weitgehend geschmacksneutral: weiß, grau oder beige auf.

Die im Dachgeschoss belegenen Wohnungen weisen in den Badezimmern geschmacksneutrale weiße Keramikfliesung auf, wobei das Badezimmer der postalisch rechts spannenden Wohnung neu eingebaute großformatige Fliesung (30 cm x 40 cm) aufweist. Die Wandfliesung in den Küchen der DG-Wohnungen ist vermtl. bauseits normalformatig geschmacksneutral weiß ausgeführt - die postalisch rechts spannende DG-Wohnung weist in der Küche ein Fliesenpaneel über der Arbeitszeile mit stark individueller anthrazit changierender großformatiger Keramikfliesung (30 cm x 30 cm) mit floralem Dekor auf.

Das Kellergeschoss weist im Bereich des Kellerdurchgangs Kalkputz an den Wandumfassungen nebst Anstrich (weiß) und die weiteren Kellerbereiche durchweg Rohmauerwerkumfassungen nebst Kalkanstrich (weiß, allerdings überwiegend verbraucht) auf.

Abstellkeller der Wohnungen sind als Holzlattenverschläge bzw. als massiv umbaute Kellerräume nebst Brettholztüren o.ä. teilweise bereits erneuert worden bzw. noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

Böden:

Der Hauseingangsbereich des Vorderhauses weist keramische Fliesung vermtl. noch aus dem ursprünglichen Bestand oder in Retro Vintage Optik mit dunkelbraunem Fliesenrost nebst kleinen hellbeigen quadratischen Flieseneinlegern auf und der rückwärtige Bereich hinter der Hochparterre-Ebene eine entsprechende Fliesung allerdings mit dunkelbraunen kleinen quadratischen Flieseneinlegern auf hellbeigen Grund auf.

Der Seitenflügel-Eingangsbereich zum Treppenhaus weist entsprechende Bodenfliesung auf.

Die Hauseingangstreppen weisen unbekleidete Granit-Blockstufen und die Kelleraußentreppen unbekleidete Rollschicht-Ziegelstufen auf. Die Holz-Trittstufen und die Holzzielung der Podestflächen in den Treppenhausaufgänge weisen Linoleumbelag im der Laufzone auf.

Der Rohdachbodenbereich weist mieterseits verlegten Teppichboden im Bereich des Maler-Ateliers auf Holzriemenboden bzw. in den weiteren Rohdachbodenbereichen unbekleideten Holzriemenboden auf.

Das Kellergeschoss weist durchweg unbekleideten Zementstrichboden ohne staubbindenden Anstrich o.ä. auf.

Die Balkonflächen weisen gleichfalls unbekleideten Zementstrichboden ohne Anstrich o.ä. auf - im Dachgeschoss weisen die Dachterrassen keramischen Fliesenboden auf.



Die Dachgeschosswohnungen weisen in den Wohnräumen und den Küchen abgezogenen und versiegelten Echtholzparkett als Stabparkett bzw. teilweise auch Laminatboden in Buchenholz-Schiffsbodendekor und die Badezimmer keramische Fliesung auf, wobei das Badezimmer in der postalisch rechts im Treppenhauskopf belegenen Wohnung einen offenbar erst in den 2010er Jahren neu eingebauten großformatigen Fliesenboden 30 cm x 60 cm in Schieferdekor (anthrazit) aufweist.

In den Normalgeschosswohnungen sind weitgehend Holzdielenböden und in einzelnen straßenseitigen Räumen Echtholz-Stabparkettböden vorhanden. Die Küchen weisen hier weitgehend Linoleum- oder PVC-Beläge und in den postalisch recht spannenden Vorderhauswohnungen abgezogene und versiegelte Holzdielung auf. In den Badezimmern der Normalgeschosswohnungen weisen die Böden weitgehend keramische Fliesung bzw. PVC-Belag auf Zementestrichboden mindestens in der im 2.OG postalisch rechts im Vorderhaus belegenen Wohnung auf.

Decken:

Die technischen Räume und Flure innerhalb der Wohnungen weisen teilweise Gipskarton-Unterdecken u.a. mit Deckeneinbauleuchten oder Profilholz-Unterdecken mit Klarlack oder gedecktem Lackanstrich auf - die Wohnräume weisen nach Sachlage durchgehend noch Rohrputzdecken aus dem ursprünglichen Bestand mit teilweise verbliebenen Stuckdekorationen als Vouten und Rosetten bzw. Medaillons und Girlanden-Ovale in floralem Jugendstil-Dekor auf. Teilweise sind in den Wohnräumen der Seitenflügelwohnungen gleichfalls Stuckdekorationen erhalten.

Die im Dachgeschoss belegenen Wohnungen weisen an den Dachschrägen und unter den Plateauflächen gespachtelte Gipskartonbeplankung auf. Die Dachschrägen und die Plateauflächen in den Treppenhausköpfen weisen vermtl. Holzwoleleichtbauplatten mit glatt gefilztem Kalkputz nebst Anstrich auf.

Podestflächen und Treppenläufe weisen gleichfalls glatt gefilzten Kalkputz nebst Anstrich (weiß) entsprechend den Oberwänden auf. Unter den Treppenläufen sind aufgemalte Jugendstil-Ornamente als floral in Ovalen gefasste Putten-Abbildungen o.ä. ggf. noch aus dem ursprünglichen Bestand dekoriert.

Der Hauseingangsbereich des Vorderhauses weist eine Rohrputzdecke nebst Stuckdekoration als Medaillon-Kassettendecke auf.

Der Rohdachboden im Seitenflügel weist unter der Ziegeldeckung eine ggf. mieterseits eingebaute Delta-Unterspannbahn oder eine einfache PE-Folienabspannung mindestens im Bereich des als Maler-Atelier genutzten Rohdachbodenbereichs auf.

Im Kellergeschoss ist eine unbedeckte Steineisendecke ohne unterseitige Dämmung o.ä. vorhanden.

Fenster:

Nach diesseitigem Eindruck sind in den Wohnungen weitgehend noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltene Holz-Kastenfenster bzw. entsprechende Fenstertüren zu den Balkonen sowie Holz-Einfachfenster in den Küchen und in den Badezimmern vorhanden - vereinzelt sind in den Fensterschächten der Badezimmer oberhalb der angrenzenden Kammern innenseitig zusätzliche Fenster vorgebaut worden. Einzelne Kammern weisen gleichfalls Vorsatzfenster auf. In nur wenigen Wohnungen weisen die Küchen und die Badezimmer neu eingebaute Kunststoff-Isolierglasfenster auf.

Der Dachraumausbau im Vorderhaus weist stehende Kunststoff-Isolierglasfenster in den Gauen und zu den Dachterrassen u.a. mit entsprechenden Fenstertüren sowie liegende Fenster vermtl. als Holz-Isolierglasfenster noch aus dem ursprünglichen Bestand auf.



Eine RWA-Anlage in den Treppenhausköpfen ist bisher nicht vorhanden. Die Treppenhausfenster im Vorderhaus und im Seitenflügel sind als altbautypisch gesprossste Holz-Einfachfenster noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

Der als Rohdachboden erhaltene Dachraumbereich im Seitenflügel weist verschiedene thermisch nicht getrennte Zinkblechluker und einzelne Acrylglas-Dachziegel auf. Als Schornsteinfegerausstieg ist eine einfache Ausstiegs Luke in der Plateaufläche des halben Mansarddaches im Bereich des Seitenflügels vorhanden.

Die durchweg über Terrain liegenden Kellerfenster sind als kleinteilig gesprossste Holz-Einfachfenster mit Ornamentverglasung aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

Es sind Zinkblech-Sohlbänke und weitgehend Holz-Latei- oder vereinzelt Werzalit-Lateibänke bzw. keramisch geflieste Laibungsflächen vorhanden.

Rollladenanlagen sind auch in den im Hochparterre belegenen Wohnungen nicht vorhanden.

Türen:

Der Vorderhaus-Treppenaufgang weist eine noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltene 3-teilige Holz-Mehrfüllungstür mit Hauptflügel und seitlichen Nebenflügeln sowie kleinteiligen Facetteglasschnitt und profiliertem Sockelbereich als Kassetten auf.

Die hofseitige Ausgangstür aus dem Vorderhaustreppenhaus weist eine kleinteilig gesprossste Füllungstür nebst Ornamentglasschnitt auf.

Der Treppenhauszugang des Seitenflügels weist eine dem hofseitigen Vorderhausausgang entsprechende Füllungstür mit kleinteiligen Ornamentglasschnitt allerdings als Doppelflügeltür auf.

Wohnungseingangstüren sind gleichfalls noch aus dem ursprünglichen Bestand als Holz-Mehrfüllungstüren mit kleinteilig gesprossenen Ornamentglasschnitt in Holzfuttern und -bekleidungen erhalten.

Zum Rohdachboden ist im Seitenflügel-Treppenhauskopf postalisch rechts spannend eine thermisch nicht getrennte Stahlblechtür noch aus dem ursprünglichen Bestand und postalisch links eine neuzeitliche RD-Tür in Stahlzarge zu der postalisch rechten Vorderhaus-Dachgeschosswohnung vorhanden.

Die Eingangstüren der Dachgeschosswohnungen im Treppenhauskopf des Vorderhauses sind gleichfalls als RD-Holzplattentüren mit Lackanstrich in Stahlzargen allerdings nicht einbruchshemmend ausgeführt.

Die Raumtüren sind hier als Holzplattentüren mit Lackanstrich (weiß) in Stahlumfassungszargen ausgeführt.

In den Normalgeschossen weisen die Wohnungen Raumtüren als altbautypische Holz-Mehrfüllungstüren in Holzfuttern und -bekleidungen auf. Zu den Abstell- oder Speisekammern und teilweise auch zu den Badezimmern sind lediglich $\frac{3}{4}$ -hohe Holz-Mehrfüllungstüren vorhanden. In den Küchen mit dort verbauten Gasthermen weisen die Türflügel Nachströmöffnungen auf.

Die Kelleraußentüren sind gleichfalls noch aus dem ursprünglichen Bestand als Holz-Mehrfüllungstüren mit kleinteilig gesprossenen Ornamentglasschnitt in Holzfuttern und -bekleidungen erhalten. Innerhalb des Kellergeschosses sind massiv umbaute Räume auch mit dicht gestoßenen Brettholztüren und außenliegenden Angeln und Bändern oder Mehrfüllungstüren versehen.

Kellerverschläge sind als einfache Holzplattenverschläge nebst entsprechenden Türen ausgeführt.

Elektroinstallationen:

Elektrische Steigeleitungen sind vermtl. verstärkt und in den Treppenaufgängen unter Putz geführt - Anschlussleitungen für die Klingel- und Gegensprechanlage sowie die Türklingeln und Telekommunikationsleitungen sind insbesondere in den oberen Geschossen bzw. im Dachge-



schoß im Vorderhaustreppenhaus weitgehend als Mantelkabel bzw. Kunststoff-Kabelkanalinstallation auf Putz verlegt.

Die Treppenhausbeleuchtung wird über Schaltautomaten geregelt - es sind wand- und deckenverwahrte Leuchten teilweise als blanke Glühbirnen z.T. mit Anschlussleitungen als Mantelkabel vorhanden.

Die Elektroinstallationen in den Wohnungen sind einfach und weisen teilweise lediglich Schmelzsicherungen und alte Sicherungsautomaten auf. In einzelnen Wohnungen sind bereits moderne Sicherungsautomaten als Kippsicherungen und elektronische Stromzähler vorhanden. Die Wohnungen weisen Wechselstromzähler innerhalb der Wohnung selbst auf - eine Zentralisierung der Zähler wurde auch für die im Dachgeschoss belegene Wohnung nicht vorgenommen. Der Hausstromzähler befindet sich im Kellergeschoss im Bereich des Gebäudedurchgangs.

Die im Hochparterre des Vorderhauses postalisch rechts belegene Wohnung weist eine Nachstromspeicherheizung mit verschiedenen Geräten in den Wohnräumen und der Küche bzw. einen elektrischen Heizstrahler im Badezimmer auf - die lt. Angabe asbestfreie Nachstromspeicherheizung aus den 1990er Jahren wurde dem Vernehmen nach mieterseits eingebaut. Für diese Wohnung ist neben dem alten Sicherungstableau mit einfachen Schmelzsicherungen und Wechselstromzähler ein separates Sicherungstableau mit neuzeitlichen Sicherungsautomaten und Nachstromzähler eingebaut.

Die vereinzelt ggf. lediglich mit Heizthermen ausgestatteten Wohnungen weisen nach Sachlage elektrisch oder gasbetriebene Warmwasserbereiter als Durchlauferhitzer auf.

Eine zentrale Klingel- und Gegensprechanlage ist vorhanden. Ein Telefon- und Breitbandkabelanschluss bzw. vermtl. ein DSL-Anschluss an das Glasfaserkabelnetz ist nach Sachlage verfügbar. Auf dem Dach befinden sich nach örtlichem Eindruck eine terrestrische Antenne und eine Parabolantenne für Satellitenempfang.

Die Wohneinheiten weisen Rauchwarnmelder auf, die Treppenhausaufgänge nicht. RWA-Anlagen sind in den Treppenhausaufgängen gleichfalls nicht vorhanden.

Im Rohdachboden des Seitenflügels sind elektrische Anschlussleitungen nach Sachlage aus der darunter belegenen Wohnung verzogen worden und laufen auf das dort installierte Sicherungstableau bzw. den Stromzähler auf.

Im Kellergeschoss sind neuzeitlich Feuchtrauminstallationen als Aufputzleitungen bzw. auf dem Rohmauerwerk verlegte Leitungen mit entsprechenden Schaltern und Steckdosen sowie sogen. Schildkrötenleuchten vorhanden. Innerhalb der zu den Wohnungen gehörenden Kellerabstellverschläge sind keine Stromanschlüsse vorhanden.

An den hofseitigen Fassaden des Vorderhauses und des Seitenflügels befindet sich eine beachtliche Menge an Aufputz-Kabelinstallationen ggf. von Fernmeldeeinrichtungen. Teilweise sind auch völlig lose hängende Kabel bis in die obersten Geschosse verzogen.

Über den hofseitigen Hauseingängen sind wandverwahrte Außenleuchten als Kugelleuchte und Schildkrötenleuchte vermtl. mit Dämmerungsschalter und Steuerung vermtl. über Bewegungsmelder vorhanden.

An der straßenseitigen Gebäudefront ist über der Hauseingangstür zum Vorderhaustreppenhaus eine Hausnummernleuchte mit Steuerung gleichfalls über Dämmerungsschalter vorhanden.

Heizung:

Die Wohnungen weisen nach Auskunft einzelner Mieter durchweg Gas-Etagenheizungen auf. Tatsächlich ist mindesten 1 Wohnung nicht mit einer bauseitigen oder durch einen früheren Mieter eingebauten Gas-Etagenheizung ausgestattet - diese mieterseits im 2.OG postalisch rechts



im Vorderhaus mit einer Gas-Etagenheizung ausgestattete Wohnung ist insoweit mietpreisrechtlich als Ofenbeheizte Wohnung einzustufen.

Ebenso ist eine im Hochparterre postalisch rechts mit einer Nachtstromspeicher-Heizung mieterseits ausgestattete Wohnung mietpreisrechtlich als Ofenbeheizte Wohnung einzustufen.

Die im Dachgeschoss belegenen 3 Wohnungen weisen nach Sachlage eine gemeinschaftlich betriebene Gas-Etagenheizung mit in der Mittelwohnung eingebauter Gas-Therme zur Versorgung dieser 3 Wohnungen mit Heizwärme und Warmwasser (Kombitherme) auf - die Kosten des Verbrauchs werden hier über jeweils in den Wohnungen installierte Zähler abgerechnet.

Die mit Gas-Etagenheizungen ausgestatteten Wohnungen weisen weitgehend Gas-Kombitherme auch zur Warmwasserversorgung und vereinzelt auch einfache Heizthermen u.a. auch noch aus älterem Bestand sowie Vor- und Rücklaufleitungen weitgehend als Kupferrohrleitungen bzw. ggf. vereinzelt noch als Stahlrohrleitungen sowie Stahlrippenheizkörper, Plattenheizkörper und Stahlgliederheizkörper u.a. in einzelnen Badezimmern auch als sog. Handtuchwärmer auf. Die Heizkörper weisen überwiegend zeitgerechte Thermostatregelventile und teilweise noch einfache Regelventile aus älterem Bestand auf.

In nahezu allen Normalgeschoss-Wohnungen sind noch Kohle-Einzelbrenneröfen als Kachelöfen aus dem ursprünglichen Bestand und teilweise noch sogen. Kohlekokmaschinen in den Küchen vorhanden - dem Vernehmen nach sind die Einzelbrenneröfen noch an die Rauchgaszüge angeschlossen und sollen funktionsfähig sein.

Die Treppenhauseingänge, der als Atelier genutzte Rohdachbodenbereich und das Kellergeschoss sind nicht beheizbar.

Sanitärausstattung:

Mit Ausnahme lediglich 1 Wohnung konnte anlässlich des Ortstermins in allen Wohnungen ein weitgehend zeitgerechter Ausbaustandard u.a. mit Duschständen, Duschtassen oder Einbauliegewannen und Porzellan-Waschtischen jeweils nebst zeitgerechten Standard- oder Einhebel-Mischarmaturen und weitgehend bodenstehenden Porzellan-WC-Becken nebst tiefhängenden Kunststoff-Spülkästen bzw. vereinzelt auch wandhängenden Porzellan-WC-Becken nebst Einbauspülkästen vorgefunden werden. Der vorgefundene Ausbaustandard ist dem Vernehmen nach in den Normalgeschosswohnungen durchweg auf mieterseitige Maßnahmen oder auf von Vormietern durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen - der bauseitige Ausbaustandard war dem Vernehmen nach durchweg einfach.

Lediglich in einer Wohnung (2.OG postalisch rechts im Vorderhaus) weist das Badezimmer noch eine freistehende emaillierte Stahlliegewanne aus dem ursprünglichen oder einem älteren Bestand mit wandhängender Standard-Mischarmatur aus älterem Bestand, ein bodenstehendes Porzellan-WC-Becken mit Druckspüler und einen Porzellan-Waschtisch mit Einhebel-Mischarmatur sowie einen Waschmaschinenanschluss an der Wannensarmatur und freiem Ablauf über die Wanne bzw. den Bodeneinlauf auf.

Der Ausbaustandard der nicht besichtigten und insbesondere der 4 leerstehenden Wohnungen (2 davon vermtl. mit zeitgerechtem Standard aufgrund des Dachraumausbaus im Jahre 1992) konnte allerdings anlässlich des Ortstermins nicht ermittelt werden.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind als Stahlrohr-Frischwasserleitungen bzw. in modernisierten Badezimmern auch als Kupfer- oder Kunststoff-Rohrleitungen und Abwasserfallrohre als Gussrohre bzw. partiell auch als Hart-PVC-Rohr ausgeführt. Die Warmwasserleitungen dürften weitgehend als Kupferrohrleitungen ausgeführt sein.

In dem Badezimmer mit der freistehenden Badewanne ist ein altes Gussrohr als Rohrknief unter der Raumdecke zu der darüber belegenen Wohnung sichtbar und partiell bereits durchgerostet, so dass Rostwasser mindestens von Zeit zu Zeit abtropft.



Die Badezimmer der besichtigten Wohnungen weisen weitgehend Installationsabspannungen als Gipskarton-Vorsatzschalen auf, so dass Ver- und Entsorgungsleitungen nicht sichtbar sind.

Im Kellergeschoss sind Ver- und Entsorgungsleitungen offen geführt. Gas- und Frischwasserleitungen sind nach örtlichem Eindruck durchweg als Stahlrohrleitungen ausgeführt. Für Garten-Sprengwasserventile mit Zapfventilen an Vorder- und Rückfront des Vorderhauses sind nach örtlichem Eindruck noch Bleirohrleitungen vorhanden. Abwasserrohre sind im Kellergeschoss teilweise als Hart-PVC-Rohre sichtbar - die Abwasserfallrohre und die Grundleitung dürften als Gussrohre noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten sein.

Küchenausstattungen:

Die Küchen weisen bauseits vermtl. ursprünglich einfache Nirostaspülen mit Unterschrank und Standard-Mischarmatur sowie einen Gas- oder Elektroherd bzw. vereinzelt zusätzlich noch eine aus dem ursprünglichen Bestand erhaltene Kohle-Kochmaschine auf.

Die Ausstattungen sind nach Sachlage weitgehend mieterseits erneuert bzw. durch mieterseitige Einbauküchen umfassend ersetzt worden.

Ver- und Entsorgungsstränge und Anschlussleitungen sind durchweg in Wandschlitzern oder in Schachtabspannungen verzogen und nicht sichtbar.

- **Brutto-Rauminhalt:**

ohne Ansatz

- **Brutto-Grundfläche:**

Die Bruttogrundfläche beträgt ca. 1.997,28 m² incl. Dachgeschoss- und Kellergeschossflächen nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden Geschosspläne sowie amtlicher Flurkarte und örtlicher Feststellungen sowie Auswertung der anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Fotos (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die Freiflächen des Anwesens sind im Vorgartenbereich als Rasenfläche mit straßenseitig niedriger Buschhecke und vereinzelt Büschen bzw. sogen. Spontanvegetation als Rasenwildwuchs etc. sowie entlang der Hauszuwegung im Bereich einer Stellplatznische für Fahrräder mit einer dichten Thuja-Pflanzung als ca. 1,50 m hohe Hecke angelegt.

Die Hauszuwegung im Vorgartenbereich weist großformatige Betonwegeplattierung mit seitlicher Ziegel-Rollschichteinfassung als Hochbord und rechts davon eine befestigte Fahrradabstellfläche mit feuerverzinkten sogen. Fahrradbügeln auf.

Unmittelbar links von der Hauseingangstür ist ein Müllgefäßstellplatz gleichfalls mit Betonwegeplattierung bzw. überwiegend bis zu der vor der Vorderhausfront abgehenden Kelleraußentreppe zu dem Gebäudedurchgang mit keramischer Fliesung noch aus dem ursprünglichen Bestand vorhanden.

Der Vorgartenbereich ist straßenseitig mit einem ca. 30 cm hohen Sichtmauerwerksockel und dahinter aufgehender Buschhecke und zu den seitlichen Nachbargrundstücken mit einem ca. 0,50 m hohen Sichtmauerwerksockel und an der straßenseitigen Kopfseite mit ca. 1,00 m hoch aufgehenden Pfeilern nebst Granitkopfplatten als flache Pyramiden eingefasst.

Hinter dem zu dem rechten Nachbargrundstück orientierten Mauerwerksockel ist zusätzlich ein knapp 1,00 m hoch aufgehender Flachstahl-Staketenzaun mit Unter- und Obergurt vorhanden.



Der rückwärtige Grundstücksteil weist weitgehend eine zur rückwärtigen Grundstücksgrenze leicht ansteigende Gartenfläche mit Rasenbesatz und vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze partiell dichten Baum- und Buschbestand auf.

Unmittelbar hinter dem Vorderhaus befindet sich eine zum Seitenflügeltreppenhaus und den Außentreppen zum Vorderhaus- und dem Seitenflügelkeller führende Zuwegungsfläche aus keramischer Fliesung noch aus dem ursprünglichen Bestand u.a. mit großflächigem Gully und von dieser Fläche ausgehend eine zur östlichen Grundstücksecke führende Durchwegung aus Zementestrich mit in der Grundstücksecke belegener und gleichfalls mit Zementestrich befestigter Terrassenfläche.

Einfriedungen im rückwärtigen Grundstücksteil sind zu dem rechten bzw. süd-östlichen Nachbargrundstück als Stahlbetonsockel mit hierauf aufgesatteltem ca. 1,50 m hohem Stabmattenzaun und die linke Grundstücksgrenze hinter der Seitenflügelkopfseite mit einem gleichfalls ca. 1,50 m hohen Stabmattenzaun ausgeführt. Die rückwärtige Grundstücksgrenze weist abweichend einen lagetypischen ca. 1,50 m hohen Maschendrahtzaun auf.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Das Altbau-Mehrfamilienwohnhaus weist insgesamt 15 Wohnungen bzw. 12 Altbau- und 3 Neubauwohnungen (Dachraumausbau mit Fertigstellung im Jahre 1992) auf.

Hiervon befinden sich 8 Altbau-Wohnungen und 3 Neubau-Wohnungen im Vorderhausaufgang und 4 Altbau-Wohnungen im Seitenflügelaufgang - eine Ausbaureserve besteht für den Rohdachboden im Seitenflügel lediglich für den Fall, dass die im 3.OG belegene Seitenflügelwohnung als Maisonette mit dem Dachraum verbunden werden kann, damit ein 2. Rettungsweg über Anleiterung gesichert ist.

Die Erdgeschosswohnungen sind durchweg als Hochparterrewohnungen ausgelegt - ein Aufzug bzw. ein barrierefreier Zugang der Wohnungen ist nicht vorhanden.

- **Nutzfläche:**

Ein Mieterspiegel oder eine Wohnflächenaufstellung etc. konnte weder seitens der zuständigen Grundstücksverwaltung noch seitens der Eigentümer respektive der Antragstellerin noch seitens des Antragsgegners zur Verfügung gestellt werden und liegt dem Unterzeichneten nicht vor.

Insoweit werden durch den Unterzeichneten für die Verkehrswertermittlung in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft diesbzgl. Annahmen anhand grob überschläglicher Flächenermittlungen anhand vorliegender Geschosspläne bzw. Angaben aus der Bauakte zugrunde gelegt.

Hiernach ergeben sich die Flächen wie folgt:

Wohneinheiten im Vorderhaus

EG postalisch rechts	88,46 m ²
EG postalisch links	75,41 m ²
1.OG postalisch rechts	93,30 m ²
1.OG postalisch links	90,38 m ²
2.OG postalisch rechts	94,91 m ²
2.OG postalisch links	92,40 m ²
3.OG postalisch rechts	94,91 m ²



3.OG postalisch links	90,12 m ²	
DG postalisch rechts	49,19 m ²	
DG postalisch Mitte	50,95 m ²	
DG postalisch links	<u>53,44 m²</u>	
Wohnflächen	873,47 m ²	873,47 m ²
Wohneinheiten im Seitenflügel		
EG postalisch rechts	56,25 m ²	
1.OG postalisch rechts	56,34 m ²	
2.OG postalisch rechts	60,75 m ²	
3.OG postalisch rechts	<u>59,58 m²</u>	
Wohnflächen	232,92 m ²	232,92 m ²
Gesamtwohnfläche (ohne Keller- und Rohdachbodenflächen o.ä.)		1.106,39 m ²

Die in den Planvorlagen ausgewiesene Wohnfläche entspricht der Größenordnung nach der sich nach diesseitiger Ermittlung anhand der maßstäblichen und bemaßten Planvorlagen vom 10.02.2010 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 20009/2481 ergebenden Wohnfläche.

Die durch den Unterzeichneten anhand der Planvorlagen ermittelte Wohnfläche entspricht gleichfalls der sich aus dem Wohn-/Nutzflächenfaktor für Wohnhäuser mit Baujahr bis 1919 gemäß Veröffentlichung im Immobilienmarktbericht Berlin 2021/2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin ergebenden Fläche bei eine wertrelevanten Geschossfläche von $1.581,18 \text{ m}^2 \times 0,73 = 1.154,26 \text{ m}^2$ Wfl.

Die sich aus den Planvorlagen ergebende Fläche liegt insoweit lediglich ca. 4,1 % unter der sich überschläglich aus der Geschossfläche ergebenden Wohnfläche und liegt tatsächlich innerhalb einer Bandbreite von max. 10 % der zulässigen Abweichung einer nach objektivem Aufmaß zu ermittelnder Wohnfläche.

Die aus dem Planvorlagen ermittelte Wohnfläche ist insoweit im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung als plausibel zugrunde zu legen.

die Verteilung der Größen von Wohnungen im Gebäudebestand ergibt sich mit:

– < 40 m ² Wfl.	0 Wohnung
– ≥ 40 m ² Wfl. < 60 m ² Wfl.	6 Wohnungen
– ≥ 60 m ² Wfl. < 90 m ² Wfl.	3 Wohnungen
– ≥ 90 m ² Wfl.	6 Wohnung

• **Miet-Erträge:**

Ein Mieterspiegel oder eine Mietertragsaufstellung etc. konnte weder seitens der zuständigen Grundstücksverwaltung noch seitens der Eigentümer respektive der Antragstellerin noch seitens des Antragsgegners zur Verfügung gestellt werden und liegt dem Unterzeichneten nicht vor.

Insoweit werden durch den Unterzeichneten für die Verkehrswertermittlung in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft diesbzgl. Annahmen anhand mieterseitiger Angaben und diesseitiger Einschätzung anhand der Ortsüblichkeit zugrunde gelegt.

Bei den vorliegenden mieterseitigen Angaben handelt es sich um Bruttokaltmieten für die Normalgeschoss-Altbauwohnungen und um eine Bruttowarmmiete für die im Dachgeschoss belegene Neubauwohnung, so dass in Anlehnung an die im Anhang zum Berliner Mieterspiegel 2019 ausgewiesene durchschnittlichen Betriebskostenübersicht ein Abschlag für die „kalten“ Betriebskosten in Höhe von ca. 1,91 €/m² Wfl. und ein Abschlag für die „warmen“ Betriebskosten mit Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von ca. 1,04 €/m² Wfl. in Abzug zu bringen ist.



Hiernach ergeben sich die Mieterträge für die Wohnungen der Größenordnung nach wie folgt:

- EG VH rechts	242,38 €/Mo. bzw. 2,74 €/m ² bei	88,46 m ² Wfl. (Vertrag v. 00.00.1982)
- EG VH links*	0,00 €/Mo. bzw. 0,00 €/m ² bei	75,41 m ² Wfl. (Vertrag v. 00.00.0000)
- 1.OG VH rechts**	0,00 €/Mo. bzw. 0,00 €/m ² bei	93,30 m ² Wfl. (Vertrag v. 00.00.0000)
- 1.OG VH links	747,44 €/Mo. bzw. 8,27 €/m ² bei	90,38 m ² Wfl. (Vertrag v. 00.00.2015)
- 2.OG VH rechts	318,90 €/Mo. bzw. 3,36 €/m ² bei	94,91 m ² Wfl. (Vertrag v. 00.00.1982)
- 2.OG VH links	687,46 €/Mo. bzw. 7,44 €/m ² bei	92,40 m ² Wfl. (Vertrag v. 00.00.2019)
- 3.OG VH rechts*	0,00 €/Mo. bzw. 0,00 €/m ² bei	94,91 m ² Wfl. (Vertrag v. 00.00.0000)
- 3.OG VH links	397,43 €/Mo. bzw. 4,41 €/m ² bei	90,12 m ² Wfl. (Vertrag v. 00.00.1985)
- DG VH rechts	545,03 €/Mo. bzw. 11,08 €/m ² bei	49,19 m ² Wfl. (Vertrag v. 00.00.2019)
- DG VH Mitte**	0,00 €/Mo. bzw. 0,00 €/m ² bei	50,95 m ² Wfl. (Vertrag v. 00.00.0000)
- DG VH links**	0,00 €/Mo. bzw. 0,00 €/m ² bei	53,44 m ² Wfl. (Vertrag v. 00.00.0000)
- EG Sfl. rechts**	0,00 €/Mo. bzw. 0,00 €/m ² bei	56,25 m ² Wfl. (Vertrag v. 00.00.0000)
- 1.OG Sfl. rechts*	0,00 €/Mo. bzw. 0,00 €/m ² bei	56,34 m ² Wfl. (Vertrag v. 00.00.0000)
- 2.OG Sfl. rechts	383,94 €/Mo. bzw. 6,32 €/m ² bei	60,75 m ² Wfl. (Vertrag v. 00.00.2012)
- 3.OG Sfl. rechts	369,40 €/Mo. bzw. 6,20 €/m ² bei	59,58 m ² Wfl. (Vertrag v. 00.00.1979)

Die mit „)**“ bezeichneten Wohnungen sind vermietet, waren aber anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich.

Für diese Wohnungen werden im Vorderhaus Miethöhen entsprechend der im 3.OG postalisch links belegenen Wohnung mit 4,41 €/m² Wfl. bei zugrunde gelegter Dauer des jeweiligen Mietverhältnisses gleichfalls bereits aus den 1980er Jahren und Größen von 94,91 m² Wfl. x 4,41 €/m² Wfl. = 418,55 €/Monat für die im 3.OG postalisch rechts belegene Wohnung sowie für die im Erdgeschoss postalisch links belegene Wohnung mit dort lediglich ca. 75,41 m² Wfl. x 4,41 €/m² Wfl. = 332,56 €/Monat und für die im Seitenflügel im 1.OG belegene Wohnung entsprechend der im 2.OG belegenen Wohnung mit 56,34 m² Wfl. x 6,32 €/m² Wfl. = 356,07 €/Monat bei einem Bestandsmietverhältnis mit einer Dauer von rd. 10 Jahren zugrunde gelegt.

Die insoweit für die vermieteten Wohnungen zugrunde gelegte Höhe der Nettokaltmiete beträgt hiernach 4.799,16 €/Monat entsprechend 5,63 €/m² Wfl. bei Ansatz von 852,45 m² Wfl. - hierin ist die im Dachgeschoss belegene Neubaufläche von 49,19 m² mit einer Miethöhe von 545,03 m² entsprechend 11,08 €/m² Wfl. enthalten, so dass auf die vermietete Altbaufläche ein Mietanteil von 4.254,13 €/Monat respektive eine Miethöhe von 5,30 €/m² Wfl. bei Ansatz von 803,26 m² entfällt.

Die mit „)**“ bezeichneten Wohnungen mit einer Wohnfläche von 253,94 m² stehen leer und waren anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich. Für diese Wohnungen wird die jeweils nach Mietspiegel ausgewiesene ortsübliche Miethöhe zugrunde gelegt.

Der Zeitpunkt einer evtl. Erhöhung der Nettokaltmiete bereits langjährig vermieteter Bestandswohnungen ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden, so dass diesseitig davon ausgegangen wird, dass eine Anpassung der Miethöhe der derzeit unterpreisig vermieteten Wohnungen im Rahmen der sogen. Kappungsgrenze unmittelbar umsetzbar ist.

Für die unterpreisig vermieteten Wohnungen sind Mietanpassungen sukzessive im Rahmen der sogen. Kappungsgrenze innerhalb von jeweils 3 Jahren vorzunehmen.

Die Mindererträge werden ständiger Rechtsprechung folgend im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung allerdings lediglich über eine Dauer von max. rd. 10 Jahren berücksichtigt - weitere Minderungs- bzw. Anpassungsphasen sollen gemäß Rechtsprechung unberücksichtigt bleiben.



Die Mindereinnahmen gegenüber der zugrunde gelegten nachhaltig realisierbaren ortsüblichen Miethöhe werden nachfolgend entsprechend dem Minderwert der Ertragsphasen von dem Ertragswert abgezogen.

Von den bisher unterpreisig vermieteten Wohnungen im VH EG rechts (Ist-Miete: 2,74 €/m² mit Zielmiete: 5,41 €/m²) als miethpreisrechtlich ofenbeheizte Wohnung, im VH EG links (Ist-Miete: 4,41 €/m² mit Zielmiete: 6,84 €/m²), im VH 2.OG rechts (Ist-Miete: 3,36 €/m² mit Zielmiete: 5,41 €/m²) als miethpreisrechtlich ofenbeheizte Wohnung, im VH 3.OG rechts (Ist-Miete: 4,41 €/m² mit Zielmiete: 6,84), im VH 3.OG links (Ist-Miete: 4,41 €/m² mit Zielmiete: 6,84 €/m²) sowie im Sfl. 1.OG rechts (Ist-Miete: 6,32 €/m² mit Zielmiete: 7,51€/m²), im Sfl. 3.OG rechts (Ist-Miete: 6,20 €/m² mit Zielmiete: 7,51 €/m²) liegt der Abschluss der Mietverträge vermtl. 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.

Für die im Sfl. 2.OG belegene unterpreisig vermietete Wohnung ist nach unmittelbarer Erhöhung bereits die ortsübliche Miethöhe als Zielmiete mit 6,84 €/m² Wfl. erreicht.

Für die weiteren Wohnungen im VH 1.OG links (Ist-Miete: 8,27 €/m²), VH 2.OG links (Ist-Miete: 7,44 €/m²) und VH DG rechts (Ist-Miete: 11,08 €/m²) liegt die jeweilige Miethöhe bereits im oberen Rahmen der Ortsüblichkeit bzw. bereits darüber. Insoweit ist für diese Wohnungen keine Mindermietenphase zu berücksichtigen.

Für die leerstehenden Wohnungen ist die ortsübliche Mittelmiete gemäß Mietpreisspiegel zzgl. max. 10 % gemäß der sogen. Mietpreisbremse u.a. im VH 1.OG rechts mit 6,84 €/m² + 10 % = 7,52 €/m² Wfl., im VH DG Mitte und im VH DG links jeweils mit 8,27 €/m² + 10 % = 9,10 €/m² und im Sfl. EG rechts mit 7,71 €/m² + 10 % = 8,30 €/m² in Ansatz zu bringen.

• **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Berliner Mietspiegel 2021 ergeben sich die ortsüblichen Miethöhen als Nettokaltmieten für Wohnungen mit Baujahr bis 1919 in mittlerer 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 6,84 €/m²

Für die miethpreisrechtlich ofenbeheizten Wohnungen (VH EG postalisch rechts und VH 2.OG postalisch rechts) ist die jeweils ausgewiesene Miethöhe bei lediglich vorhandenem Badezimmer in der Wohnung ohne Sammelheizung um den Abzug von 1,43 €/m² Wfl. zu mindern.

Gemäß Berliner Mietspiegel 2021 ergeben sich die ortsüblichen Miethöhen als Nettokaltmieten für Wohnungen mit Baujahr von 1991 bis 2002 in mittlerer Wohnlage mit Sammelheizung und Badezimmer in der Wohnung sowie Größen

- bis unter 40 m² ohne Angaben aufgrund einer unzureichenden Anzahl von Mietwerten in der Metropole
- von 40 m² bis unter 60 m² in einer Spanne von 7,51 €/m² bis 9,27 €/m² bzw. i.M. mit 8,27 €/m²



- von 60 m² bis unter 90 m² in einer Spanne von 6,80 €/m² bis 9,13 €/m² bzw. i.M. mit 7,99 €/m²
- von 90 m² und mehr in einer Spanne von 7,29 €/m² bis 9,64 €/m² bzw. i.M. mit 8,28 €/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 2022 (18. 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 12167 (Stadtspark) 10,43 €/m² Wfl. (Spanne von 6,95 €/m² bis 16,67 €/m² bei Ansatz 58,70 m² Wfl.).

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

Bei den hier betroffenen Wohnungen handelt es sich überwiegend um teilweise bereits zeitgerecht modernisierte Wohnungen mit Badezimmer und Sammelheizung als Gasetagenheizungen bzw. in mindestens 2 Wohnungen mit Gas- bzw. Nachtstromspeicherheizungen als mietpreisrechtlich ofenbeheizte Wohnungen (3 vermietete Wohnungen waren anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich und 4 leerstehende Wohnungen konnten gleichfalls nicht besichtigt werden), aber vergleichsweise einfachen Ausbaustandard u.a. noch mit teilweise einfach verglasten Fenstern, noch verbliebenen Kohlekachelöfen und vereinzelt Kohlekochmaschinen aus dem ursprünglichen Bestand von 1915, einfachen Elektroinstallationen und mindestens in 1 Wohnung noch vorhandenen einfachen Sanitärausstattungen u.a. mit freistehender Badewanne aus dem ursprünglichen Bestand bzw. ggf. den 1950er Jahren.

Partiell dürften Mod.-/Inst.-Maßnahmen Ende der 1980er oder Anfang der 1990er Jahre ggf. im Zuge des Dachraumausbaus u.a. mit Erneuerung der Dachdeckung des Vorderhauses, Verstärkung der elektrischen Steigeleitungen und einer früheren Klingel- und Gegensprechanlage sowie des Einbaus von Feuchtrauminstallationen im Kellergeschoss durchgeführt worden sein. Der Dachraumausbau aus dem Jahre 1992 mit hierin belegenen 3 Wohnungen im Vorderhaus ist zeitgerecht, wobei die vermietete Wohnung zuletzt bereits erneut bzgl. des Badezimmers modernisiert wurde - nachteilig ist die Beheizung aller 3 Dachgeschosswohnungen über eine gemeinsame Gas-Kombitherme in der Mittelwohnung.

Vorteilhaft ist die Verfügbarkeit von Freisitzflächen als Balkone oder Dachterrassen in allen Wohnungen mit Ausnahme der im Dachgeschoss belegenen Mittelwohnung. Das Fehlen einer



barrierefreien Zugänglichkeit aller Wohnung ist nachteilig - eine Aufzugsanlage ist nicht vorhanden.

In Ansehung der vergleichsweise zentralen und nachgefragten Stadtlage an einer untergeordneten Quartierstraße in mittlerer Wohnlage lt. Mietspiegel unmittelbar an einer örtlichen Durchgangsstraße mit hierdurch allerdings bestehender Verkehrslärmbelastung für die im Vorderhaus belegenen Wohnungen, aber zufriedenstellender Versorgungslage und guter technischer und sozialer Infrastruktur trotz energetischer Nachteile aufgrund des Fehlens eines Wärmedämmverbundsystems an den Fassaden, des Fehlens einer Dämmung an der Kellerdecke und im Bereich des Rohdachbodens, der nachteiligen Beheizung über eine Vielzahl von Einzel-Gas-Etagenheizungen anstelle einer Zentralheizungsanlage ohne Beheizbarkeit der Treppenhäuser mit hier gleichfalls nur einfachverglasten Fenstern und Glasausschnitten in den Türzugängen sowie in den Wohnungen weitgehend aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Holz-Kastenfenstern und zu einem Teil noch vorhandenen Holz-Einfachfenstern bei bisher vergleichsweise wenigen Kunststoff-Isolierglasfenster in den Badezimmern und den Küchen und des Fehlens der barrierefreien Zugänglichkeit der Wohnungen sind im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung weitgehend die Bestandsmietverhältnisse zugrunde zu legen, wobei nach diesseitiger Einschätzung für 7 der 11 vermieteten Wohnungen unterpreisige Mietverhältnisse vorliegen. Für 4 Wohnungen kann das aktuell zum Bewertungsstichtag erreichte Miethöheniveau zugrunde zu legen. Für die 4 leerstehenden Wohnungen kann die ortsübliche Miethöhe unter Berücksichtigung der Erhöhung im Rahmen der Mietpreisbremse in Ansatz gebracht werden.

Für die unterpreisigen Bestandsmietverhältnisse sind Mieterhöhungen im Rahmen der Kapungsgrenze um jeweils 15 % während der Anpassungsphase vorzunehmen (s.o.), wobei die Zielmiete sofort zugrunde gelegt wird und der sich hieraus ergebende Minderertrag über die Anpassungsphase diskontiert vom Ertragswert in Abzug zu bringen ist.

• **fikt. Rohertrag:**

Wohnfläche VH EG postl. rechts*

88,46 m² x 5,41 €/m² = 478,57 €

Wohnfläche VH EG postl. links*

75,41 m² x 6,84 €/m² = 515,80 €

Wohnfläche VH 1.OG postl. rechts

93,30 m² x 7,52 €/m² = 701,62 €

Wohnfläche VH 1.OG postl. links

90,38 m² x 8,27 €/m² = 747,44 €

Wohnfläche VH 2.OG postl. rechts*

94,91 m² x 5,41 €/m² = 513,46 €

Wohnfläche VH 2.OG postl. links

92,40 m² x 7,44 €/m² = 687,46 €

Wohnfläche VH 3.OG postl. rechts*

94,91 m² x 6,84 €/m² = 649,18 €

Wohnfläche VH 3.OG postl. links*

90,12 m² x 6,84 €/m² = 616,42 €



Wohnfläche VH DG postl. rechts 49,19 m ² x 11,08 €/m ² =	545,03 €	
Wohnfläche VH DG postl. Mitte 50,95 m ² x 9,10 €/m ² =	463,65 €	
Wohnfläche VH DG postl. links 53,44 m ² x 9,10 €/m ² =	486,30 €	
Wohnfläche Sfl. EG postl. rechts 56,25 m ² x 8,30 €/m ² =	466,88 €	
Wohnfläche Sfl. 1.OG postl. rechts* 56,34 m ² x 7,51 €/m ² =	423,11 €	
Wohnfläche Sfl. 2.OG postl. rechts 60,75 m ² x 6,84 €/m ² =	415,53 €	
Wohnfläche Sfl. 3.OG postl. rechts* <u>59,58 m²</u> x 7,51 €/m ² =	<u>447,45 €</u>	
1.106,39 m ²		
Gesamtertrag/Monat (nettokalt):	8.157,90 €	[≙ 7,37 €/m ² Wfl]

)* Fettdruck mit Mietanpassungsphasen (siehe Ertragswertermittlung)

• **Bewirtschaftungskosten:**

Angaben über die Bewirtschaftungskosten etc. konnten auf diesseitige Anforderung seitens der Grundstückseigentümer bzw. der zuständigen Grundstücksverwaltung auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden und liegen dem Unterzeichneten insoweit nicht vor.

In Ansehung des durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin vorgegebenen modifizierten Bewertungsmodells zur bisher geltenden Ertragswertrichtlinie (abweichend von der am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt erschienenen und am 01.01.2022 in Kraft getretenen Novelle der ImmoWertV respektive der ImmoWertV21) im Rahmen des Ertragswertverfahrens sind 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 abweichend zur ImmoWertV21 bzw. zur II. Berechnungsverordnung gemäß Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze marktüblich wie folgt:

Den Bewirtschaftungskosten nach § 19 ImmoWertV gemäß GAA-Modell (abweichend zu § 32 ImmoWertV21) werden zur Ableitung der Reinerträge aus den Jahresroherträgen (netto) entsprechender Vergleichsobjekte der amtlichen Kaufpreissammlung gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin im Amtsblatt für Berlin Nr. 54 vom 10.12.2021, Seite 5.103 ff., folgende jährliche Ansätze zugrunde gelegt:



- Verwaltungskosten (§ 19 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV) gemäß Tabelle 1
bei 1.000,00 m² Wfl./Nfl. und 7,00 €/m² Nettokaltmiete: 5,4 % bzw. bei 8,00 €/m²: 5,1 %
bei 2.000,00 m² Wfl./Nfl. und 7,00 €/m² Nettokaltmiete: 5,1 % bzw. bei 8,00 €/m²: 4,80 %

durch Kreuzinterpolation ergebender Ansatz: bei 7,37 €/m² mittlerer Miethöhe und 1.106,39 m² Gesamt-Wohn-/Nutzfläche im Bestand 5,257 % der jährlichen Nettokaltmiete
- Instandhaltungskosten (§ 19 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)
Wohnen: 14,70 €/m² Wfl.; Garagen: 111,00 €/Stpl.; offene Wageneinstellplätze: 56,00 €/Stpl.; Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen: 100 vom Hundert für Wohnen; Nebennutzungen (Werkstatt, Lager etc. im Keller): 50 vom Hundert für Wohnen
- Mietausfallwagnis (§ 19 Abs. 2 Nr. 3 ImmoWertV)
bei Wohnnutzung 2 % und bei gewerblicher Nutzung 4 % der jährlichen Nettokaltmiete

Die Bewirtschaftungskosten ergeben sich hiernach wie folgt:

Verwaltungskosten:			
97.894,80 €/a x 5,257 %	=	5.146,33 €/a	
Instandhaltungskosten:			
14,70 €/m ² x 1.106,39 m ² Wfl.	=	16.263,93 €/a	
14,70 €/m ² x 0,00 m ² Nfl.	=	0,00 €/a	
7,35 €/m ² x 0,00 m ² Nfl.	=	0,00 €/a	
56,00 €/Stpl. x 0 Stpl. (ungedeckt)	=	0,00 €/a	
111,00 €/Stpl. x 0 Stpl. (gedeckt)	=	0,00 €/a	
Mietausfallwagnis Wohnflächen:			
97.894,80 € x 2 % =		1.957,90 €/a	
Mietausfallwagnis Gewerbeflächen:			
0,00 € x 4 % =		0,00 €/a	
		<u>23.368,16 €/a</u>	

Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten entspricht vergleichbaren Objekten mit rd. 23,9 % vom fiktiven Rohertrag auf der Basis der realisierbaren Miethöhe mit i.M. 7,37 €/m² Wfl. und Ansatz von ca. 1.106,39 m² Wfl. entsprechend rd. 1,76 €/m² Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

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

• **Instandhaltungsrückstau:**

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

- Der Sichtmauerwerksockel der straßenseitigen Einfriedung weist teilweise ausgewaschene Fugen auf und ist partiell abgesackt - die Stahlgitter-Einfriedung zum rechten Vorgarten ist stark korrodiert.



- Die keramische Plattierung im Bereich der Müllgefäßstandfläche im Vorgartenbereich und der Zuwegung zu dem straßenseitigen Kellereingang ist stark rissig. Im Bereich der Fahrradbügel ist die Plattierung partiell abgesackt.
- Die straßenseitige Fassade weist partiell deutliche Ablauffahnen und fleckigen Anstrich sowie partiell Veralgung auf. Über dem Architrav-artigem Sturz des straßenseitigen Hauseingangsportals zum Treppenhaus ist das Mauerwerk in 2 Steinlagen nicht verputzt; in der Türleibung bzw. an den Pilastervorlagen liegen Putzschäden vor.
- Der Außenanstrich der Fenster in der straßenseitigen und insbesondere in den hofseitigen Gebäudefronten ist verbraucht.
- Der hofseitige Fassadenanstrich ist teilweise fleckig und im Bereich des Neuanstrichs der Sockelzone bis über das Erdgeschoss nicht sachgerecht ausgeführt. Der weitere Anstrich ist offenbar zu dampfdicht ausgeführt und wird blasenartig hochgedrückt und reißt - teilweise liegen auch deutliche Putzschäden vor.
- Die Schornsteinköpfe mit Altmauerwerk weisen ausgewaschene Fugen auf.
- Die Rollschichtlage der Brandwände weist keine Zinkblecheindeckung auf.
- An den hofseitigen Fassaden sind etliche Telekommunikationsleitungen auf Putz verzogen.
- Die Außenanstriche der über Terrain aufgehenden Kellerfenster sind völlig verbraucht.
- Die Zuwegungsflächen zu den hofseitigen Kellereingängen und zum Seitenflügelstiegenhaus weisen in erheblicher Weise gerissene keramische Fliesung auf.
- Der Gebäudesockel insbesondere an den hofseitigen Gebäudefronten ist stark durch Spitzwasser belastet und weist hierdurch Verschmutzung auf.
- Offensichtlich liegt hierdurch und auch aufgrund von in die Kellertreppenabgänge ablaufenden Niederschlags Feuchtigkeit in den Kelleraußenwänden vor.
- Im Seitenflügelkeller liegt partiell bereits erhebliche Verschwammung im Eingangsbereich vor - vermtl. handelt es sich hierbei um braunen Porenschwamm oder ggf. um Echten Hauschwamm.
- Bodeneinläufe der Kelleraußentreppen fehlen oder sind verstopft.
- Die Umwehrungen der Kelleraußentreppen und die wandverwahrten Handläufe sind stark korrodiert.
- Der Anstrich sämtlicher Hauseingangstüren ist verbraucht
- Die gärtnerische Anlage des Grundstücks ist vernachlässigt.
- Im Hauseingangsbereich des Vorderhauses ist der Linoleumbelag auf den Trittstufen der aufgehenden Treppe entsprechend denen der Treppenläufe im aufgehenden Treppenhaus des Vorderhauses und des Seitenflügels verbraucht.
- Die Treppenhausdekoration in den beiden Treppenhausaufgängen sind bereits deutlich verbraucht.
- Teilweise sind in den Treppenhausaufgängen elektrische Leitungen auf Putz verlegt - partiell dürfte es sich dabei um Telekommunikationsleitungen von den hofseitigen Fassaden handeln.
- In den Treppenhausköpfen sind Lichtkuppeln als RWA-Anlagen nicht vorhanden.
- Rauchmelder im Treppenhauskopf sind gleichfalls nicht vorhanden.
- Der Balkon im 3.OG des Seitenflügels weist eine offenbar in Eigenleistung des Mieters realisierte thermisch nicht getrennte Einhausung als sogen. Wintergarten auf, für den eine bauaufsichtliche Genehmigung nach Sachlage nicht vorliegt.
- Durch den Mieter der im 3.OG des Seitenflügels belegenen Wohnung wird der Rohdachboden als Maler-Atelier genutzt, obwohl ein wohnraumgleicher Ausbau und ein 2. Rettungsweg fehlen.
- Die in den Wohnungen weitgehend erhaltenen Kohlekachelöfen und einzelne verbliebene sogen. Kohlekokochmaschinen sind rückzubauen und abzufahren.
- In mindestens 2 Wohnungen sind mieterseitige Heizungen eingebaut, die insoweit als bau-seits ofenbeheizte Wohnungen einzustufen sind.



- In mindestens 1 Wohnung ist der Ausbaustandard bzgl. des Badezimmers noch ausgesprochen einfach.
- In der überwiegenden Zahl der Wohnungen weisen technische Räume und Kammern noch Holz-Einfachfenster auf - die Wohnräume weisen nahezu durchgehend noch Holz-Kastenfenster bzw. entsprechende Fenstertüren aus dem ursprünglichen Bestand auf und sind mindestens teilweise undicht.
- Wasser-Ver- und Entsorgungsstränge sind vermtl. nicht durchgehend erneuert worden - Anschlussleitungen der überwiegend mieterseits modernisierten Wohnungen dürften weitgehend neuer sein. Vereinzelt sind noch Gussrohr-Abwasserleitungen und Stahlrohr-Frischwasserleitungen vorhanden. Teilweise sind aber an den Unterseiten von Raumdecken in den Badezimmern Abwasserinstallationen der darüber belegenen Wohnungen als Rohrknief o.ä. sichtbar und schadhaft.
- In den Wohnungen sind teilweise Gas- und teilweise Elektroherde vorhanden.
- In der mit Nachtstromspeicher beheizten Wohnung im Hochparterre rechts im Vorderhaus erfolgt die Warmwasserbereitung über einen uralten Gas-Durchlauferhitzer, der allerdings wohl regelmäßig gewartet und abgenommen wird.
- In der mit Nachtstromspeicherheizung beheizten Wohnung sind einzelne Räume nicht beheizbar.
- Die 3 erst Anfang der 1990er Jahre eingebauten Dachgeschosswohnungen weisen eine gemeinsame Gas-Kombitherme für die 3 verbundenen Gas-Etagenheizungen und auch zur gemeinsamen Warmwasserbereitung auf - die Wohnungen sind auf zweckmäßigere Einzelbeheizung mit separaten Gasthermen umzustellen.
- Die Sicherungstableaus in den Wohnungen sind überwiegend ausgesprochen einfach - es ist eine vergleichsweise geringe Anzahl an Stromkreisen und entsprechende Anschlussstärke in den Wohnungen verfügbar. Eine Zentralisierung der Stromzähler ist bisher nicht erfolgt.
- Malerarbeiten aufgrund eines bereits seit 3 Jahren zurückliegenden Wasserschadens im Dachraumausbau sind bisher in der im 3.OG postalisch links belegenen Wohnung nicht durchgeführt worden, obwohl die Verwaltung darüber in Kenntnis ist.
- In der im 1.OG des Vorderhauses postalisch links belegenen Wohnung ist vor kürzerer Zeit im Bereich des Badezimmers aus der darüber belegenen Wohnung ein Wasserschaden entstanden, worüber die Verwaltung gleichfalls in Kenntnis ist. In dem Balkonzimmer biegt sich der Holzdielenboden mit einem Spalt zur Fußleiste von bereits ca. 10 cm. An der straßenseitigen Front bröseln gleichfalls der Putz aus dem Sturzbereich des Fensters bzw. der Fenstertür auf den Balkon, worüber die Verwaltung gleichfalls in Kenntnis sein soll.
- In einzelnen mieterseits modernisierten Badezimmern liegen kleinere Mängel vor - teilweise liegen Bodenfliesen hohl und brechen, teilweise sind Anschlüsse nicht sachgerecht ausgeführt. Mindestens in der im 1.OG postalisch links belegenen Wohnung soll der Bodeneinlauf der Wanne nicht sachgerecht entwässern, so dass das ablaufende Wasser in den Fußbodenaufbau eindringt.
- Der Keller des Vorderhauses riecht leicht klamm spakig, was auf regenmäßiges Eindringen von Oberflächenwasser über die Kelleraußentreppen zurückzuführen sein dürfte. Zusätzlich liegen allerdings partiell Feuchtepilze vor (s.o.).
- Die verputzten Bereiche der Kellerwände weisen teilweise großflächige Putzablösungen auf.
- Die Kelleraußentür des Seitenflügelkellers ist lediglich angelehnt und nicht am Mauerwerk fest verwahrt, so dass sie einem entgegenkommt oder aus der Hand fällt, wenn man die Tür öffnen will - die Tür ist gleichfalls mit Schwammansatz belastet.

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 der Mod./Inst.- und Rückbauaufwand für das auf dem Grundstück aufstehende Mehrfamilienhaus und in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „normal“ ein im Niveau des unteren Rahmenwertes der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit 500,00 €/m² Wfl. zugrunde gelegt.

Für den zugrunde gelegten Mod./Inst.- und Rückbauaufwand ist insoweit ein Abschlag in Höhe von rd. 550.000,00 € entsprechend rd. 500,00 €/m² Wfl. bei Ansatz einer Wohnfläche für das Grundstück von ca. 1.106,39 m² Wfl. wertmindernd vom Verkehrswert in Abzug zu bringen.

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



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

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

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

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

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

Ein Energiepass für das auf dem Grundstück Liliencronstr. 13 (Flurstück 3332/148) aufstehende Gebäude konnte auf diesseitige Anforderung seitens der Grundstückseigentümer oder der zuständigen Grundstücksverwaltung auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden und liegt dem Unterzeichneten insofern nicht vor.

Angaben über den Energieverbrauchskennwert, den Endenergiebedarf bzw. die Energieeffizienz des Bewertungsobjektes können insoweit seitens des Unterzeichneten nicht gemacht werden.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein aktueller Energieausweis bisher nicht vorliegt.

• **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 107 Jahren (Baujahr: 1915) 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 diesseitiger Einschätzung und Angaben der Mieter ergibt sich der Zeitpunkt der Aufnahme des Mietverhältnisses wie folgt (Angaben seitens der Grundstückseigentümer oder der zuständigen Grundstücksverwaltung konnten auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden):

- EG VH rechts (Vertrag aus dem Jahre 1982 - unbefristet)
- EG VH links (vermtl. Altmietverhältnis - unbefristet)
- 1.OG VH rechts (Leerstand)
- 1.OG VH links (Vertrag aus dem Jahre 2015 unbefristet)



- 2.OG VH rechts (Vertrag aus dem Jahre 1982 unbefristet)
- 2.OG VH links (Vertrag aus dem Jahre 2019 unbefristet)
- 3.OG VH rechts (vermtl. Altmietverhältnis unbefristet)
- 3.OG VH links (Vertrag aus dem Jahre 1985 unbefristet)
- DG VH rechts (Vertrag aus dem Jahre 2019 unbefristet)
- DG VH Mitte (Leerstand)
- DG VH links (Leerstand)

- EG Sfl. rechts (Leerstand)
- 1.OG Sfl. rechts (vermtl. Altmietverhältnis unbefristet)
- 2.OG Sfl. rechts (Vertrag aus dem Jahre 2012 unbefristet)
- 3.OG Sfl. rechts (Vertrag aus dem Jahre 1979 unbefristet)

- **Verwaltung:**

Grundstücksverwalterin ist die Firma HK Immobilien Holger Köhne, Maxstraße 3A in 13347 Berlin - Telefon: 030 / 398 81 070.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Wohnhauskomplex handelt es sich um ein solide errichtetes Gebäude aus der Zeit um die Jahrhundertwende zum 20. Jh. (1915) mit vergleichsweise ansprechendem Erscheinungsbild in einer mittleren Wohnlage im dezentralen Stadtgebiet im Nahbereich von Einzelhandelskonzentration in den örtlichen Hauptzentren von Lankwitz und Steglitz und im unmittelbaren Nahbereich am Steglitzer Damm innerhalb des Bezirks Steglitz-Zehlendorf mit guter technischer und sozialer Infrastruktur an einer vergleichsweise ruhigen Quartierstraße mit Lärmbelastungen allerdings von der in ca. 30 m Entfernung verlaufenden Halskestraße als örtliche Durchgangsstraße).

Mit einer Gesamt-Wohnfläche von ca. 1.106,39 m² sowie 15 Wohneinheiten und 2 Treppenhäusaufgängen (Vorderhaus und Seitenflügel) als Blockrandbebauung ist das Objekt vergleichsweise klein und eignet sich insbesondere auch als sogen. Aufteilungsobjekt, wobei diesbzgl. Restriktionen aufgrund einer Erhaltungssatzung (Milieuschutz) bisher nicht, aber Restriktionen aufgrund des neu eingeführten § 250 BauGB zu beachten sind.

Die Grundrisszuschnitte sind bei Wohnungsgrößen von zur Hälfte rd. 75,00 m² bis rd. 95,00 m² bei überwiegend 3 Zimmern zweckmäßig - lediglich die im Vorderhaus im Erdgeschoss postalisch links belegene Altbauwohnung weist 2 Zimmer auf.

7 Wohnungen weisen Größen von rd. 50,00 m² bis rd. 60,00 m² auf, wobei sich hiervon 4 Wohnungen im Seitengflügel als Altbau und 3 Wohnungen im Dachgeschoss des Vorderhauses als Neubauwohnungen befinden - die Wohnungen sind durchweg als 2 Zimmerwohnungen ausgelegt.

Vorteilhaft ist die Verfügbarkeit von Freisitzflächen für alle Wohnungen mit Ausnahme der im Dachgeschoss Mitte belegenen Wohnung.

Nachteilig ist das Fehlen der barrierefreien Zugänglichkeit aller Wohnungen, auch in dem als Hochparterre ausgelegten Erdgeschoss.

Die Wohnungen weisen nach Sachlage mit Ausnahme nur einer Wohnung Gas-Etagenheizungen mit Gas-Kombithermen auf - abweichend ist lediglich im Hochparterre im Vorderhaus postalisch rechts belegene Wohnung mit einer mieterseitigen Nachtstromspeicherheizung und einer einfachen Warmwassertherme als Gas-Durchlauferhitzer als insoweit mietpreisrechtlich offen-



beheizte Wohnung ausgestattet. In einer weiteren Wohnung wurde die Gas-Etagenheizung dem Vernehmen nach mieterseits eingebaut, so dass diese Wohnung gleichfalls miethpreisrechtlich als ofenbeheizte Wohnung einzustufen ist.

Die Wohnungen sind vermtl. überwiegend in den vergangenen rd. 30 Jahren sukzessive weitgehend mieterseits hinsichtlich der Küchen- und Badezimmer modernisiert worden. Die bauseitigen Gasetagenheizungen sind vermtl. bereits in den 1980er Jahren und vereinzelt noch in den 1990er Jahren eingebaut worden.

Allerdings sind Kunststoff-Isolierglasfenster erst in wenigen technischen Räumen vorhanden - in Kammern, Küchen und Badezimmern sind überwiegend noch Holz-Einfachfenster und in den Wohnräumen mit Ausnahme der im Dachgeschoss belegenen Räume Holz-Kastenfenster vorhanden. Der Ausbaustand bzgl. der medialen Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist vergleichsweise einfach und aus älterem bzw. dem ursprünglichen Bestand.

Der Dachraum des Seitenflügels als Rohdachboden stellt eine Ausbaureserve zu Wohnzwecken mit einer nach diesseitiger Einschätzung wohnflächenäquivalenten Nutzfläche von rd. 40 m² nur mit einer evtl. Verbindung mit der darunter belegenen Wohnung als Maisonette dar.

Nachteilig ist der energetische Zustand des Objektes ohne Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden, fehlender Dämmung der Dachdecke im Seitenflügel und der Kellerdecke, partiell noch vorhandener Holz-Einfachfenster u.a. auch in den Treppenhausaufgängen und Hauseingangstüren mit Einfachglasausschnitten sowie der Verfügbarkeit lediglich von Gas-Etagenheizungen mit hierdurch hohem Wartungsaufwand der Thermen und ungünstiger Energieeffizienz u.a. auch wegen der Warmwasserbereitung über die Thermen und der fehlenden Beheizung der Treppenhausaufgänge etc.

Der Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstau erfordert grob überschläglich ein Kostenvolumen, für das ein Wertabschlag in Höhe von rd. 550.000,00 € in Abzug zu bringen ist - energetische Modernisierungen und ein evtl. Dachraumausbau im Seitenflügel sind in dem Wertabschlag nicht berücksichtigt.

- **Unterhaltung:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex und die Freiflächen des Grundstücks weisen einen insgesamt eher vernachlässigten und allenfalls ausreichenden Unterhaltungszustand auf, wobei die Fassaden nach diesseitiger Auffassung umfassend instandzusetzen und das Dach des Seitenflügels entsprechend der Vorderhausdeckung neu einzudecken sind. Umfassende Wärmedämmmaßnahmen sind geboten.

Die Treppenhausdekorationen sind umfassend zu erneuern. Ver- und Entsorgungsmedien sind zeitgerecht auszulegen bzw. neu einzubauen. Nach Sachlage ist auch das vorliegende Heizungssystem umfassend umzustellen und als Zentralheizung ggf. über Wärmepumpe mit Warmwasserbereitung über Solarthermie bzw. eine diesbzgl. Unterstützung auszulegen.

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 u.a. mit Solarthermie etc.) nachhaltig realisierbar.

Für einen Erwerber/Ersther 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 ermit-



ten bzw. anhand von Vergleichswerten aus der letzten Veröffentlichung des Immobilienmarktberichtes zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in Berlin für das Jahr 2021/2022 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen ist.

C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV21), wobei das hier in Ansatz gebrachte Modell des zuständigen Gutachterausschusses zur Ertragswertermittlung die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. 2010 Teil I Nr. 25, S. 639) zugrunde legt.

Der Bewertungsstichtag wird mit dem 29. September 2022 festgestellt.

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

- Geschossgrundrisse und Gebäudeschnitt der Bauvorlagen i.M. 1:100 zum Bauschein Nr. 101 vom 05.11.1914 nebst Nachtrag vom 01.11.1915
- Geschossgrundrisse KG, 1.-3.OG und DG i.M. 1:100 der Bauvorlagen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2009/2481 vom 10.02.2010
- 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 sowie 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 Liliencronstr. 13 (Flurstück 3332/148) 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 Vergleichsverfahren ist aufgrund der hierfür im Rahmen einer Vergleichsmatrix mit dem Bewertungsobjekt abzugleichenden Vergleichsobjekte auf-



grund 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 Liliencronstr. 13 (Flurstück 3332/148) 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 01.01.2022 in Höhe von 3.000 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 2,0 aus - dieser Richtwert ist aufgrund der weiteren Marktentwicklung um rd. 3,5 % anzuheben und mit rd. 3.105,00 €/m² zum Bewertungsstichtag als angemessen und marktgerecht in Ansatz zu bringen.

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

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

Nach diesseitiger Auffassung ist unter Berücksichtigung des geltenden Planungsrechts bei Neubebauung des betroffenen Grundstücks eine Bebauung incl. Dachgeschoss als Vollgeschoss mit einer GFZ von rd. 2,5 realisierbar.

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. 2,3 bei einer anrechenbaren Geschossfläche von 1.567,19 m² ohne Berücksichtigung des Ausbaus des Seitenflügel-Dachraums als Nicht-Vollgeschoss analog zugrunde zu legen und der zeitlich linear angepasste und auf das tatsächlich realisierte Maß der baulichen Nutzung mithilfe von GFZ-Umrechnungskoeffizienten umgestellte Bodenrichtwert in Ansatz zu bringen (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).



Unter Berücksichtigung der tatsächlich realisierten Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 2,3 ist der Bodenrichtwert mit einem Umrechnungskoeffizienten von 1,1231 gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Amtsblatt vom 19.03.2004, S. 1101) wie folgt anzupassen.

$$3.105,00 \text{ €/m}^2 \times 1,1231 : 1,0000 = 3.487,23 \text{ €/m}^2$$

rd. 3.490,00 €/m²

Der Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks ergibt sich hiernach ohne Berücksichtigung einer ggf. zukünftig erforderlichen Straßenlandabtretung bei realisierbarer Bebauung entsprechend dem gegenwärtigen Bestand wie folgt:

$$690,00 \text{ m}^2 \times 3.487,23 \text{ €/m}^2 = 2.406.188,70 \text{ €}$$

rd. 2.406.000,00 €

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

Abweichend zu dem ermittelten aktuellen Bodenwert ist zur Anwendung der Liegenschaftszinssätze im Rahmen der Modellkonformität das Bodenrichtwertniveau vom 01.01.2021 in Höhe von 2.900,00 €/m² zzgl. Marktanpassung von 3,4 % auf das Bodenrichtwertniveau zum 01.01.2022 und weiteren 3,5 % zum Bewertungsstichtag respektive 3.105,00 €/m² anzusetzen, wobei als Bodenwert der letzte vor dem Kaufzeitpunkt/Bewertungsstichtag veröffentlichte und hinsichtlich der tatsächlichen GFZ angepasste Bodenrichtwert unter Berücksichtigung einer konjunkturellen Anpassung angesetzt wird.

Im Rahmen des Bewertungsmodells des Gutachterausschusses (GAA) ist außerdem der tatsächliche bauliche Bestand auf dem Grundstück mit einer GFZ von rd. 2,3 bei einer Geschossfläche von 1.567,19 m² zugrunde zu legen und der zeitlich linear angepasste und auf das tatsächlich realisierte Maß der baulichen Nutzung mithilfe von GFZ-Umrechnungskoeffizienten umgestellte Bodenrichtwert in Ansatz zu bringen.

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

Der Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks ergibt sich hiernach bei realisierbarer Bebauung entsprechend dem gegenwärtigen Bestand gemäß GAA-Modell folgt:

$$690,00 \text{ m}^2 \times 3.487,23 \text{ €/m}^2 = 2.406.188,70 \text{ €}$$

rd. 2.406.000,00 €

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 dem aktuellen Bodenwert.



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:

Wohnfläche VH EG postl. rechts* 88,46 m ² x 5,41 €/m ² x 12 Monate	=	5.742,84 €
Wohnfläche VH EG postl. links* 75,41 m ² x 6,84 €/m ² x 12 Monate	=	6.189,60 €
Wohnfläche VH 1.OG postl. rechts 93,30 m ² x 7,52 €/m ² x 12 Monate	=	8.419,44 €
Wohnfläche VH 1.OG postl. links 90,38 m ² x 8,27 €/m ² x 12 Monate	=	8.969,28 €
Wohnfläche VH 2.OG postl. rechts* 94,91 m ² x 5,41 €/m ² x 12 Monate	=	6.161,52 €
Wohnfläche VH 2.OG postl. links 92,40 m ² x 7,44 €/m ² x 12 Monate	=	8.249,52 €
Wohnfläche VH 3.OG postl. rechts* 94,91 m ² x 6,84 €/m ² x 12 Monate	=	7.790,16 €
Wohnfläche VH 3.OG postl. links* 90,12 m ² x 6,84 €/m ² x 12 Monate	=	7.397,04 €
Wohnfläche VH DG postl. rechts 49,19 m ² x 11,08 €/m ² x 12 Monate	=	6.540,36 €
Wohnfläche VH DG postl. Mitte 50,95 m ² x 9,10 €/m ² x 12 Monate	=	5.563,80 €
Wohnfläche VH DG postl. links 53,44 m ² x 9,10 €/m ² x 12 Monate	=	5.835,60 €
Wohnfläche Sfl. EG postl. rechts 56,25 m ² x 8,30 €/m ² x 12 Monate	=	5.602,56 €
Wohnfläche Sfl. 1.OG postl. rechts* 56,34 m ² x 7,51 €/m ² x 12 Monate	=	5.077,32 €
Wohnfläche Sfl. 2.OG postl. rechts		



60,75 m ² x 6,84 €/m ² x 12 Monate	=	4.986,36 €
Wohnfläche Sfl. 3.OG postl. rechts* 59,58 m ² x 7,51 €/m ² x 12 Monate	=	<u>5.369,40 €</u>
Gesamtertrag/Jahr (nettokalt):	=	97.894,80 €
)* mit Mietanpassungsphasen		

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. 23,9 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,76 €/m² Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:		97.894,80 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>23.396,86 €</u>
Reinertrag:		74.497,94 €

Der Liegenschaftszinssatz ergibt sich nach Ermittlungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin gemäß Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin Nr. 54 vom 10.12.2021, Seite 5.103 ff. für das Jahr 2021 bei Grundstücken in der Gebietsgruppe Südwest (Tabelle 6) mit den Altbezirken Steglitz und Wilmersdorf (Ortsteile Schmargendorf, Grunewald) und vorgenommenen Korrekturen u.a. für den Altbezirk Charlottenburg (Ortsteil Westend) bei hier vorliegenden Bewertungsparametern für Baujahre vor 1919, von 1919 bis 1948 und von 1973 bis 1990 Ost unter Berücksichtigung der dem Modell des Gutachterausschusses zugrunde gelegten Ansätze im Jahre 2021 bei einer Nettokaltmiete in Höhe von 7,00 €/m² mit einem Liegenschaftszinssatz von 2,2 % und bei einer Nettokaltmiete in Höhe von 8,00 €/m² mit einem Liegenschaftszinssatz von 2,4 %.

Für das hier betroffene Objekt ergibt sich hieraus bei einer zugrunde gelegten mittleren Miethöhe von 7,37 €/m² Wfl. interpoliert ein Liegenschaftszinssatz von 2,274 % bzw. rd. 2,3 %.

Für die Ansätze der Tabelle 6 (s.o.) bestehen nach GAA-Auswertung der Kaufpreissammlung Abhängigkeiten für das Bewertungsobjekt ausschließlich hinsichtlich der Baujahresgruppe (hier: Altbauten der Baujahre vor 1919) mit +/- 0,0 % Prozentpunkten - hieraus ergibt sich der Liegenschaftszinssatz mit 2,274 % +/- 0,0 %-Pkt. = 2,274 % bzw. rd. 2,3 %.

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

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

Insoweit ist hier in Ansehung eines fehlenden Gewerbemietanteils am Jahresrohertrag bei hier realisierter marktgerechter ortsüblicher Höhe der Wohnungsmieten gemäß aktuellem Mietspiegel und z.T. allerdings auch bereits deutlich über der Ortsüblichkeit nach aktuellem Mietspiegel



liegender Miethöhe trotz der nachgefragten Quartierlage im Ortsteil Steglitz im Nahbereich zu relevanten Infrastruktureinrichtungen und der guten Vermietbarkeit der auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen gut nachgefragten Wohnungen weitgehend als 2- und 3-Zimmerwohnungen mit insgesamt bereits zeitgerechtem aber allenfalls durchschnittlichem Ausbaustandard auch unter Berücksichtigung der energetischen Nachteile sowie der Ausbaureserve im Dachraum des Seitenflügels und der grundsätzlich noch bestehenden Aufteilungsmöglichkeit in Wohnungseigentum und unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Wohnungspolitik in Berlin u.a. mit zuletzt gescheitertem Versuch einen Mietendeckel zu etablieren bei rd. 40 Jahren Restnutzungsdauer aufgrund der bestehenden Marktlage mit tendenziell vorliegender Kapitalflucht in feste Werte (assets) und der andauernden Finanz- und Eurokrise mit hierdurch weiterhin noch vergleichsweise günstigen Zinsen eine Anpassung des Liegenschaftszinssatzes um -0,25 %-Punkte zu berücksichtigen.

Der Liegenschaftszinssatz ist insoweit mit 2,274 % \cdot 0,25 %-Pkt. = 2,024 % bzw. rd. 2,0 % als angemessen und marktgerecht in Ansatz zu bringen.

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

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

Reinertrag:		74.497,94 €
abzgl. Bodenwertverzinsung (gemäß GAA-Modell):		
2.406.188,70 € x 2,0 %	\cdot	<u>48.123,77 €</u>
		26.374,17 €

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 107 Jahre) und Bauzustandsnote „normal“ (Zustandsnote „gut“, „normal“ oder „schlecht“) bei hier vorhandenen Wohnungen mit Zentral- bzw. Sammelheizung und Badezimmern nach Durchführung erforderlicher Instandsetzungsmaßnahmen noch 40 Jahre (in den vergangenen 30 Jahren vermtl. nur partiell modernisiert/saniert/instandgesetzt) gemäß Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin.

Nach §§ 21, 33 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 (ImmoWertV 21) zugrunde zu legen.

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung für vergleichbare Objekte mit rd. 76,1 % Reinertragsanteil am Rohertrag (auf Basis der Nettokaltmiete) ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 2,0 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren mit 27,36.

26.374,17 € x 27,36	=	721.597,29 €
	rd.	722.000,00 €



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

Insoweit ergeben sich verschiedene Ertragsphasen, die unter dem ortsüblichen Mietertrag liegen, so dass diskontierte Mindermietenphasen in Abzug zu bringen sind. Diese Mindereinnahmen für das betroffene Grundstück werden nachfolgend entsprechend dem Minderwert der Ertragsphasen von dem Ertragswert abgezogen.

Die Mindererträge werden ständiger Rechtsprechung folgend allerdings lediglich über eine Dauer von rd. 10 Jahren (ab Erhöhungsmöglichkeit) berücksichtigt - weitere Minderungs- bzw. Anpassungsphasen sollen gemäß Rechtsprechung unberücksichtigt bleiben.

Die Ermittlung der Mindermietenphasen mit Erhöhungsmöglichkeit von 15 % innerhalb von 3 Jahren gemäß Berliner Kappungsgrenzenverordnung und hiernach alle 3 Jahre um weitere 15 % (Kappungsgrenze gemäß § 558 Abs. 3 BGB in Verbindung mit der Kappungsgrenzen-Verordnung in Berlin vom 07.05.2013, GVBl. S 128, seit Inkrafttreten am 19.05.2013 und aktueller Verlängerung vom 10.04.2018 mit Gültigkeit vom 11.05.2018 bis 10.05.2023) bis zum Erreichen der Ortsüblichkeit ergibt sich für die hier unterpreisig vermieteten Wohnungen mit sofortiger Erhöhungsmöglichkeit im Rahmen der Kappungsgrenze wie folgt:

Wohnung im Vorderhaus im Hochparterre postalisch rechts mit sofortiger Erhöhung
(mitpreisrechtlich offenbeheizte Wohnung)

Anpassungsphase 1: November 2022 - Oktober 2025:

ortsübliche Miethöhe

$$88,46 \text{ m}^2 \times 5,41 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 5.742,84 \text{ €}$$

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer sofortigen Mieterhöhung der aktuellen Miethöhe von 2,74 €/m² um 15 % (Kappungsgrenze)

$$88,46 \text{ m}^2 \times (2,74 \text{ €/m}^2 + 15 \%) \times 12 \text{ Monate} = \text{./.} \quad \underline{3.343,79 \text{ €}}$$

2.399,05 €

kapitalisiert über 3 Jahre (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Kappungsgrenze) bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 %:

$$2.399,05 \text{ €} \times 2,88 = 6.909,27 \text{ €}$$

Anpassungsphase 2: November 2025 - Oktober 2028:

ortsübliche Miethöhe

$$88,46 \text{ m}^2 \times 5,41 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 5.742,84 \text{ €}$$

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer Erhöhung um 15,0 % (bis zur Kappungsgrenze)

$$88,46 \text{ m}^2 \times (3,15 \text{ €/m}^2 + 15 \%) \times 12 \text{ Monate} = \text{./.} \quad \underline{3.843,70 \text{ €}}$$

1.900,14 €

kapitalisiert über 3 Jahre (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Kappungsgrenze) bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % und Abzinsung über 3 Jahre mit einem Diskontierungsfaktor von 0,9423:

$$1.900,14 \text{ €} \times 2,88 \times 0,9423 = 5.156,64 \text{ €}$$



Anpassungsphase 3: November 2028 - Oktober 2031:

ortsübliche Miethöhe		
88,46 m ² x 5,41 €/m ² x 12 Monate	=	5.742,84 €
IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer Erhöhung um 15,0 % (bis zur Kappungsgrenze)		
88,46 m ² x (3,62 €/m ² + 15 %) x 12 Monate	= ./.	<u>4.415,92 €</u> 1.326,92 €

kapitalisiert über 3 Jahre (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Kappungsgrenze) bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % und Abzinsung über 6 Jahre mit einem Diskontierungsfaktor von 0,8880:
1.326,92 € x 2,88 x 0,8880

= 3.393,51 €

Anpassungsphase 4: November 2031 - Oktober 2034:

ortsübliche Miethöhe		
88,46 m ² x 5,41 €/m ² x 12 Monate	=	5.742,84 €
IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer Erhöhung um 15,0 % (bis zur Kappungsgrenze)		
88,46 m ² x (4,16 €/m ² + 15 %) x 12 Monate	= ./.	<u>5.074,07 €</u> 668,77 €

kapitalisiert über 3 Jahre (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Ortsüblichkeit) bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % und Abzinsung über 9 Jahre mit einem Diskontierungsfaktor von 0,8368:
668,77 € x 2,88 x 0,8368

= 1.611,72 €

Anpassungsphase 5: Erreichen der Ortsüblichkeit ab November 2034:

ortsübliche Miethöhe		
88,46 m ² x 5,41 €/m ² x 12 Monate	=	5.742,84 €
IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer Erhöhung um 13,2 % (bis zur Ortsüblichkeit)		
88,46 m ² x (4,78 €/m ² + 4,5 %) x 12 Monate	= ./.	<u>5.742,84 €</u> 0,00 €

Anpassungsphase 1:		6.909,27 €
Anpassungsphase 2:		5.156,64 €
Anpassungsphase 3:		3.393,51 €
Anpassungsphase 4:		1.611,72 €
Anpassungsphase 5:		<u>0,00 €</u>
Summe der Mindererträge (Whg. VH EG postl. rechts):		17.071,14 €
	rd.	17.000,00 €

Wohnung im Vorderhaus im Hochparterre postalisch links mit sofortiger Erhöhung

Anpassungsphase 1: November 2022 - Oktober 2025:

ortsübliche Miethöhe		
75,41 m ² x 6,84 €/m ² x 12 Monate	=	6.189,65 €



IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer sofortigen Mieterhöhung der aktuellen Miethöhe von 4,41 €/m ² um 15 % (Kappungsgrenze) 75,41 m ² x (4,41 €/m ² + 15 %) x 12 Monate	=	./.	<u>4.589,30 €</u> 1.600,35 €
kapitalisiert über 3 Jahre (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Kappungsgrenze) bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 %: 1.600,35 € x 2,88	=		4.609,00 €
<u>Anpassungsphase 2: November 2025 - Oktober 2028:</u>			
ortsübliche Miethöhe 75,41 m ² x 6,84 €/m ² x 12 Monate	=		6.189,65 €
IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer Erhöhung um 15,0 % (bis zur Kappungsgrenze) 75,41 m ² x (5,07 €/m ² + 15 %) x 12 Monate	=	./.	<u>5.275,68 €</u> 913,97 €
kapitalisiert über 3 Jahre (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Kappungsgrenze) bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % und Abzinsung über 3 Jahre mit einem Diskontierungsfaktor von 0,9423: 913,97 € x 2,88 x 0,9423	=		2.480,35 €
<u>Anpassungsphase 3: November 2028 - Oktober 2031:</u>			
ortsübliche Miethöhe 75,41 m ² x 6,84 €/m ² x 12 Monate	=		6.189,65 €
IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer Erhöhung um 15,0 % (bis zur Kappungsgrenze) 75,41 m ² x (5,83 €/m ² + 15 %) x 12 Monate	=	./.	<u>5.167,09 €</u> 1.022,56 €
kapitalisiert über 3 Jahre (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Ortsüblichkeit) bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % und Abzinsung über 6 Jahre mit einem Diskontierungsfaktor von 0,8880: 1.022,56 € x 2,88 x 0,8880	=		2.615,13 €
<u>Anpassungsphase 4: Erreichen der Ortsüblichkeit ab November 2031:</u>			
ortsübliche Miethöhe 75,41 m ² x 6,84 €/m ² x 12 Monate	=		6.189,65 €
IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer Erhöhung um 2,1 % (bis zur Ortsüblichkeit) 75,41 m ² x (6,70 €/m ² + 2,1 %) x 12 Monate	=	./.	<u>6.189,65 €</u> 0,00 €
Anpassungsphase 1:			4.609,00 €
Anpassungsphase 2:			2.480,35 €
Anpassungsphase 3:			2.615,13 €



Anpassungsphase 4:			0,00 €
Summe der Mindererträge (Whg. VH EG postl. links):			9.704,48 €
	rd.		10.000,00 €

Wohnung im Vorderhaus im 2. Obergeschoss postalisch rechts mit sofortiger Erhöhung
(mitpreisrechtlich offenbeheizte Wohnung)

Anpassungsphase 1: November 2022 - Oktober 2025:

ortsübliche Miethöhe			
94,91 m ² x 5,41 €/m ² x 12 Monate	=		6.161,52 €
IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer sofortigen Mieterhöhung der aktuellen Miethöhe von 3,36 €/m ² um 15 % (Kappungsgrenze)			
94,91 m ² x (3,36 €/m ² + 15 %) x 12 Monate	=	./.	<u>4.396,23 €</u>
			1.765,29 €

kapitalisiert über 3 Jahre (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Kappungsgrenze) bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 %:

1.765,29 € x 2,88	=		5.084,03 €
-------------------	---	--	------------

Anpassungsphase 2: November 2025 - Oktober 2028:

ortsübliche Miethöhe			
94,91 m ² x 5,41 €/m ² x 12 Monate	=		6.161,52 €
IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer Erhöhung um 15,0 % (bis zur Kappungsgrenze)			
94,91 m ² x (3,86 €/m ² + 15 %) x 12 Monate	=	./.	<u>5.056,80 €</u>
			1.104,72 €

kapitalisiert über 3 Jahre (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Kappungsgrenze) bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % und Abzinsung über 3 Jahre mit einem Diskontierungsfaktor von 0,9423:

1.104,72 € x 2,88 x 0,9423	=		2.998,00 €
----------------------------	---	--	------------

Anpassungsphase 3: November 2028 - Oktober 2031:

ortsübliche Miethöhe			
94,91 m ² x 5,41 €/m ² x 12 Monate	=		6.161,52 €
IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer Erhöhung um 15,0 % (bis zur Kappungsgrenze)			
94,91 m ² x (4,44 €/m ² + 15 %) x 12 Monate	=	./.	<u>5.819,88 €</u>
			341,64 €

kapitalisiert über 3 Jahre (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Ortsüblichkeit) bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % und Abzinsung über 6 Jahre mit einem Diskontierungsfaktor von 0,8880:

341,64 € x 2,88 x 0,8880	=		873,72 €
--------------------------	---	--	----------



Anpassungsphase 4: Erreichen der Ortsüblichkeit ab November 2031:

ortsübliche Miethöhe		
94,91 m ² x 5,41 €/m ² x 12 Monate	=	6.161,52 €
IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer Erhöhung um 5,9 % (bis zur Ortsüblichkeit)		
94,91 m ² x (5,11 €/m ² + 5,9 %) x 12 Monate	= ./.	<u>6.161,52 €</u> 0,00 €

Anpassungsphase 1:		5.084,03 €
Anpassungsphase 2:		2.998,00 €
Anpassungsphase 3:		873,72 €
Anpassungsphase 4:		<u>0,00 €</u>
Summe der Mindererträge (Whg. VH 2.OG postl. rechts):		8.955,75 €
	rd.	9.000,00 €

Wohnung im Vorderhaus im 3. Obergeschoss postalisch rechts mit sofortiger Erhöhung

Anpassungsphase 1: November 2022 - Oktober 2025:

ortsübliche Miethöhe		
94,91 m ² x 6,84 €/m ² x 12 Monate	=	7.790,16 €
IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer sofortigen Mieterhöhung der aktuellen Miethöhe von 4,41 €/m ² um 15 % (Kappungsgrenze)		
94,91 m ² x (4,41 €/m ² + 15 %) x 12 Monate	= ./.	<u>5.774,32 €</u> 2.015,84 €

kapitalisiert über 3 Jahre (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Kappungsgrenze) bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 %:		
2.015,84 € x 2,88	=	5.805,61 €

Anpassungsphase 2: November 2025 - Oktober 2028:

ortsübliche Miethöhe		
94,91 m ² x 6,84 €/m ² x 12 Monate	=	7.790,16 €
IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer Erhöhung um 15,0 % (bis zur Kappungsgrenze)		
94,91 m ² x (5,07 €/m ² + 15 %) x 12 Monate	= ./.	<u>6.639,90 €</u> 1.150,26 €

kapitalisiert über 3 Jahre (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Kappungsgrenze) bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % und Abzinsung über 3 Jahre mit einem Diskontierungsfaktor von 0,9423:		
1.150,26 € x 2,88 x 0,9423	=	3.121,59 €

Anpassungsphase 3: November 2028 - Oktober 2031:

ortsübliche Miethöhe		
94,91 m ² x 6,84 €/m ² x 12 Monate	=	7.790,16 €
IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer Erhöhung um 15,0 % (bis zur Kappungsgrenze)		



Mehrfamilienhaus-Grundstück Liliencronstr. 13 in 12167 Berlin-Steglitz (Bezirk Steglitz-Zehlendorf)

$$94,91 \text{ m}^2 \times (5,83 \text{ €/m}^2 + 15 \%) \times 12 \text{ Monate} = \text{./.} \quad \underline{7.630,76 \text{ €}}$$

159,40 €

kapitalisiert über 3 Jahre (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Ortsüblichkeit) bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % und Abzinsung über 6 Jahre mit einem Diskontierungsfaktor von 0,8880:

$$159,40 \text{ €} \times 2,88 \times 0,8880 = 407,65 \text{ €}$$

Anpassungsphase 4: Erreichen der Ortsüblichkeit ab November 2031:

ortsübliche Miethöhe

$$94,91 \text{ m}^2 \times 6,84 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 7.790,16 \text{ €}$$

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer Erhöhung um 2,1 % (bis zur Ortsüblichkeit)

$$94,91 \text{ m}^2 \times (6,70 \text{ €/m}^2 + 2,1 \%) \times 12 \text{ Monate} = \text{./.} \quad \underline{7.790,16 \text{ €}}$$

0,00 €

Anpassungsphase 1: 5.805,61 €

Anpassungsphase 2: 3.121,59 €

Anpassungsphase 3: 407,65 €

Anpassungsphase 4: 0,00 €

Summe der Mindererträge (Whg. VH 3.OG postl. rechts): 9.334,85 €

rd. 9.000,00 €

Wohnung im Vorderhaus im 3. Obergeschoss postalisch links mit sofortiger Erhöhung

Anpassungsphase 1: November 2022 - Oktober 2025:

ortsübliche Miethöhe

$$90,12 \text{ m}^2 \times 6,84 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 7.397,04 \text{ €}$$

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer sofortigen Mieterhöhung der aktuellen Miethöhe von 4,41 €/m² um 15 % (Kappungsgrenze)

$$90,12 \text{ m}^2 \times (4,41 \text{ €/m}^2 + 15 \%) \times 12 \text{ Monate} = \text{./.} \quad \underline{5.482,90 \text{ €}}$$

1.914,14 €

kapitalisiert über 3 Jahre (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Kappungsgrenze) bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 %:

$$1.914,14 \text{ €} \times 2,88 = 5.512,72 \text{ €}$$

Anpassungsphase 2: November 2025 - Oktober 2028:

ortsübliche Miethöhe

$$90,12 \text{ m}^2 \times 6,84 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 7.397,04 \text{ €}$$

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer Erhöhung um 15,0 % (bis zur Kappungsgrenze)

$$90,12 \text{ m}^2 \times (5,07 \text{ €/m}^2 + 15 \%) \times 12 \text{ Monate} = \text{./.} \quad \underline{6.304,80 \text{ €}}$$

1.092,24 €

kapitalisiert über 3 Jahre (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Ortsüblichkeit) bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 %:



satz von 2,0 % und Abzinsung über 3 Jahre mit einem Diskontierungsfaktor von 0,9423:

$$1.092,24 \text{ €} \times 2,88 \times 0,9423 = 2.964,16 \text{ €}$$

Anpassungsphase 3: November 2028 - Oktober 2031:

ortsübliche Miethöhe

$$90,12 \text{ m}^2 \times 6,84 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 7.397,04 \text{ €}$$

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer Erhöhung um 15,0 % (bis zur Kappungsgrenze)

$$90,12 \text{ m}^2 \times (5,83 \text{ €/m}^2 + 15 \%) \times 12 \text{ Monate} = \text{./.} \quad \underline{7.245,65 \text{ €}}$$

151,39 €

kapitalisiert über 3 Jahre (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Ortsüblichkeit) bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % und Abzinsung über 6 Jahre mit einem Diskontierungsfaktor von 0,8880:

$$151,39 \text{ €} \times 2,88 \times 0,8880 = 387,18 \text{ €}$$

Anpassungsphase 4: Erreichen der Ortsüblichkeit ab November 2031:

ortsübliche Miethöhe

$$90,12 \text{ m}^2 \times 6,84 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 7.397,04 \text{ €}$$

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer Erhöhung um 2,1 % (bis zur Ortsüblichkeit)

$$90,12 \text{ m}^2 \times (6,70 \text{ €/m}^2 + 2,1 \%) \times 12 \text{ Monate} = \text{./.} \quad \underline{7.397,04 \text{ €}}$$

0,00 €

Anpassungsphase 1: 5.512,72 €

Anpassungsphase 2: 2.964,16 €

Anpassungsphase 3: 387,18 €

Anpassungsphase 4: 0,00 €

Summe der Mindererträge (Whg. VH 3.OG postl. links): 8.864,06 €

rd. 9.000,00 €

Wohnung im Seitenflügel im 1. Obergeschoss postalisch rechts mit sofortiger Erhöhung

Anpassungsphase 1: November 2022 - Oktober 2025:

ortsübliche Miethöhe

$$56,34 \text{ m}^2 \times 7,51 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 5.077,32 \text{ €}$$

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer sofortigen Mieterhöhung der aktuellen Miethöhe von 6,32 €/m² um 15 % (Kappungsgrenze)

$$56,34 \text{ m}^2 \times (6,32 \text{ €/m}^2 + 15 \%) \times 12 \text{ Monate} = \text{./.} \quad \underline{4.888,06 \text{ €}}$$

189,26 €

kapitalisiert über 3 Jahre (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Ortsüblichkeit) bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 %:

$$189,26 \text{ €} \times 2,88 = 545,07 \text{ €}$$



Anpassungsphase 2: Erreichen der Ortsüblichkeit ab November 2025:

ortsübliche Miethöhe		
56,34 m ² x 7,51 €/m ² x 12 Monate	=	5.077,32 €
IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer Erhöhung um 3,9 % (bis zur Ortsüblichkeit)		
56,34 m ² x (7,23 €/m ² + 3,9 %) x 12 Monate	= ./.	<u>5.077,32 €</u> 0,00 €

Anpassungsphase 1:		545,07 €
Anpassungsphase 2:		<u>0,00 €</u>
Summe der Mindererträge (Whg. Sfl. 1.OG postl. rechts):		545,07 €
	rd.	1.000,00 €

Wohnung im Seitenflügel im 3. Obergeschoss postalisch rechts mit sofortiger Erhöhung

Anpassungsphase 1: November 2022 - Oktober 2025:

ortsübliche Miethöhe		
59,58 m ² x 7,51 €/m ² x 12 Monate	=	5.369,40 €
IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer sofortigen Mieterhöhung der aktuellen Miethöhe von 6,20 €/m ² um 15 % (Kappungsgrenze)		
59,58 m ² x (6,20 €/m ² + 15 %) x 12 Monate	= ./.	<u>5.097,66 €</u> 271,74 €

kapitalisiert über 3 Jahre (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Ortsüblichkeit) bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 %:		
271,74 € x 2,88	=	782,60 €

Anpassungsphase 2: Erreichen der Ortsüblichkeit ab November 2025:

ortsübliche Miethöhe		
59,58 m ² x 7,51 €/m ² x 12 Monate	=	5.369,40 €
IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer Erhöhung um 5,3 % (bis zur Ortsüblichkeit)		
59,58 m ² x (7,13 €/m ² + 5,3 %) x 12 Monate	= ./.	<u>5.369,40 €</u> 0,00 €

Anpassungsphase 1:		782,60 €
Anpassungsphase 2:		<u>0,00 €</u>
Summe der Mindererträge (Whg. Sfl. 3.OG postl. rechts):		782,60 €
	rd.	1.000,00 €

Summe der Mindererträge

Minderertrag Whg. VH EG postl. rechts:	17.071,14 €
Minderertrag Whg. VH EG postl. links:	9.704,48 €
Minderertrag Whg. VH 2.OG postl. rechts:	8.955,75 €
Minderertrag Whg. Whg. VH 3.OG postl. rechts:	9.334,85 €
Minderertrag Whg. Whg. VH 3.OG postl. links:	8.864,06 €



Minderertrag Whg. Whg. Sfl. 1.OG postl. rechts:		545,07 €
Minderertrag Whg. Whg. Sfl. 3.OG postl. rechts:		<u>782,60 €</u>
		55.257,95 €
Summe der Mindererträge:	rd.	55.000,00 €

Der Ertragswert des Grundstücks lässt sich wie folgt aufstellen:

Gebäudeertragswert:		722.000,00 €
zzgl. Bodenwert (BRW 2021 mit Markanpassung gem. GAA-Model):		<u>2.406.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:		3.128.000,00 €

zzgl. Ausbaureserve im Rohdachboden bei ca. 40 m ² resultierender Wohnfläche analog dem Wert eines Teil- eigentums als unausgebauter Dachraum mit rd. 2.200,00 €/m ² Wfl.:	rd.	88.000,00 €
abzgl. evtl. Mindererträge wegen unterpreisiger Miethöhe und Anpassungsphasen unter Berücksichtigung der Kap- pfungsgrenze:	./.	55.000,00 €
abzgl. Wertminderung wegen Instandsetzungsaufwand:	./.	<u>550.000,00 €</u>
Ertragswert des Grundstücks:		2.611.000,00 €

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 3.128.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 2.830,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 1.106,39 m² Gesamt-Wohnfläche bzw. von rd. 1.980,00 €/m² wGF bei Ansatz von ca. 1.581,18 m² wertrelevanter Geschossfläche gemäß GAA-Modell sowie dem rd. 32,0-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 97.894,80 €/a.

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht Berlin 2021/2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2021 für Mietwohnhäuser ohne ge-



werblichen Nutzungsanteil der Baujahre bis 1919 mit normalem Bauzustand (ggf. vor rd. 30 Jahren und noch hiernach partiell modernisiert/saniert/instandgesetzt) im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ (ohne sonstige Lageklassifizierung) in einer Preisspanne von 1.118,00 €/m² wGF bis 2.760,00 €/m² wGF bzw. i.M. bei ca. 1.875,00 €/m² wGF - das Vielfache der Jahresnettokaltmiete lag bei 30,7.

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 Kaufpreisschwerpunkt (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. 3.100,00 €/m² Wfl./Nfl. bei geringem Preisanstieg zwischen 10/2021 und 10/2022.

Unter Berücksichtigung der nach 2021 weiter gestiegenen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte insbesondere in besseren Lagen trotz Dämpfung der Preisentwicklung nach Einführung der sogen. Mietpreisbremse Mitte des Jahres 2015 mit hierdurch beschränkter Renditefähigkeit des Investments 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 auch bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten (u.a. auch in Ansehung der seit März 2016 geltenden Wohnimmobilienkreditrichtlinie) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit 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. 5,6 % über dem Mittelwert bzw. ca. 28,3 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2021 für Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil der Baujahre bis 1919 mit normalem Bauzustand im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ (ohne weitere Lageklassifizierung) und ca. 4,2 % über dem mittleren Vielfachen des Jahresrohertrages (hier: Marktmiete) gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2021/2022 des zuständigen Gutachterausschusses.

Der (wert-)unbeeinflusste Wert liegt ca. 11,0 % über dem Mittelwert bzw. ca. 5,7 % 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. 2022/2022).

Der (wert-)unbeeinflusste Wert liegt gleichfalls ca. 8,8 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 10,2 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise für Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahresklasse 1900-1949 mit bis zu 20 % gewerblichem Mietanteil und mindestens 8 Wohnungen in guten bis sehr guten Lagen im Bezirk Steglitz-Zehlendorf gemäß Veröffentlichung des IVD (Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2022/2023).

Der resultierende Wert liegt gleichfalls ca. 13,2 % 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. 8,7 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt 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 der Ausbaureserve im Rohdachboden in Höhe von rd. 88.000,00 €, Wertminderung wegen Minderertragsphasen mit rd. 55.000,00 € und Wertminderung wegen des Instandsetzungsaufwands in Höhe von rd. 550.000,00 €) um den diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen (3.128.000,00 € + 88.000,00 € ./ 55.000,00 € ./ 550.000,00 € = 2.611.000,00 € bzw. rd. 2.610.000,00 €).

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Liliencronstraße 13 (Flurstück 3332/148) in 12167 Berlin-Steglitz (Bezirk Steglitz-Zehlendorf) zum Bewertungsstichtag 29. September 2022 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

2.610.000,00 €

=====

(i.W. zwei Millionen sechshundertzehntausend Euro)

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste etc. sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Steglitz-Zehlendorf vom 12.09.2022 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster (BBK) erfasst; Hinweise oder Informationen hinsichtlich einer Boden- oder Grundwasserverunreinigung, die ihre Quelle auf dem hier betroffenen Grundstück haben, liegen gegenwärtig nicht vor - nach aktuellem Kenntnisstand ist nicht sicher auszuschließen, dass das Grundstück von durch leichtflüssige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) verunreinigtem Grundwasser unterströmt wird bzw. sich im Randbereich einer Schadstofffahne befindet, die auf einen Schadstoffeintrag im Umfeld aus der näheren Umgebung zurückzuführen ist.

Nach vorsorglicher Empfehlung des zuständigen Umweltamtes ist bei einer geplanten Grundwassernutzung im Vorfeld Kontakt mit der dort zuständigen Senatsverwaltung für Umweltschutz, Verkehr und Klimaschutz, Referat II C, aufzunehmen.

Diesseitig wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht von dem Vorliegen nennenswerter Bodenbelastungen über den Eingreifwerten der Berlin Liste bzw. des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ausgegangen.

Das Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

Die Namen der Mieter auf dem Grundstück ergeben sich aus dem dem vorliegenden Gutachten anliegenden Schreiben an das Zwangsversteigerungsgericht bzw. dem dem Schreiben beigefügten Foto des Klingeltableaus am straßenseitigen Hauseingang des Vorderhauses auf dem Grundstück.



Ein Mieterspiegel oder sonstige Angaben zu dem Grundstück oder die bestehenden Mietverhältnisse respektive deren Vertragsdauern, der Mieterträge etc. konnten weder seitens der Grundstückseigentümer noch seitens der zuständigen Grundstücksverwaltung auf diesseitige Anforderung beigebracht werden.

Zu c)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WohnbindG besteht nach Sachlage nicht. Es handelt sich um ein Wohnhaus aus dem Jahre 1915. Die in den vermtl. vergangenen rd. 30 Jahren partiell durchgeführten Mod.-/Inst.-Maßnahmen erfolgten nach Sachlage freifinanziert und überwiegend offenbar durch die Mieter selbst, so dass eine Bindung durch öffentliche Förderung nicht besteht.

Zu d)

Ein Gewerbebetrieb wird auf dem Grundstück nicht geführt - bei den auf dem Grundstück belegenen Nutzungseinheiten handelt es sich durchweg um Wohnungen mit Wohnnutzungen bzw. mit Leerstand in 4 Wohnungen.

Zu e)

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind lediglich hinsichtlich der mieterseitigen Küchenausstattungen und der mieterseits in der im Hochparterre postalisch rechts belegenen Vorderhauswohnung eingebauten Nachstromspeicherheizung sowie der mieterseits in der im 2. Obergeschoss postalisch rechts belegenen Vorderhauswohnung eingebauten Gas-Etagenheizung vorhanden.

Zu f)

Ein Energiepass für das auf dem Grundstück Liliencronstr. 13 (Flurstück 3332/148) aufstehende Gebäude konnte auf diesseitige Anforderung seitens der Grundstückseigentümer oder der zuständigen Grundstücksverwaltung auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden und liegt dem Unterzeichneten insofern nicht vor.

Angaben über den Energieverbrauchskennwert, den Endenergiebedarf bzw. die Energieeffizienz des Bewertungsobjektes können insoweit seitens des Unterzeichneten nicht gemacht werden.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein aktueller Energieausweis bisher nicht vorliegt.

Zu g)

Eine Auskunft über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen und Auflagen konnte seitens der zuständigen Behörde nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per Fax bereits am 09.09.2022 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich weder in einem Sanierungsgebiet noch in einem Entwicklungsbereich gemäß § 165 BauGB, einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB, einem Gebiet mit vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB oder in einem Stadtbaugebiet gemäß § 171 BauGB. Das Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 - entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand vermtl. auch nicht vorgesehen. Ebenso besteht keine Veränderungssperre.

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

Die Regelungen nach der am 03.08.2021 durch den Berliner Senat beschlossenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB, die am 06.08.2021 in Kraft getreten ist (GVBl. v. 05.08.



2021, S. 932), haben in den Gebieten, für die bereits eine Soziale Erhaltungsverordnung („Mili-euschutz“) existiert, Vorrang vor den bestehenden Regelungen soweit bestehende Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen betroffen sind.

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 09.06.2022 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

Baudenkmäler befinden sich als Wohngebäude aber im Nahbereich bzw. auf der dem hier betroffenen Grundstück gegenüberliegenden Straßenseite mit Streckung bis zur parallel der Liliencronstraße verlaufenden Albrechtstraße auf dem Grundstück Liliencronstr. 8, 9, 10, Albrechtstraße 72A, 72B, 72C, 73, 73A, 73BB, 73C, 74 mit aufstehender Wohnanlage als Gesamtanlage aus den Jahren 1910-1911 - Obj. Dok. Nr. 09065469.

Insoweit können aufgrund der Nachbarschaft zu dem hier betroffenen Gebäudekomplex ggf. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. Umgebungsschutzes bestehen.

Eine Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Steglitz-Zehlendorf (Fachbereich Tiefbau und Grünflächenverwaltung) konnte auf diesseitige Anforderung per Fax vom 09.09.2022 und erneut vom 21.11.2022 nicht beigebracht werden, so dass eine diesbzgl. behördliche Auskunft nicht vorliegt.

Nach Sachlage wird das Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Liliencronstraße“ erschlossen. Erschließungsbeiträge sind nach Sachlage bereits nach den Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB für die Liliencronstraße bzw. das hier in Rede stehende Grundstück nicht mehr zu entrichten; offene Forderungen seitens des Straßen- und Grünflächenamtes hinsichtlich evtl. noch nicht geleisteter Erschließungsbeiträge dürften insoweit nicht bestehen.

Angaben zu evtl. erforderlichen Straßenlandabtretungen konnten auf diesseitige Anforderung seitens des Straßen- und Grünflächenamtes gleichfalls nicht beigebracht werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass Straßenland von dem Grundstück nicht mehr abzutreten ist.

Lt. vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Steglitz-Zehlendorf (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 09.09.2022 ist für das hier betroffene Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

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

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

Zu h)

Verdacht auf (vermtl. Echten) Hausschwamm besteht.

Im Bereich des Seitenflügelkellers zeigt sich unmittelbar hinter der dort belegenen Kelleraußentreppe bzw. an den an den Laibungsbereich der Zugangstür angrenzenden Innenwänden erheblicher Schwammbefall vermtl. aufgrund von regelmäßig starkem Nässeinfluss - vermtl. handelt es sich hierbei um braunen Porenschwamm oder ggf. um Echten Hausschwamm. In-



wieweit es sich bei dem Schwammbefall ggf. um Echten Hausschwamm handelt, wie durch den Unterzeichneten vermutet wird, ist durch einen diesbzgl. Sachverständigen ermitteln zu lassen um ggf. eine Schwammsanierung nach DIN 68.800 Teil 4 bzw. durch eine Fachfirma durchzuführen.

Zu i)

Grundstücksverwalterin ist die Firma HK Immobilien Holger Köhne, Maxstraße 3A in 13347 Berlin - Telefon: 030 / 398 81 070.

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

Berlin-Charlottenburg, den 16. Dezember 2022

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -

