



## Gutachten Nr. 10450

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB des

### Wohnungseigentums Nr. 3

ETW-Nr. 3 im 1.OG postalisch links als 3-Zimmerwohnung nebst Keller Nr. 3 und SNR an einem PKW-Stellplatz

auf dem Grundstück

### Fontanestraße 1

in

### 13467 Berlin-Hermsdorf (Bezirk Reinickendorf)

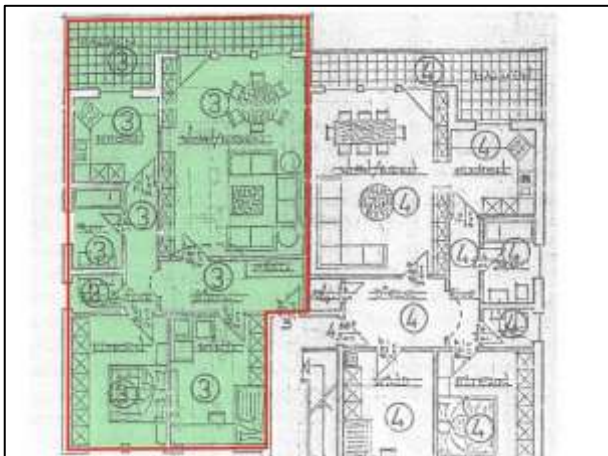
-Wohnungsgrundbuch von Hermsdorf - Blatt 7434-



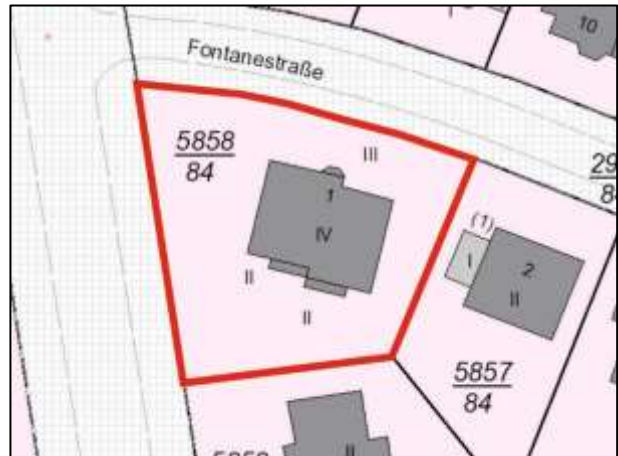
Blick a.d. Fontanestraße - WE-Nr. 3 im 1.OG



Blick a.d. Berliner Straße - WE-Nr. 3 im 1.OG



ETW-Nr. 3 im 1.OG postalisch links



Flurkarte (mit Grundstück Fontanestraße 1)

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

**Amtsgericht Wedding**  
**30 K 60/24**

**Verkehrswert:**

**410.000,00 €**

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

**Bewertungsstichtag:**

**10.04.2025**

**Ausfertigung PDF-Datei**



## Inhaltsverzeichnis\*

=====

|   |          |
|---|----------|
| <b>Kurzzusammenfassung</b> .....                          | <b>2</b> |
| A. Gutachtauftrag .....                                   | 4        |
| B. Grunddaten.....  | 5        |
| 1. Grundbuchangaben.....                                  | 5        |
| 2. Grundstücksdaten .....                                 | 6        |
| 3. Lagedeterminanten .....                                | 10       |
| 4. Gebäudedaten (technisch) .....                         | 13       |
| 5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....                     | 22       |
| 6. Objektbeurteilung .....                                | 30       |
| C. Bewertung .....  | 31       |
| 1. Bewertungsgrundlagen .....                             | 31       |
| 2. Bodenwert.....   | 32       |
| 3. Ertragswert.....                                       | 34       |
| 4. Verkehrs-/Marktwert.....                               | 37       |
| D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen ..... | 41       |
| E. Fotoseiten.....  | 45       |
| F. Anlagen .....  | A1       |

7 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern

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



## KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bei dem Objekt handelt es sich um die ETW-Nr. 3 nebst Keller mit 172/1.000 MEA und ca. 99,50 m<sup>2</sup> Wfl. als 3-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss mit Küche, Diele, Flur, Badezimmer, Gäste-Toilette und Balkon in einem voll unterkellerten 2½-geschossigen Neubau mit zu Wohnzwecken ausgebautem Spitzboden der im Dachgeschoss belegenen Maisonettewohnungen unter einem ca. unter 41° symmetrisch geneigten Satteldach mit insgesamt 6 Wohnungen aus dem Jahre 1991, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums errichtet worden sind.

Zu dem Wohnungseigentum Nr. 3 gehört der geräumige massiv umbaute abgeschlossene Kellerraum Nr. 3 mit ca. 16,82 m<sup>2</sup> Fläche und partiell über Terrain liegendem Fenster, Frisch- und Schmutzwasseranschluss für eine Waschmaschine sowie Stromanschluss.

Außerdem ist dem hier betroffenen Wohnungseigentum das dinglich gesicherte Sondernutzungsrecht an dem mit den Buchstaben J-I-L-K-J umschriebenen ungedeckten PKW-Stellplatz Nr. 1 gemäß Plananlage zur Teilungserklärung im linken Bauwich vor der straßenseitigen Grundstücksfront zugeschrieben.

Ein barrierefreier Zugang in das Wohngebäude und zu dem hier betroffenen Wohnungseigentum besteht nicht. Die Grundstücksfreiflächen sind weitgehend nicht mit Sondernutzungsrechten belegt und als Gemeinschaftseigentum nutzbar, womit auch der großflächige Garten mitgenutzt werden kann.

- **Grundstück:**

Fontanestraße 1 in 13467 Berlin-Hermsdorf (Bezirk Reinickendorf) mit 1.229 m<sup>2</sup> Größe als Eckgrundstück u.a. mit anbindender Berliner Straße (B96) mit hierdurch erheblicher Straßenverkehrslärmbelastung in einem dezentralen Stadtbereich bzw. in deutlicher Stadtrandlage - es handelt sich nach aktuellem Mietspiegel um eine gute Wohnlage.

- **Belastungen:**

Es liegen Eigentumsübertragungsvormerkungen für Straßenlandabtretungen und eine Auflösungsvormerkung vor, die jeweils allerdings obsolet sind. Eintragungen im Baulasten- oder Bodenbelastungskataster liegen nicht vor.

- **Ausstattung:**

Das Gebäude weist eine Öl-Zentralheizung mit Öl-Heizkessel und Kunststoff-Batterietanks im Kellergeschoss des Gebäudes noch aus dem Jahre 1991 auf. Es sind Konvektoren mit Unterflurverteilung, zentrale Warmwasserversorgung und keramische Fliesenböden sowie Echtholzparkett im Wohnzimmer und PVC-Belag in Mosaik-Parkettdekor in den Wohnräumen und Kunststoff-Isolierglasfenster vorhanden. Die Küchenausstattung mit großzügigem Schrankraum und den üblichen Elektrogeräten stammt nach diesseitiger Einschätzung noch aus der Phase des Erstbezugs im Jahre 1991.

Das Gebäude weist eine Reibputzfassade auf einem Wärmedämmverbundsystem oberhalb der schalungsglatten Kellerwandumfassungen als ungedämmter Gebäudesockel auf - die Kellerdecke ist bisher gleichfalls nicht gedämmt.

Das Gebäude ist bis über das Obergeschoss weitgehend in Stahlbeton-Großtafelbauweise errichtet, wobei die Geschossdecke über dem Obergeschoss bereits als Holzbalkendecke und der Dachstuhl mit den Maisonettewohnungen zimmermannsmäßig abgebunden und mit leichten Wandscheidungen errichtet worden ist.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Die Wohnfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 3 umfasst lt. vorliegender Teilungserklärung ca. 99,50 m<sup>2</sup> Wfl. und ausweislich der Wohnflächenberechnung als Anlage der



Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. B 22 004/91 vom 22.02.1991 ca. 99,56 m<sup>2</sup>, wobei die Freisitzfläche mit dem Faktor 0,5 respektive einer Fläche von 13,36 m<sup>2</sup> x ½ = 6,68 m<sup>2</sup> berücksichtigt wurde.

Die in der Teilungserklärung ausgewiesene Wohnfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums entspricht nahezu exakt der sich anhand der Miteigentumsquote aus der Gesamt-Wohnfläche des Grundstücks von 577,78 ergebenden Wohnfläche mit 99,38 m<sup>2</sup> bzw. mit einer Differenz von 0,12 m<sup>2</sup>.

Bei Ansatz der Balkonfläche mit dem Faktor ¼ gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin als ortsüblicher Flächenansatz für die Freisitzfläche gemäß Wohnflächenverordnung ergibt sich die anrechenbare Balkonfläche bei einer Grundfläche nach vorliegender Wohnflächenberechnung von ca. 13,36 m<sup>2</sup> x ¼ mit lediglich 3,34 m<sup>2</sup>. Die Gesamtwohnfläche ergibt sich insoweit mit 99,50 m<sup>2</sup> ./ 6,68 m<sup>2</sup> + 3,34 m<sup>2</sup> = 96,16 m<sup>2</sup>.

Die unter Berücksichtigung der geringeren Freisitzfläche ermittelte Wohnfläche liegt insoweit ca. 3,3 % unter der in der Teilungserklärung ausgewiesenen bzw. in der Wohnflächenberechnung ermittelten Wohnfläche.

Diesseitig wird aufgrund der nur geringen Abweichung in Ansehung der gemäß höchstrichterlichen Rechtsprechung bestehenden Toleranz von Wohnflächenabweichungen zum tatsächlichen Bestand die in der Teilungserklärung ausgewiesene Wohnfläche im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung zugrunde gelegt.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Das betroffene Wohnungseigentum Nr. 3 ist nicht vermietet, sondern steht nach Sachlage bereits mehrjährig leer bzw. ist seit dem Ableben der früheren Wohnungseigentümer noch möbliert und insoweit noch zu beräumen.

Im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft wird für die Verkehrswertermittlung die bezugsfreie Verfügbarkeit des Wohnungseigentums Nr. 3 und des ungedeckten PKW-Stellplatzes Nr. 1 (J-I-K-L-J) als dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums zugrunde gelegt.

- **Erhaltungszustand:**

Insgesamt handelt es sich um ein zufriedenstellend gepflegtes Grundstück nebst aufstehendem Mehrfamilienwohnhaus bei erst vor rd. 34 Jahren erfolgter Fertigstellung des Neubaus und zuletzt vermtl. im Jahre 2006 durchgeführter Fassadensanierung und der Treppenhausdekorationen etc.

Der Gebäudebestand auf dem Grundstück weist keine erkennbaren nennenswerten substanziellen Mängel und Schäden auf - eine regelmäßige bzw. sukzessive Instandhaltung wird nach diesseitigem Eindruck vorgenommen.

Der Unterhaltungszustand des hier betroffenen Wohnungseigentums ist gleichfalls zufriedenstellend. Allerdings sind bei einem Neubezug des Objektes turnusmäßig durchzuführende Schönheitsreparaturen und ggf. partiell Bodenbelagsarbeiten und kleinere Instandsetzungsmaßnahmen mit einem Kostenaufwand von rd. 10.000,00 € durchzuführen, der im Verkehrswert berücksichtigt ist.

Das bisher verbliebene Mobiliar ist zuvor umfassend zu beräumen, wobei die Küchenausstattung vermtl. gleichfalls noch aus dem Jahre 1991 als wesentlicher Bestandteil dem Wohnungseigentum zuschreiben ist (s.o.).

**Verkehrswert am 10.04.2025 nach § 194 BauGB:**  
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

**410.000,00 €**



## A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**  
Amtsgericht Wedding, Abt. 30, Brunnenplatz 1 in 13357 Berlin  
Beschluss vom 25.02.2025 mit Verfügung vom 26.02.2025 sowie Posteingang am 06.03.2025
- **Bewertungsobjekt:**  
Bewertungsobjekt ist das Wohnungseigentum Nr. 3 nebst Kellerraum Nr. 3 sowie dem Sondernutzungsrecht an dem mit den Buchstaben J-I-L-K-J umschriebenen ungedeckten PKW-Stellplatz auf dem Grundstück Fontanestraße 1 (Flurstück 5858/84) in 13467 Berlin-Hermsdorf (Bezirk Reinickendorf)  
  
(Das Wohnungseigentum Nr. 3 befindet sich im 1. Obergeschoss postalisch links.)
- **Bewertungsgrund:**  
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft mit dem Geschäftszeichen 30 K 60/24
- **Wertermittlungstichtag:**  
10. April 2025 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**  
10. April 2025 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**  
Donnerstag, der 10.04.2025  
anwesend:
  - der Miteigentümer des Wohnungseigentums Nr. 3 gemäß Abt. 1 des Wohnungsgrundbuchs Nr. 2.3 als Antragsteller in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft (anonymisiert, § 38 ZVG)
  - der Sohn des Miteigentümers gemäß Abt. 1 Nr. 2.3 (anonymisiert, § 38 ZVG)
  - der zuständige WEG-Verwalter des Grundstücks Fontanestraße 1 (anonymisiert, § 38 ZVG)
  - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Das hier betroffene Wohnungseigentum wurde anlässlich des Besichtigungstermins durch den Miteigentümer des Wohnungseigentums zugänglich gemacht, so dass durch den Unterzeichneten hinreichende Feststellungen über den Ausbaustandard sowie Erhaltungszustand des Objektes getroffen werden konnten. Durch den Miteigentümer des Wohnungseigentums bzw. den zuständigen WEG-Verwalter wurden gleichfalls das Kellergeschoss mit den hierin belegenen Gemeinschaftsräume u.a. mit Haustechnikräumen und die Grundstücksfreiflächen des Anwesens u.a. mit im linken Bauwich belegendem PKW-Stellplatz als dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums zugänglich gemacht. Der zu dem betroffenen Wohnungseigentum Nr. 3 gehörende Keller Nr. 3 war allerdings nicht zugänglich, da ein Schlüssel für den Raum nicht verfügbar war.

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



## B. GRUNDDATEN

### 1. Grundbuchangaben

- **Wohnungsgrundbuch von:**  
Hermsdorf, Blatt 7434  
(Amtsgericht Mitte)
- **Gemarkung:**  
Hermsdorf
- **Flur, Flurstücke:**  
1, 5858/84 (1.229 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**  
1.229 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**  
Gebäude- und Freifläche Fontanestraße 1 (gemäß Grundbuch)  
[Wohnbaufläche Fontanestraße 1 (gemäß Liegenschaftskataster)]
- **Miteigentumsanteil am Grundstück:**  
172/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und an den Räumen, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3  
Dem Wohnungseigentum ist das dinglich gesicherte Sondernutzungsrecht an dem PKW-Abstellplatz im Plan bezeichnet mit den Buschstaben J-I-L-K-J zugeschrieben - gemäß Bewilligungen vom 13.12.1990 UR-Nr. B 2313/1910, Notar Claus Bacher in Berlin) und vom 30.06.2022 (UVZ-Nr. 108/2022, Notar Andreas Buhmann in Berlin) eingetragen am 29.09.2022.
- **Eigentümer:**
  - 2.1 anonymisiert (§ 38 ZVG)
  - 2.2 anonymisiert (§ 38 ZVG)
  - 2.3 anonymisiert (§ 38 ZVG)  
- in Erbengemeinschaft -
- **Lasten und Beschränkungen:**

Eigentumsübertragungsvormerkung bzgl. 240 m<sup>2</sup> für das Land Berlin. Gemäß Bewilligung vom 09.02.1955 eingetragen auf Blatt 2344 am 15.02.1955. Nach Blätter 7432 bis 7437 übertragen am 04.09.1991.

Eigentumsübertragungsvormerkung bzgl. 75 m<sup>2</sup> für das Land Berlin. Gemäß Bewilligung vom 06.04.1959 eingetragen auf Blatt 2344 am 13.04.1959. Nach Blätter 7432 bis 7437 übertragen am 04.09.1991.

Auflassungsvormerkung für

  - a) eine männliche Person, geb. am 24.05.1928
  - b) eine weibliche Person, geb. am 31.07.1928

beide in Berlin zu je ½ - gemäß Bewilligung vom 13.12.1990 eingetragen am 30.09.1991.

Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft mit Eintragungsdatum vom 31.10.2024



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

## 2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**

Der Grundstückszuschnitt ist unregelmäßig. Die leicht gekrümmte Straßenfrontlänge zur Fontanestraße beträgt ca. 46,05 m und die Straßenfrontlänge zur Berliner Straße (B96) ca. 39,60 m.

Die Grundstückstiefe entlang der rechten bzw. südlichen Grundstücksgrenze rechtwinklig zum Straßenraum der Berliner Straße beträgt ca. 27,89 m und die Grundstückstiefe entlang der linken bzw. östlichen Grundstücksgrenze rechtwinklig zum Straßenraum der Fontanestraße beträgt ca. 28,12 m. Die jeweils rechtwinklig zu den angrenzenden Straßen verlaufenden Grundstücksgrenzen treffen sich in der süd-östlichen Grundstücksecke und bilden insoweit auch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 1,2 - Die Straßenfrontlängen und der Zuschnitt des Eckgrundstücks sowie der Ausnutzungsgrad mit hier vorliegender Bebauung sind gut.

- **Bauwich:**

Die aufstehende Bebauung weist als freistehendes Einzelhaus ausreichende Grenzabstände im linken Bauwich auf die östliche Grundstücksgrenze zwischen ca. 5,40 m in der Flucht der gartenseitigen und ca. 6,90 m in der Flucht der straßenseitigen Gebäudefront sowie im rechten Bauwich auf die westliche Grundstücksgrenze bzw. die f.f. Straßenfluchtlinie der Berliner Straße zwischen ca. 11,50 m und ca. 17,00 m auf.

Die Tiefe des Grundstücks hinter der gartenseitigen Gebäudefront auf die südliche Grundstücksgrenze beträgt in der Flucht der östlichen Giebelseite ca. 9,40 m und in der Flucht der westlichen Giebelseite ca. 15,80 m.

Die Vorgartentiefe beträgt in der Flucht der westlichen Giebelseite auf die förmlich festgelegte Straßenfluchtlinie ca. 6,00 m und auf die geplante Straßenbegrenzungslinie ca. 7,50 m. Die Vorgartentiefe in der Flucht der östlichen Giebelseite des Wohngebäudes beträgt ca. 7,50 m und auf die geplante Straßenbegrenzungslinie ca. 9,00 m (siehe anliegende Flurkarte).

Nach Sachlage ist die seinerzeit im amtlichen Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Hartmut Zoll vom 09.11.1990 ausgewiesene geplante Straßenbegrenzungslinie der Fontanestraße zwischenzeitlich als definitive Straßenbegrenzungslinie realisiert worden, so dass der Straßenraum mit einer Breite von ca. 12,00 m endgültig ausgebaut ist.

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks ist insgesamt plan, steigt aber zur südlichen Grundstücksgrenze leicht an.

- **Untergrund:**

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



Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.0 6.1 (Bodenarten, Stand: 2020) befindet sich im Bereich des hier betroffenen Grundstücks mittel schluffiger Sand, mittel lehmiger Sand und Mittelsand im Oberboden sowie mittel sandiger Lehm, mittel lehmiger Sand, sandiger Schluff, mittel schluffiger Sand und Mittelsand im Unterboden.

Es besteht keine Gefahr durch Schichtenwasser und auch keine Grundwassergefährdung - gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: 2020), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks weitgehend zwischen 4,00 m und 7,00 m und im nord-östlichen Bereich des Grundstücks partiell zwischen 7,00 und 10,00 m.

Der Waldsee befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 240 m Entfernung (Luftlinie), wobei ein Grundwassereinfluss hierdurch allerdings nicht vorliegt.

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder nennenswerte Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - nach Mitteilung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Reinickendorf ist das hier betroffene Grundstück nicht im Berliner Bodenbelastungskataster (BBK) als Altlastenverdachtsfläche geführt. Dem zuständigen Umwelt- und Naturschutzamt liegen zu dem hier betroffenen Grundstück keine Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor.

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

- **Entwicklungszustand:**

Bei dem Gebiet mit dem hier betroffenen Grundstück handelt es sich nach Sachlage um voll erschlossenes Bauland als allgemeines Wohngebiet mit offener Bebauung bzw. Bebaubarkeit mit einer Baustufe II/2 bzw. 2 Vollgeschossen mit einer Bebauungstiefe bis zu max. 20 m und einer GFZ von 0,4 bzw. einer GRZ von 0,2 gemäß Baunutzungsplan vom 28.12.1960 (Abl. 1961, S. 742), der in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21.11.1958 (BO 58, BVBl. S. 1087, 1104) und den Straßen- und Fluchtlinien aus einem förmlich festgestellten Fluchtlinienplan (ACO) als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB fortgilt.

Darüber hinaus liegt das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans aus dem Jahre 1971, der die Regelungen des BO 58 zur Berechnung des Nutzungsmaßes auf die Regelungen der BauNVO 1968 umstellt.

Eine neuere verbindliche Bauleitplanung 2. Ordnung liegt bisher nicht vor - ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan ist nicht bisher gefasst worden.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 (in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07.02.2025) ist das Gebiet mit dem hier betroffenen Grundstück weiträumig als Wohnbaufläche  $W_4$  mit landschaftlicher Prägung und einer zulässigen GFZ von 0,4 ausgewiesen.

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



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

Das hier betroffene Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1-3 BauGB. Das betroffene Grundstück (Flurstück 5858/84) ist keiner Gestaltungssatzung unterworfen. Ein städtebaulicher Vertrag besteht für das hier betroffene Flurstück nach diesseitigem Kenntnissstand gleichfalls nicht.

Das Grundstück befindet sich allerdings entsprechend der gesamten Gebietskörperschaft Berlin mit durch den Senat festgestelltem angespanntem Wohnungsmarkt seit dem 07.10.2021 im Bereich des am 23.06.2021 neu in Kraft getretenen § 250 BauGB mit 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 („Milienschutz“) existiert, Vorrang vor den bestehenden Regelungen soweit bestehende Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen betroffen sind.

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 20.03.2025 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

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

Die Geschossfläche (GF) für das Grundstück (Flurstück 5858/84) beträgt ca. 624,13 m<sup>2</sup> gemäß vorliegender Nutzungsberechnung des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Hartmut Zoll vom 08.11.1990 zur Baugenehmigung Nr. B 22004/91 vom 14.02.1991 unter Berücksichtigung des Dachraumausbaus in zwei Ebenen incl. Spitzboden bzw. der Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 157/90 vom 07.03.1991 gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (GVBl. S. 495) zuletzt geändert durch das sechste Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 29.12.2023 (GVBl. S. 35) - in Kraft getreten am 30.12.2023 - i.d. Fassung vom 11.12.2024 mit einer GFZ von 0,508 bzw. rd. 0,5 (ohne Berücksichtigung einer GF für ein Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF für ein Kellergeschoss mit einem Faktor von 0,3 gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur ImmoWertV 21 bzw. ImmoWertA bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 231,07 m<sup>2</sup> mit einer GRZ von 0,188 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 1.229 m<sup>2</sup> für das Grundstück (Flurstück 5858/84).

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß GAA-Modell bzw. bisheriger Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) beträgt abweichend von der ImmoWertV 21 bzw. ImmoWertA unter Berücksichtigung auch der Nichtvollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss 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 incl. Spitzboden vorhanden bzw. bereits zu Wohnzwecken ausgebaut; ein entsprechend nutzbares Kellergeschoss ist nach Sachlage nicht vorhanden):

$460,92 \text{ m}^2 + (230,46 \text{ m}^2 \times 0,75) + (0,00 \text{ m}^2 \times 0,30) = 633,77 \text{ m}^2$  für Erd- und Obergeschoss sowie das Dachgeschoss und den voll ausgebauten Spitzboden (Dachraum der oberen Dachraumebene als Nicht-Vollgeschoss) mit einer wGFZ von 0,516 bzw. rd. 0,5 (hier relevant für Re-



lation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,188 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz von 1.229 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche - nach amtlicher Flurkarte weist das auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude 4 Vollgeschosse auf.

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 liegen vermtl. bereits vor.

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2017 (Umweltatlas) weist der Straßenraum der Fontanestraße und der der Berliner Straße (B96) vor dem hier betroffenen Grundstück lediglich Schmutzwasserkanalisation ohne Regenwasserkanalisation auf. Auf dem Grundstück anfallendes Regenwasser wird insoweit auf dem Grundstück selbst im Untergrund verrieselt und nicht in eine Kanalisation eingeleitet.

Allerdings befinden sich sowohl im Straßenraum der Fontanestraße als auch der Berliner Straße Straßengullys an den Randsteinen, so dass davon auszugehen ist, dass im Straßenraum mindestens Mischwasserkanalisation oder sowohl Schmutzwasser- als auch Regenwasserkanalisation anliegt.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Reinickendorf vom 08.04.2025 fallen Erschließungskostenbeiträge für das hier betroffene Grundstück nach derzeitiger Rechtslage „voraussichtlich“ nicht mehr an - offene Beitragsforderungen ruhen nicht als öffentliche Last auf dem hier betroffenen Grundstück.

Nach vorliegender Bescheinigung ist eine Abtretung von Straßenland nicht vorgesehen.

- **Baulasten:**

Lt. vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Reinickendorf (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 20.03.2025 ist für das 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 dem Vernehmen nach 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 Fontanestr. 1 (Flurstück 5858/84) befindet sich in nördlicher Randlage der Metropole und am nördlichen Rand sowohl des Ortsteils Hermsdorf als auch am nördlichen Rand des Berliner Stadtbezirks Reinickendorf in nur knapp 300 m Entfernung zur nördlichen Stadtgrenze im Bereich der an die Metropole angrenzenden Gemeinde Glienicke/ Nordbahn im Landkreis Oberhavel im Bundesland Brandenburg.

Die Entfernung zu dem nord-westlich angrenzenden Ortsteil Frohnau beträgt knapp 700 m, zu dem westlich bzw. süd-westlich angrenzenden Ortsteil Tegel ca. 1.500 m, zu dem süd-östlich angrenzenden Ortsteil Waidmannslust gleichfall ca. 1.500 m und zu dem östlich angrenzenden Ortsteil Lübars ca. 1.600 m (jeweils Luftlinie), wobei die Ortsteile durchweg im Berliner Stadtbezirk Reinickendorf liegen.

Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Zentrums am Zoo beträgt rd. 13,5 km südlich des Bewertungsobjektes und im Bereich des Alexanderplatzes knapp 13,5 km süd-östlich des Bewertungsobjektes (jeweils Luftlinie).

Das Eckgrundstück Fontanestr. 1 (Flurstück 5858/84) befindet sich auf der süd-westlichen Seite des Fontanestraße im Abschnitt zwischen Solquellstraße in ca. 100 m Entfernung süd-östlich des hier betroffenen Grundstücks und der Berliner Straße (B96) sowie auf der östlichen Seite der Berliner Straße im Abschnitt zwischen Odilostraße in knapp 20 m Entfernung südlich und der Fontanestraße.

Bei der das Grundstück anbindenden Fontanestraße handelt es sich um eine untergeordnete Quartierstraße mit Frequentierung allenfalls durch Anliegerverkehr innerhalb einer weiträumigen 30 km/h-Zone. Die Fontanestraße weist gegenläufigen Richtungsverkehr auf. Die Breite des Fahrdamms ist für gegenläufigen Kraftfahrzeugverkehr knapp, obwohl für den ruhenden Verkehr ein Parken der Fahrzeuge einseitig im Straßenraum bereits halbversetzt auf dem Bürgersteig an der süd-westlichen Straßenseite vorgesehen und geboten ist. Bei beidseitig auf gleicher Höhe geparkten Fahrzeugen ist dennoch entgegenkommendem Verkehr ggf. im Bereich von Grundstücksausfahrten oder einmündenden Straßen auszuweichen, da ansonsten die Breite des Fahrdamms nicht ausreicht.

Das Stellplatzaufkommen für Kraftfahrzeuge im Straßenraum ist trotz der vergleichsweise geringen Wohndichte und der teilweise auf den Grundstücken selbst vorhandenen gedeckten und ungedeckten PKW-Stellplätze bzw. der teilweise vorhandenen Garagen knapp.

Die Fontanestraße weist im Bereich des Fahrdamms Fahrbahnbeton auf. Die Rinnsteine bzw. Gossen weisen Straßengullys auf.

Bürgersteige sind beidseitig im Straßenraum mit Bordschwellen abgesetzt. Hinter einem schmalen und auf der süd-westlichen Straßenseite weitgehend verkarsteten Grünstreifen mit beidseitig im Straßenraum aufgehendem Straßenbaumbestand ist der Fußweg mit Betonwegeplattierung befestigt - Gehwegüberfahrten sind mit Kleinsteinpflasterung angelegt.



Straßenraumbelichtung ist ausreichend vorhanden - es sind Gaslaternen mit Aufsatzleuchten aus den 1920er Jahren bzw. den 1950er Jahren (BAMAG U 7) vorhanden.

Bei der Berliner Straße handelt es sich um eine übergeordnete Durchgangsstraße als Bundesstraße (B96) mit zwei jeweils einstreifigen Richtungsfahrbahnen und beidseitig an den Randstreifen bestehenden mit grober Kopfsteinpflasterung befestigten Parkbuchten für den ruhenden Verkehr. Der Fahrdamm weist Asphaltbelag auf. Bürgersteige sind auch hier mit Bordschwellen abgesetzt und jeweils hinter einem schmalen Grünstreifen mit Rasenbesatz und hochstämmigem Baumbestand belegenen Fahrradweg mit Betonwegeplattierung angelegt. Gehwegüberfahrten sind mit Kleinsteinpflasterung angelegt. Die Fahrradwege sind mit Betonverbundsteinpflasterung befestigt.

Im Straßenraum ist ausreichende Beleuchtung mit beidseitig der Straße errichteten sogen. Peitschenmastlaternen vorhanden.

Das Stellplatzaufkommen im Straßenraum ist knapp. Aber auch hier weisen die anliegenden Grundstücke regelmäßig ungedeckte PKW-Stellplätze und Garagen auf.

Das Verkehrsaufkommen in der Berliner Straße (B96) ist insbesondere durch LKW- und Linienbusverkehr sowie verstärkt zu den Hauptverkehrszeiten u.a. auch durch regen Pendlerverkehr erheblich - zusammen mit dem in ca. 300 m Entfernung südlich des Grundstücks die Berliner Straße kreuzenden Hermsdorfer Damm ist der Streckenabschnitt gleichfalls als Autobahnzubringer einzustufen.

Lt. Berliner Mietspiegel 2021 handelt es sich bei den im hier betroffenen Abschnitt an die Berliner Straße anbindenden Grundstücken um eine stark verkehrslärmbelastete Grundstückslage mit einem Gesamtlärmindex  $L_{DEN}$  von über 65 dB(A) in 24 Stunden und/oder einem Gesamtlärm-index  $L_N$  von über 55 dB(A) in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) an mindestens einem Teilstück der Fassade eines zur Adresse gehörenden Gebäudeteils.

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

Die Verkehrslärmbelastungen sind in den zu der nord-westlichen Giebelseite orientierten Räume des auf dem hier betroffenen Grundstücks aufstehenden Gebäudes erheblich. Aber auch an der nach Süd-Westen orientierten gartenseitigen Front des Gebäudes u.a. mit davor belegenen Balkonen und den Gartenterrassen wirken die Lärmbelastungen deutlich.

Störungen aufgrund der im weiteren Nahbereich ehemals verlaufenden An- und Abflugstrecken des Flughafens Tegel mit Flugverkehr in vergleichsweise geringer Höhe sind seit Inbetriebnahme des Flughafens BER und Schließung des Flughafens Berlin-Tegel im November 2020 nicht mehr zu verzeichnen.

Die bauliche Umgebung stellt sich als überwiegend heterogenes Wohngebiet 1-, 1½- und 2-geschossigen Einfamilien- und Zweifamilienhäusern über alle Dekaden ab den 1920er Jahre u.a. z.T. mit sogen. Würfelbauten aus den 1930er Jahren dar. Zusätzlich sind insbesondere an der Berliner Straße eine beachtliche Anzahl an kleineren Mehrfamilienhäusern mit 2 bis 3 Geschossen vermtl. ab den 1960er Jahren bzw. überwiegend ab den 1980er Jahren vorhanden. Am süd-östlichen Auslauf der Fontanestraße befinden sich Neubauten erst aus den letzten rd. 10 Jahren als 2- und 3-geschossige Ein- oder Zweifamilienhäuser.

Nach dem Straßen- bzw. Wohnlageverzeichnis zum Berliner Mietspiegel handelt es sich bei der Lage des hier betroffenen Grundstücks auf der süd-westlichen Seite der Fontanestraße um eine gute Wohnlage und auf der nord-östlichen Seite der Fontanestraße um eine nur mittlere Wohnlage - auch innerhalb des anbindenden Wohnquartiers östlich der Berliner Straße ist die Wohnlage nicht nachvollziehbar gemischt als gute und nur mittlere Wohnlage ausgewiesen.



Eine Anbindung an wichtige Stadtmagistralen besteht u.a. mit der Berliner Straße (B96) unmittelbar vor dem hier betroffenen Grundstück bzw. deren südliche Verlängerung als Oranien-damm zwischen Oranienburg und der Berliner Innenstadt sowie dem Hermsdorfer Damm in ca. 300 m Entfernung u.a. als Zubringer der Bundesautobahn A111 mit Anschlussstelle „Waidmannsluster Damm“ in ca. 4,0 km Entfernung.

Die fußläufige Entfernung zum „Bahnhofplatz“ bzw. dem „Max-Beckmann-Platz“ mit anbinden-der Heinsestraße als örtliche Haupteinkaufsstraße beträgt lediglich ca. 1.000 m.

Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich u.a. an der Berliner Straße mit verschie-denen Buslinien ab ca. 120 m auf Höhe der Triniusstraße bzw. in ca. 300 m fußläufiger Entfer-nung auf Höhe des Hermsdorfer Damms bzw. am Bahnhofplatz mit Endhaltestellen verschie-dener Buslinien unmittelbar am S-Bahnhof „Hermsdorf“ in ca. 1.000 m fußläufiger Entfernung von dem Bewertungsobjekt.

Die nächsten U-Bahnstationen befinden sich in den Ortsteilen Wittenau in ca. 3.600 m Entfer-nung bzw. Tegel in ca. 4.800 m Entfernung via Straßen mit den gleichnamigen Stationen.

- **Soziale Infrastruktur:**

Eine kurz- und mittelfristige Versorgung mit einer nur geringen Anzahl an kleineren Geschäften u.a. zur täglichen Versorgung ist im Gehwegbereich auf der Berliner Straße im Streckenab-schnitt bis zum Hermsdorfer Damm bzw. dem Waldseeweg verfügbar. Außerdem befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten nur knapp außerhalb der Stadt in der angrenzenden Ge-meinde Glienicke/Nordbahn ab ca. 250 m fußläufiger Entfernung.

Ein größeres Geschäftsaufkommen steht im Ortsteilzentrum von Hermsdorf auf der Heinsestra-ße als der örtlichen Hauptgeschäftsstraße zur kurz- und mittelfristigen Versorgung mit zuneh-mendem Angebot bis zum Fellbacher Platz mit hier regelmäßig stattfindendem Wochenmarkt bzw. im Bereich des S-Bahnhofs bis zum Hermsdorfer Damm als örtlichem Geschäftszentrum mit sehr gutem Nahversorgungsangebot ab ca. 1.000 m fußläufiger sowie weiterem Angebot im Bereich des Oranienburger Damms bzw. der Oranienburger Straße auf Höhe des Zabel-Krüger-Damms bzw. des Waidmannsluster Damms mit Einkaufszentrum „Nordmeile“ in ca. 2,3 km Ent-fernung via Straßen zu Verfügung.

Zur mittel- und langfristigen Versorgung stehen Angebote gleichfalls ab ca. 4,5 km Entfernung auf der Gorkistraße als überregionale Einkaufszone (Fußgängerzone) im Bereich der anbinden-den Berliner Straße im Ortsteil Tegel sowie im Bereich des Einkaufszentrums „Hallen am Bor-sigturm“ in ca. 5,0 km Entfernung bzw. im Bereich des Märkischen Viertels mit Shoppingcenter „Märkisches Zentrum“ in entsprechender Entfernung zur Verfügung.

Verschiedene Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie medizinische Versor-gung mit ausreichendem Angebot befinden sich gleichfalls in dem hier betroffenen Gebiet u.a. mit verschiedenen Kliniken bereits im Nahbereich.

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

Der Bezirk Reinickendorf liegt in der Sozial- und Einkommensstruktur auf Platz 5 von 12 Berli-ner Verwaltungsbezirken, die Kaufkraft je Haushalt lag bei 3.251 €/Monat (Berlin: 3.181 €/Mo-nat) und die Arbeitslosenquote lag nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit Stand vom



31.12.2020 bei 9,5 % (Berlin: 9,4 %); die Leerstandsquote im Jahre 2020 lag bei 1,1 % (Berlin: 1,6 %) und der Wanderungssaldo betrug + 1.813 Personen (Berlin: + 34.449 Personen).

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

- **Naherholungsgebiete/Parks:**

Der Cecillienplatz als kleinere Grünanlage befindet sich in ca. 100 m fußläufiger Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück an der Berliner Straße. Der Waldseepark mit Waldsee und großem Spielplatz sowie anbindendem Cecilienplatz und -graben ist ab ca. 160 m fußläufiger Entfernung erreichbar.

Die Grün- bzw. Feuchtbiotop- und Landschaftsschutzgebiete im Bereich des Tegeler Fließes sind ab ca. 900 m bis 1.200 m Entfernung fußläufig bequem erreichbar - der Hermsdorfer See befindet sich in ca. 1.500 m fußläufiger Entfernung und das Landschaftsschutzgebiet „Berliner Forst Tegel“ befindet sich in rd. 1.400 m Entfernung (Luftlinie).

Außerhalb der Metropole befinden sich an die Stadtgrenze anbindende ländliche Gebieten im Landkreis Oberhavel u.a. mit den Eichwerder Moorwiesen mit gutem Freizeitwert östlich des hier betroffenen Grundstücks ab rd. 1.500 Entfernung (Luftlinie).

Der Stadtpark „Großer Tiefgarten“ ist ab rd. 12.000 m Entfernung erreichbar (Luftlinie).

#### 4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1991

erfolgte die Errichtung des auf dem Grundstück Fontanestraße 1 (Flurstück 5858/84) aufstehenden vollunterkellerten 2½- bzw. 3½-geschossigen Gebäudes nebst Spitzboden als Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums nebst 3 PKW-Stellplätzen gemäß Baugenehmigung Nr. B-22004/91 vom 22.02.1991 nebst Nachträgen vom 16.04.1991 wegen veränderter Bauausführung und 24.05.1991 wegen veränderter Ausführung der Decken sowie vom 08.07. 1991 wegen der Errichtung von 3 zusätzlichen PKW-Stellplätzen.

Baubeginn war am 27.05.1991. Unterlagen über eine Rohbauabnahme liegenden in der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht vor.

Die Schlussabnahme zur Fertigstellung des Gebäudes ohne die Außenanlagen erfolgte am 07.11.1991. Die Schlussbesichtigung bzgl. der Mängelbeseitigung wegen fehlender Regenfallrohre und Regenrinnen an den Balkonen anlässlich der Schlussabnahme sowie der Außenanlagen erfolgte am 18.06.1993 - der Schlussabnahmeschein datiert auf den 21.06.1993.

Die Aufteilung des Grundstücks in Wohnungseigentume erfolgte zeitgleich mit der Fertigstellung des Gebäudes gemäß Teilungserklärung bzw. Bewilligung vom 31.10.1990 bzw. 12.07.1991 (UR-Nrn. B 1981/1990 und B 1464/1991 des Notars Claus Bacher in Berlin) mit Eintragungsdatum vom 04.11.1991 auf Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 157/90 vom 07.03.1991 nebst Ergänzung vom 06.05.1991 über die mit Nrn. 1 bis 6 bezeichneten Wohnungen und die mit Nrn. 1 bis 6 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (Kellerräume).

Für die PKW-Stellplätze auf dem Grundstück wurden zugunsten der Wohnungseigentume dingliche gesicherte Sondernutzungsrechte u.a. zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigen-



tums an dem mit den Buchstaben J-I-L-K-J umschriebenen PKW-Stellplatz Nr. 1 an der straßenseitigen Grundstücksfront unmittelbar vor der Grundstücksgrenze zu dem süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstück gemäß Bewilligungen vom 13.12.1990 (UR-Nr. B 2313/1990, Notar Claus Bacher in Berlin) und vom 30.06.2022 (UVZ-Nr. 108/2022, Notar Andreas Buhmann in Berlin) mit Eintragungsdatum in der Wohnungseigentumsgrundbuch vom 29.09.2022 vereinbart.

Inwieweit in der Vergangenheit bereits nennenswerte Sanierungen an dem Gebäude vorgenommen worden sind, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden. Eine Beschlussammlung konnte auf diesseitige Anforderung weder seitens der Eigentümer des hier betroffenen Wohnungseigentums noch seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass nennenswerte Mod.-/Inst.- oder Instandsetzungsmaßnahmen allenfalls hinsichtlich einen Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden seit Errichtung des Gebäudes realisiert worden sind, wobei die Arbeiten ggf. im Jahre 2006 durchgeführt worden sind.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums wurde vermtl. gleichfalls in den 2000er Jahren die Badewanne gegen einen schwellenlosen Duschstand im Badezimmer ausgetauscht - die Sanitärobjekte in der an das Badezimmer angrenzenden Gäste-Toilette waren ggf. bereits seit Erstbezug des Wohnungseigentums nicht installiert und der Raum seither lediglich als Abstellraum genutzt. Die Bodenfliesung in Diele und Flur war vermtl. bereits seit Bezugsfertigstellung des Gebäudes in dem Wohnungseigentum vorhanden.

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein mit der Hauseingangsfront zur Fontanestraße orientiertes voll unterkellertes freistehendes 3½-geschossiges Mehrfamilienhaus incl. Dachgeschoss als Vollgeschoss sowie zu Wohnzwecken ausgebauten Spitzboden unter einem beidseitig symmetrisch geneigten Satteldach als freifinanziertes in der Rechtsform des Wohnungseigentums errichtetes Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen aus dem Jahre 1991.

Die Aufteilung des Grundstücks in Wohnungseigentume incl. zugehöriger Kellerräume erfolgte insoweit im Zuge der Gebäudeerrichtung.

Bewertungsobjekt ist hier das Wohnungseigentum Nr. 3 im 1. Obergeschoss des Gebäudes postalisch links nebst Keller Nr. 3

Für 6 Wohnungseigentume erfolgte eine Zuordnung der PKW-Stellplätze als dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte.

Dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 3 ist gleichfalls ein dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz gemäß vorliegendem Grundbuch zugeschrieben.

- **Organisation des Gebäudes:**

Das Gebäude weist 3 Vollgeschosse incl. des Dachgeschosses und einen gleichfalls zu Wohnzwecken ausgebauten Spitzboden als obere Ebene der im Dachgeschoss belegenen beiden Wohnungen als Maisonetten auf.

Das Erdgeschoss ist als Hochparterre angelegt und liegt 4 Stufen über Terrain-Niveau - es ist eine Außentreppe vor der Hauseingangstür vorhanden. Der Treppenhausaufgang ist zweispännig organisiert - in dem Gebäude befinden sich insoweit 6 Wohnungen.

Der Keller ist über das Treppenhaus mit einer hierin belegenen offenen Treppe zugänglich - eine Kelleraußentreppe ist nicht vorhanden.

Im Kellergeschoss befinden sich zwei zentrale Flurbereiche mit zweihüftig anbindenden Kellerräumen u.a. mit den 6 zu den Wohnungseigentumen gehörenden massiv umbauten Abstell-



räumen mit geschlossenen Plattentüren sowie die haustechnischen Räume mit Heizzentrale u.a. als Hausanschlussraum und der Öltanklagerraum mit 4 Kunststoff-Batterietanks à 2.000 L Volumen (lt. Ausweisung im Kellerplan).

Eine Aufzugsanlage ist in dem Treppenhaus nicht vorhanden. Ein barrierefreier Zugang besteht auch für die im Erdgeschoss (Hochparterre) belegenen Wohnungen nicht.

Die Wohnungen in dem Gebäude sind durchweg als 3-Zimmerwohnungen ausgelegt und weisen eine Eingangsdiele, einen Flur, ein natürlich belichtetes und belüftetes Gäste-WC, ein natürlich belichtetes und belüftetes Badezimmer, eine separate Küche und einen Balkon bzw. eine Terrasse auf. Die Maisonette-Wohnungen weisen abweichend eine sogen. Wohn-/Küche auf - in den Maisonettewohnungen sind jeweils eine Stahl-Spindeltreppe zwischen den Geschossebenen sowie eine Fluchttür zum Treppenhaus in der Spitzbodenebene vorhanden. Zusätzlich sind im Spitzboden nominell ein großflächiger Abstellbereich vermtl. mit wohnraumgleichem Ausbau vorhanden.

Alle Wohnungen sind zu jeweils drei Gebäudefronten orientiert, so dass eine ausreichende Querbelüftungsmöglichkeit besteht.

Die postalisch rechts spannenden Wohnungen sind nach Süd-Westen zum Garten, nach Nord-Westen zur Berliner Straße und nach Nord-Osten zur Fontanestraße orientiert.

Die postalisch links spannenden Wohnungen sind nach Süd-Westen zum Garten, nach Süd-Osten zum linken Nachbargrundstück und nach Nord-Osten zur Fontanestraße orientiert.

Zu den beiden PKW-Stellplatzanlagen mit je 3 ungedeckten PKW-Stellplätzen im rechten und im linken Bauwich befinden sich befestigte Gehwegüberfahrten jeweils mit freitragenden manuell zu bedienenden Hofrolltor-Anlagen.

- **Lage/Organisation des Sondereigentums:**

Das Wohnungseigentum Nr. 3 befindet sich im 1. Obergeschoss postalisch links mit Orientierung sowohl zum Garten und zur Straße als auch zum linken Nachbargrundstück mit insoweit insgesamt 3 Außenfronten mit hierin belegenen Fenstern und insoweit guter Querbelüftungsmöglichkeit.

Das Kinderzimmer und das Schlafzimmer sind zur Straße nach Nord-Osten orientiert. Die Gäste-Toilette und das Badezimmer weisen Fenster zum linken Bauwich nach Süd-Osten und die Küche sowie das Wohnzimmer mit davor belegendem Balkon sind zum rückwärtigen Garten nach Süd-Westen orientiert, wobei ein Zugang zum Balkon lediglich aus dem Wohnzimmer besteht. In der Eingangsdiele befindet sich eine Abstellnische. Die Eingangsdiele weist offene Bogen durchgänge zu dem anbindenden Wohnzimmer und dem hierzu rechtwinklig abgehendem Flur auf. An die Diele binden neben dem Flur lediglich das Wohnzimmer und das Kinderzimmer an. An den Flur binden das Schlafzimmer, der Toilettenraum, das Badezimmer und die Küche an.

Zu dem Wohnungseigentum Nr. 3 gehört der Keller Nr. 3 als massiv umbauter Raum vor der gartenseitigen Gebäudefront in der süd-östlichen Gebäudeecke mit halbhoch über Terrain liegendem Kellerfenster innerhalb eines Lichtschachtes in der süd-östlichen zum linken Bauwich orientierten Gebäudefront mit einer Fläche nach Bauakte von ca. 16,82 m<sup>2</sup>.

Dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 3 ist das dinglich gesicherte Sondernutzungsrecht an dem mit den Buchstaben J-I-L-K-J umschriebenen PKW-Stellplatz Nr. 1 an der straßenseitigen Grundstücksfront unmittelbar vor der Grundstücksgrenze zu dem süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstück gemäß Bewilligungen vom 13.12.1990 (UR-Nr. B 2313/1990, Notar Claus Bacher in Berlin) und vom 30.06.2022 (UVZ-Nr. 108/2022, Notar Andreas Buhmann in Berlin) mit Eintragungsdatum in der Wohnungseigentumsgrundbuch vom 29.09.2022 zugeschrieben.



Ein sonstiges vereinbartes schuldrechtliches oder dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht an dem Grundstück oder an dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude ergibt sich aus den vorliegenden Unterlagen nicht und ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden bzw. nach Sachlage nicht vorhanden.

• **Art der Konstruktion:**

Das Gebäude ist auf eine Stahlbetonbodenplatte in 20 cm Stärke mit unterseitiger Folie auf Sauberkeitsschicht mit darüber verlegter PE-Folie o.ä. und Zementverbundestrichboden gegründet.

Die Kelleraußenwände und die tragenden Innenwände sind in 20 cm Stärke als Stahlbeton-Fertigteilewände ausgeführt und gegen Erdfeuchte isoliert. Leichte Wandscheidungen sind als 10 cm starke Stahlbetonwände gleichfalls als Fertigteilelemente schalungsglatt verbaut worden.

Die Geschossdecke über dem Kellergeschoss ist als Stahlbeton-Fertigteildecke vermtl. als schalungsglatte Filigrandecke mit örtlich aufgebrachtem Aufbeton und schwimmend verlegtem Zementestrich ausgeführt.

Über dem Kellergeschoss gehen die Außenwände des Gebäudes mit porosierten Mauerziegeln vermtl. als Porotonmauerwerk in ca. 30 cm Stärke bis über das 1. Obergeschoss mit ursprünglich außenseitig mehrlagigem mineralischem Reibeputz und innenseitigem Trockenputz auf.

Über dem Obergeschoss sind die Außenwände als Giebeldreiecke im Dachgeschoss und nach Sachlage auch im Spitzboden zimmermannsmäßig in Holzkonstruktion ausgeführt und in den Gefachen mit Mineralwolle ausgefüllt. Die hinterlüftete Vorsatzschale weist Querlattung, dahinter eine Dichtungsbahn und den Regelquerschnitt mit Holzrahmen, Mineralwollefach, eine Holzwerkstoffplattenlage (V100 G R1), eine Dampfsperre und eine innenseitige Gipskartonbeplankung als sogen. Trockenputz auf.

Die Fassaden sind seit der Errichtung des Gebäudes vermtl. bereits mit einem Wärmedämmverbundsystem vermtl. auf Polystyrol-Hartschaumplatten nebst Armierungsgewerbe und Kunstharzreibeputz oberhalb eines ca. 0,80 m hoch aufgehenden Sockels als schalungsglatte Kelleraußenwände ohne aufkonfektionierte Dämmung ausgestattet worden. Evtl. wurde die ursprüngliche geplante Ausführung der Fassaden aber bereits im Zuge der Gebäudeerrichtung verändert und die Vollwärmeputz-Fassaden bereits im Jahre 1991 ausgeführt.

Die Wohnungstrenn- und Treppenhauswände im Erd- und Obergeschoss sind als vorgefertigte Stahlbeton-Kaiserwände in 20 cm Stärke ausgeführt. Tragende Innenwände im Erdgeschoss sind gleichfalls aus Stahlbeton.

Die Treppenhauswände im Dachgeschoss sind als Holz-Rahmenkonstruktion zimmermannsmäßig in F90-Qualität mit beidseitig doppelter GKF-Beplankung und mineralischem Rahmengenfach ausgeführt.

Alle übrigen Innenwände im Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie im Spitzboden sind als Holzrahmenwerk mit beidseitiger Beplankung aus Holzwerkstoffplatten V20 E1 sowie Gipskartonbeplankung (GKF) versehen.

Die Geschossdecke über dem Erdgeschoss ist als Stahlbeton-Fertigteildecke vermtl. als unterseitig schalungsglatte sogen. Filigrandecke nebst örtlichem Aufbeton nebst schwimmend verlegtem Zementestrich ausgeführt.

Die Geschossdecke über dem Obergeschoss ist lt. Bauakte als Holzbalkendecke mit Holzwerkstoffplatten als Spanplatten (OSB, MDF o.ä.) nebst Bodenbelag und mineralischer Dämmung mit 12 cm Stärke nebst Unterkonstruktion und Dampfdiffusionsbremse bzw. Dampfsperre und unterseitiger Gipskartonbeplankung ausgeführt - nach diesseitiger Einschätzung ist die Decke gleichfalls als Stahlbetondecke ausgeführt. Die Raumdecke über dem Dachgeschoss zum Spitzboden ist nach Sachlage in Kehlbalkenlage als Holzbalkendecke ausgeführt.



In den Sanitärbereichen ist seinerzeit vermtl. noch ein sogen. Nassbodenaufbau mit Isolierung des Fußbodens verbaut worden.

Die Balkone der Geschossdecke über dem Erdgeschoss sind nach Sachlage als Stahlbeton-Kragplatten mit thermischer Trennung über sogen. Isokörbe ausgeführt - die Balkone über den gartenseitigen Ständerkern bzw. die teilweise mit Stützen versehenen Balkone über dem Erdgeschoss weisen nach Sachlage gleichfalls einen Nassbodenaufbau auf.

Es sind Brüstungen mit außenseitig an einer leichten Stahl-Rechteckkonstruktion verwahrten Colorpanplatten o.ä. (altweiß) vorhanden. Die Balkone weisen über allen Fenstern bauseits installierte elektrisch betriebene Markisen auf.

Das unter ca. 41° beidseitig symmetrisch geneigte Satteldach ist zimmermannsmäßig als Kehlbalken-Sparrendach abgebunden und mit Betondachsteindeckung nebst Unterspannbahn eingedeckt. In den Ausbaubereichen von Dachgeschoss und Spitzboden ist eine mineralische Zwischensparrendämmung nebst Alukaschierung als Dampfsperre vorhanden. Spenglerarbeiten sind aus Zinkblech ausgeführt - abweichend sind die vorgehängten Rinnen und die Fallrohre vermtl. als Hart-PVC-Rohre ausgeführt.

Über der süd-westlichen Dachfläche geht knapp unterhalb des Firstes ein schalungsglatte Schornsteinkopf nach örtlichem Eindruck mit Edelstahl-Einzugsrohr auf. In beiden Dachebenen sind liegende Fenster vorhanden - ein Fenster unmittelbar unterhalb des Schornsteinkopfes dient als Dachausstieg mit 12 hieran anbindenden Trittstufen der Schornsteinfegerstiege zu einem Laufrost oberhalb des Schornsteinkopfes.

Dachüberstände bzw. Dachkästen weisen Profilholzschalung auf. Schneefanggitter oder Leiterhaken sind in den Dachflächen nicht vorhanden.

Der in der Hauseingangsfront verbaute Erker weist ein flach geneigtes häftiges Polygonal- bzw. Pyramidendach mit Stehfalzblechdeckung vermtl. auf Holzschalung nebst Dämmung und unterseitiger GK-Belplanung auf. Der nicht unterkellerte Ständerker (sogen. Auslucht) ist nach örtlichem Eindruck entsprechend den Außenwandumfassungen oberhalb des Obergeschosses zimmermannsmäßig als Holzrahmenkonstruktion mit den Giebelseiten entsprechendem Wandaufbau allerdings ohne Bekleidung als Wärmedämmverbundsystem ausgeführt. Hier weisen die Lisenen glatte Melamin-beschichtete MDF-Plattenbekleidung (Colorplan o.ä.) und zwischen den Lisenen bzw. zwischen den Fensterstürzen und -brüstungen eine entsprechende Bekleidung der Gefache als Stülpchalung in Profilholzdekor (gleichfalls Reh-braun) auf.

Die Treppenläufe im zentralen Treppenhaus sind vermtl. als Stahl- oder Stahlbeton-Fertigsteiltreppenläufe nebst unterseitigem Trockenputz vermtl. mit Tronsolen zu den Umfassungswänden ausgeführt und weisen aufgesattelte Kunststein-Tritt- und Setzstufen sowie ein raumhohes Holzstabgeländer auf. Die Maisonetten im Dachgeschoss und Spitzboden weist nach Sachlage Stahl-Spindeltreppen mit Holz-Trittstufen ohne Setzstufen auf.

Die außenliegende Hauseingangstreppe weist einen Stahlbetonlauf entsprechend dem auskragenden Unterbau des Ständerkers als Hauseingangsvorbau auf. Die Tritt- und Setzstufen sind mit Waschbeton-Winkelstufen bekleidet - die Podestfläche vor der Hauseingangstür weist entsprechende Plattierung aus Waschbeton auf.

- **Art des Ausbaus:**

Unter anderem aufgrund der Zugänglichkeit des hier betroffenen Wohnungseigentums anlässlich des Ortstermins konnte der Ausbaustandard durch den Unterzeichneten wie folgt ermittelt werden:



#### Wände:

Massive und leichte Wandscheidungen sind verputzt bzw. gespachtelt und gestrichen oder tapeziert. Treppenhausbereiche weisen glatt gefilzten Kalkputz nebst hell getöntem Kunstharzreibeputz (weiß bzw. altweiß o.ä.) auf.

Die Kellerbereiche weisen innerhalb des Treppenhauses entsprechende Wandbekleidungen und innerhalb des weiteren Kellergeschosses schalungsglatte und gespachtelte Wandumfassungen nebst Anstrich (weiß) auf.

Die Badezimmer und Toilettenräume weisen zargenhohe Keramikfliesung (geschmacksneutral: weiß) auf. Die Küchen weisen nach Sachlage einen keramischen Fliesenspiegel über den Arbeitszeilen auf (vermtl. geschmacksneutral: weiß).

In dem hier betroffenen Wohnungseigentum weisen die Wohnräume, die Diele und der Flur eine Strukturtapete mit Anstrich (weiß) auf. Im Wohnzimmer ist eine Kamin-Adaptierung mit Konsole nebst rotbraune Mittelmosaik-Bekleidung und Fuchs-Abspannung nebst Schattenfuge unter der Raumdecke vorhanden.

Die Küche weist einen 3- bis 4-zeiligen Fliesenpaneel über der U-förmigen Arbeitszeile an den Wandumfassungen auf (normalformatig: 15 cm x 15 cm, geschmacksneutral: weiß mit allerdings einem individuellen Geschmacksempfinden unterliegenden Dekor einzelner Fliesen mit figurativen Küchenmotiven als Dekorfliesen).

Das Badezimmer weist nach örtlichen Eindruck zargenhoch erneuerte Keramikfliesung (15 cm x 20 cm, geschmacksneutral: weiß) auf.

Der ehemalige Toilettenraum innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums weist keine Fliesenbekleidung auf. Objekte sind nicht vorhanden - der Raum ist als Abstellkammer genutzt.

#### Böden:

Der Hauseingangsbereich sowie die Treppenpodestflächen weisen rektangulär verlegte Keramikfliesung (beige-braun changierend, ca. 20 cm x 20 cm) auf.

Die Treppenläufe sind mit Kunststein-Tritt- und Setzstufen (hellbeige mit dunkel abgesetzter Fleckung) versehen.

Die an die Treppenhausdiele im Kellergeschoss anbindenden Zentralflure zu den Abstellkellern und den haustechnischen Räumen weisen einen Zementestrichboden mit staubbindendem Anstrich auf. Die Abstellräume der Wohnungseigentume sind entsprechend ausgestattet.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist in der Eingangsdiele und dem anbindenden Flur sowie der Küche rektangulär verlegte großformatige keramische Fliesung (ca. 40 cm x 40 cm, geschmacksneutral: hellgrau-weiß changierend).

Kinder- und Schlafzimmer weisen eine PVC-Auslegeware bzw. einen Vinyl-PVC-Bodenbelag in Mosaikparkett-Dekor (Eiche) auf. Das Wohnzimmer weist einen Echtholzparkett in Eiche (alt-deutscher Verband o.ä.) auf.

Das Badezimmer und die ursprüngliche Gäste-Toilette weisen rektangulär verlegte Keramikfliesung als Mittelmosaikfliesung (ca. 5 cm x 5 cm, geschmacksneutral: hellgrau) auf - es ist eine umlaufende Sockelfliese im gleichen Farbton vorhanden. Der Duschstand im Badezimmer ist barrierefrei ebenerdig in derselben Fliesung mit Bodeneinlauf auf Nassbodenaufbau hergestellt.

Der Balkon des hier betroffenen Wohnungseigentums weist einen glatt abgezogenen Zementestrichboden oder eine Epoxidharzbeschichtung mit Anstrich (hellgrau) auf.

#### Decken:

Es sind massive und glatt gespachtelte Stahlbetondecken über dem Keller und dem Erdgeschoss sowie vermtl. über dem Obergeschoss vorhanden - über dem Dachgeschoss ist nach Sachlage eine Gipskarton-Unterdecke gleichfalls mit Spachtelung und Anstrich (weiß) vorhanden.



Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums sind die Decken gleichfalls gespachtelt und gestrichen (weiß) bzw. teilweise auch tapeziert und gestrichen (weiß).

#### Fenster:

In dem Gebäude sind nach Sachlage in den über dem Kellergeschoss aufgehenden Geschossen durchweg Kunststoff-Isolierglasfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung und entsprechende Fenstertüren zu den Balkonen u.a. als Schallschutzfenster (vermtl. mit Schallschutzklasse 3) mindestens zur Berliner Straße vorhanden.

Die Fenster weisen auch in den Obergeschossen Rollladenanlagen mit Kunststoffpanzern und Gurtzügen auf. Die Küchen im Obergeschoss oberhalb der anbindenden Balkone weisen anstelle von Rollläden außenliegende Fenstergitter auf. Der ehemalige Toilettenraum in dem hier betroffenen Wohnungseigentum weist nach Sachlage keine Rollladenanlage auf.

Alle oberhalb des Kellergeschosses belegenen Fenster weisen Werzalit-Lateibänke und Aluminium-Sohlbankbleche auf.

Im Kellergeschoss befinden sich in Kunststoff-Lichtschächten (System MEA o.ä.) thermisch nicht getrennte Kunststofffenster mit Einfach- bzw. Acryl-Verglasung und außenliegender Mäuseschutzvergitterung. Die Lichtschächte sind mit Rautengittern bzw. TZ-Rosten abgedeckt.

#### Türen:

Die Hauseingangstür in der straßenseitigen Gebäudefront ist als Holzrahmentür mit großflächigen Isolierglasausschnitten in Holzarge ausgeführt. Seitlich von der Hauseingangstür sind entsprechend hohe feststehende Treppenhausfenster als Holz-Isolierglasfenster vorhanden - die in den Obergeschossen belegenen Fenster sind abweichend als Kunststoff-Isolierglasfenster ausgeführt.

Die Wohnungseingangstüren sind als mittelschwere Holzplatten- bzw. RD-Türen nebst Weitwinkelspion und Lippendichtung in Holzargen ausgeführt - innerhalb der Wohneinheiten sind Holzplattentüren in Holzargen nebst Lackanstrich (weiß) bzw. Holzrahmentüren nebst Glasausschnitten vorhanden.

Im Kellergeschoss befinden sich Holzplatten- und Stahlblechtüren zu den einzelnen Kellerbereichen - die massiv umbauten Abstellkellerräume weisen gleichfalls geschlossene Plattentüren auf.

#### Elektroinstallationen:

Es sind unter Putz bzw. in Leerrohren oder im Querschnitt der Stahlbeton-Fertigteilwände bzw. der im Dachraum bzw. im Spitzboden vermtl. verbauten GK-Leichtbauwände verlegte Leitungen mit guter Quantität und Qualität vorhandener Stromkreise, Lichtauslässe sowie Schalter und Dosen entsprechend dem Standard des Baujahres des hier betroffenen Gebäudes vorhanden. Die Wohnungen weisen Elektro-Unterverteilung mit Sicherheitsautomaten und FI-Schutzschaltern auf. Die Zähler sind als Wechselstromzähler im Kellergeschoss zentralisiert.

Eine über dem Balkon verbaute Markise sowie einzelne Rollladenanlagen des Wohnungseigentums lassen sich elektrische betreiben.

Der Hauseingangsbereich weist eine zentrale Klingel- und Gegensprechanlage mit Rufunterscheidung zwischen Gebäudeeingangs- und Wohnungseingangstür auf. Es ist eine Tür-Ruf-Gegensprechanlage mit elektr. Türöffner und Wohnsprechstelle vorhanden - ein Videoportier zu den einzelnen Wohnungen ist nicht vorhanden.



Außerdem ist eine Schwachstromanlage für Telekommunikation und Breitbandkabelanschluss etc. mit Steckdosen in den Wohnräumen vorhanden. Nach Sachlage sind in allen Räumen Telefon- bzw. Internet-Anschlüsse installiert.

Die Wohnungen und der Treppenaufgang verfügen über Rauchwarnmelder vermtl. mit Funkfernabfrage.

Die Beleuchtungsanlage im Hauseingangsbereich und in dem aufgehendem Treppenaufgang sowie in der offenen Kellerdiele weist Zeitschaltautomaten ohne Steuerung über Bewegungsmelder sowie Wand- und Deckenleuchten auf.

Die Hauszuwegungen und allgemein zugänglichen Freiflächenbereiche weisen eine nennenswerte Außenbeleuchtung mit Ausnahme einer sogen. Pollerleuchte nicht auf. Lediglich im Bereich der Gartenterrasse der Erdgeschosswohnungen sind wandverwahrte Außenleuchten installiert.

Vor der Hauseingangstreppe weist die außenliegende Briefkastenanlage mit hierin integrierter Klingel- und Gegensprechanlage eine Haunummernbeleuchtung mit Steuerung vermtl. über Dämmerungsschalter auf.

Im Kellergeschoss sind Feuchtrauminstallationen u.a. weitgehend mit unter der Raumdecke verwahrten Aufsatzleuchten vorhanden.

Die zu den jeweiligen Wohnungseigentümern gehörenden Keller-Abstellräume weisen separate Stromanschlüsse bzw. Lichtschalter und Steckdosen auf, die jeweils auf den Zähler des betreffenden Wohnungseigentums geschaltet sind. Ein Waschmaschinenanschluss und Abwasser-Direktablauf sind nach Sachlage gleichfalls vorhanden.

Heizungsanlage:

Das Gebäude weist eine Öl-Zentralheizungsanlage mit Heizkessel etc. noch aus dem Jahre 1991 sowie radialer Verteilung bzw. im Estrich verzogenem Rohrnetz und Plattenheizkörpern nebst Thermostatregelventilen bzw. zentralem Heizkostenverteiler sowie zentrale Warmwasserbereitung auf. Sogen. Handtuchwärmer in den Sanitärräumen sind nicht vorhanden.

Im Öltanklagerraum befinden sich 4 Kunststoff-Batterietanks vermtl. á 1.500 L Volumen bzw. nach Bauvorlagen zur Baugenehmigung á 2.000 L Volumen. Nach Sachlage weist der Rauchgasschornstein ein Edelstahlzugsrohr auf.

Das Treppenhaus ist nicht beheizbar.

Die zentrale Warmwasserversorgung erfolgt über eine Zirkulationsleitung - es sind konventionelle Kalt- und Warmwasserzähler vorhanden. Eine Unterstützung der Warmwasserbereitung über Sonnenkollektoren erfolgt bisher nicht.

Nach Sachlage können Verbrauchsstände des Heizenergieverbrauchs und des Warm- und Kaltwasserverbrauchs weder über ein Bussystem noch über Funkfernabfrage abgerufen werden.

Sanitärausstattungen:

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist im Badezimmer vermtl. einen Nassbodenaufbau und an den Wänden eine Flächenabdichtung mittels Anstrichsystem im Spritzwasserbereich des bodengleichen Duschstandes nebst Einhebel-Mischarmatur, Schlauchbrause und Dusch- bzw. Haltestangen auf. Eine ursprünglich vorhandene Wanne ist vermtl. in den 2000er Jahren ausgebaut und gegen den bodengleichen Duschstand ausgetauscht worden. Der Duschstand weist einen Fußbodeneinlauf auf.

Die Objektausstattung umfasst außerdem einen Porzellan-Waschtisch nebst Einhebel-Mischarmatur sowie ein wandhängendes Porzellan-WC-Becken nebst Einbauspülkasten mit Installationsblock und Drückerplatte aus Kunststoff.



Alle Sanitärobjekte sind geschmacksneutral: weiß. Armaturen sind verchromt.

Der separate WC-Raum als Gäste-Toilette weist vermtl. ursprünglich ein WC-Becken und ein Handwaschbecken nebst Mischarmatur auf. Die Objekte sind nach Sachlage entfernt und der Raum ist zuletzt lediglich als Abstellkammer genutzt worden.

Die Fallrohre der Abwasserstränge sind als Hart-PVC-Rohre bzw. schallgeschützte PE-Rohre in Schachtabspannungen bzw. abgemauerten Installationsschächten und im Kellergeschoss ohne Abspannungen verzogen - die anbindenden Anschlussleitungen der Wohnungen sind vermtl. als HAT-Kunststoffrohre ausgeführt.

Frischwasserleitungen sind als Kupferrohre oder ggf. als Mehrschichtverbundrohre oder als Edelstahlrohre ausgeführt. Kalt- und Warmwasserzähler sind vorhanden.

Im Kellergeschoss weist der zu dem hier betroffenen Wohnungseigentum gehörende massiv umbaute Kellerraum gleichfalls offen verzogene Ver- und Entsorgungsleitungen auf. Ein Waschmaschinenanschluss und -direktablauf sind vorhanden.

Außensprengventile für die Gartenbewässerung nebst separaten Sprengwasserzählern sind vermtl. gleichfalls vorhanden.

**Küchenausstattung:**

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist eine bauseitige Küchenausstattung vermtl. noch aus dem Jahre 1991 auf.

Zum Umfang der Küchenausstattungen als wesentlicher Bestandteil des Wohnungseigentums gehören drei U-förmig angeordnete Arbeitszeilen mit Ober- und Unterschränken und insoweit ausreichendem Schrankraum mit kunststofffolierten Frontflächen (weiß) in leicht historisierendem Dekor mit Applikationen als Holz-farbene Griffe sowie einer Resopal-beschichteten Arbeitsflächen gleichfalls in Holzdekor (Buche o.ä.).

In die Arbeitsfläche eingelassen sind eine Nirosta-Spüle nebst Abtropffeld und Einhebel-Mischarmatur und ein Glaskeramikkochfeld (vermtl. kein Induktionskochfeld) nebst Unterbau-Bratherd und Wrasenfilter unter der Oberschrankzeile. Zum Umfang der Küchenausstattung gehören neben den Unter- und Oberschränken u.a. als Vitrinen mit Glasfronten auch weitere Elektrogeräte als Geschirrspülautomat und Kühl- und Gefrierschrank.

- **Brutto-Rauminhalt:**

ohne Ansatz

- **Brutto-Grundfläche:**

Die anteilige Brutto-Grundfläche des Wohnungseigentums Nr. 3 beträgt entsprechend der Miteigentumsquote ca. 182,14 m<sup>2</sup> von insgesamt ca. 1.058,94 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche des Wohnhauses auf dem Grundstück bei einem MEA von 172/1.000 nach diesseitiger überschlägiger Ermittlung anhand der vorliegenden Aufteilungspläne (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die Freiflächen des Grundstücks weisen eine gärtnerisch gepflegte Anlage als Rasenfläche mit Busch- und losem teilweise hochstämmigem Baumbestand sowie Ziergartenvegetation etc. entlang der Zuwegungen insbesondere im Vorgartenbereich und überwiegend dichte Thuja-Hecken als Säumung entlang der Grundstücksgrenzen auf.

Die hinter der gartenseitigen Gebäudefront anbindenden Gartenterrassen der Erdgeschosswohnungen weisen großformatige Natursteinplattierung und niedrige Heckeneinfassungen auf.



Der Bereich der Stellplätze im linken und im rechten Bauwich mit jeweils separater Zufahrt aus dem Straßenraum weist jeweils Rasengittersteine aus Beton mit spärlich durchwachsendem Rasenbesatz auf.

Ein im rechten Bauwich hiervon abgesetzter Müllgefäßstellplatz vor der Grundstücksfront zur Berliner Straße weist abweichend Waschbetonplattierung auf.

Die Hauszuwegung aus dem Straßenraum und die parallel zur straßenseitigen Hauseingangsfront verlaufenden Verbindungswege zwischen den PKW-Stellplatzanlagen weisen gleichfalls Waschbetonplattierung auf.

Die linke zum süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstück orientierte Grundstücksgrenze weist zu dem dort vom Straßenraum aus ansteigenden und dann höher liegenden Terrain eine Stützwand aus schalungsglatten Betonfertigteilen mit hierauf aufgesattelttem Stabmattenzaun auf. Im weiteren Verlauf der linken Grundstücksgrenze ist bei Bodengleiche lediglich ein Stabmattenzaun vorhanden, der im rückwärtigen Gartenteil eine Schlupfpforte zu dem angrenzenden Nachbargrundstück aufweist - diesbzgl. Rechte ergeben sich allerdings aus dem vorliegenden Grundbuch nicht.

Die südliche Grundstücksgrenze dürfte hinter der hoch aufgehenden und dichten Thujahecke gleichfalls einen Stabmattenzaun aufweisen. Entlang der Berliner Straße ist hinter der Hecke ein niedriger Holzpolygonalzaun vorhanden.

Die zur Fontanestraße orientierte Grundstücksfront weist einen gleichfalls nur ca. 1,00 m hohen Stabmattenzaun überwiegend hinter einer Thujahecke auf. Die PKW-Stellplatzzufahrten im rechten und im linken Bauwich weisen jeweils ein freitragendes manuell zu bedienendes Hofrolltor im Charakter der Stabmattenzaun-Einfriedung auf. Die Hauseingangszuwegung weist eine entsprechende Schwenkflügelpforte auf.

## 5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Das Wohngebäude weist 6 Wohnungseigentume mit einer Gesamtwohnfläche von 577,78 m<sup>2</sup> auf.

Nach Sachlage erfolgte für alle 6 Wohnungseigentume auf dem Grundstück eine Zuordnung jeweils eines der auf den PKW-Stellplatzflächen belegenen 6 PKW-Stellplätze als dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht.

Bei dem dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 3 zugeschriebenen Stellplatz handelt es sich um den mit den Buchstaben J-I-L-K-J umschriebenen PKW-Stellplatz Nr. 1 lt. Anlage zur Teilungserklärung bzw. ausweislich des vorliegenden Wohnungsgrundbuchs gemäß Eintragung vom 29.09.2022.

- **Nutzfläche:**

Die Wohnfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 3 umfasst lt. vorliegender Teilungserklärung ca. 99,50 m<sup>2</sup> Wfl. und ausweislich der Wohnflächenberechnung als Anlage der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. B 22 004/91 vom 22.02.1991 ca. 99,56 m<sup>2</sup>, wobei die Freisitzfläche mit dem Faktor 0,5 respektive einer Fläche von 13,36 m<sup>2</sup> x ½ = 6,68 m<sup>2</sup> berücksichtigt wurde.

Die in der Teilungserklärung ausgewiesene Wohnfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums entspricht nahezu exakt der sich anhand der Miteigentumsquote aus der Gesamt-Wohnfläche des Grundstücks von 577,78 ergebenden Wohnfläche mit 99,38 m<sup>2</sup> bzw. mit einer Differenz von 0,12 m<sup>2</sup>.

Bei Ansatz der Balkonfläche mit dem Faktor ¼ gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin als ortsüblicher Flächenansatz für die Freisitzfläche gemäß Wohnflächenverordnung ergibt sich



die anrechenbare Balkonfläche bei einer Grundfläche nach vorliegender Wohnflächenberechnung von ca.  $13,36 \text{ m}^2 \times \frac{1}{4}$  mit lediglich  $3,34 \text{ m}^2$ . Die Gesamtwohnfläche ergibt sich insoweit mit  $99,50 \text{ m}^2 \text{ ./. } 6,68 \text{ m}^2 + 3,34 \text{ m}^2 = 96,16 \text{ m}^2$ .

Die unter Berücksichtigung der geringeren Freisitzfläche ermittelte Wohnfläche liegt insoweit ca. 3,3 % unter der in der Teilungserklärung ausgewiesenen bzw. in der Wohnflächenberechnung ermittelten Wohnfläche.

Diesseitig wird aufgrund der nur geringen Abweichung in Ansehung der gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung bestehenden Toleranz von Wohnflächenabweichungen zum tatsächlichen Bestand die in der Teilungserklärung ausgewiesene Wohnfläche im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung zugrunde gelegt.

Zu dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 3 gehört der im Kellergeschoss belegene Abstellkeller als massiv umbauter abgeschlossener Raum mit Frisch- und Abwasser- sowie Stromanschluss mit einer Fläche von ca.  $16,82 \text{ m}^2$ .

Für den als SNR zugeschriebenen mit den Buchstaben J-I-L-K-J in der Anlage zur Teilungserklärung umschriebenen ungedeckten PKW-Stellplatz Nr. 1 im linken Bauwich des Anwesens ist eine Größe nicht ausgewiesen.

- **Miet-Erträge:**

Ein Mietertrag wird nach Sachlage nicht erzielt - das betroffene Wohnungseigentum Nr. 3 steht nach Sachlage bereits mehrjährig leer bzw. ist möbliert, aber nach dem Ableben der früheren Wohnungseigentümer nicht mehr bewohnt.

Eine Vermietung liegt insoweit nicht vor. Ebenso sind der separate Kellerraum und der als dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht dem hier betroffenen Wohnungseigentum zugeschriebene PKW-Stellplatz auf dem Grundstück nicht vermietet.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Berliner Mietspiegel 2024 ergeben sich die ortsüblichen Miethöhen als Nettokaltmieten für vermietetseitig vollausgestattete Wohnungen mit Baujahr von 1991 bis 2001 (ohne Wendewohnungen) in guter Wohnlage mit Sammelheizung und Badezimmer in der Wohnung sowie Größen

- bis unter  $75 \text{ m}^2$  in einer Spanne von  $8,35 \text{ €/m}^2$  -  $12,91 \text{ €/m}^2$  bzw. i.M.  $10,15 \text{ €/m}^2$
- von  $75 \text{ m}^2$  bis unter  $85 \text{ m}^2$  in einer Spanne von  $7,51 \text{ €/m}^2$  -  $11,79 \text{ €/m}^2$  bzw. i.M.  $9,25 \text{ €/m}^2$
- von  $85 \text{ m}^2$  bis unt.  $105 \text{ m}^2$  in einer Spanne von  $7,94 \text{ €/m}^2$  -  $13,32 \text{ €/m}^2$  bzw. i.M.  $9,79 \text{ €/m}^2$
- v.  $105 \text{ m}^2$  bis unt.  $120 \text{ m}^2$  in einer Spanne von  $8,55 \text{ €/m}^2$  -  $13,41 \text{ €/m}^2$  bzw. i.M.  $10,65 \text{ €/m}^2$
- ab  $120 \text{ m}^2$  in einer Spanne von  $6,95 \text{ €/m}^2$  -  $13,02 \text{ €/m}^2$  bzw. i.M.  $10,08 \text{ €/m}^2$

Gemäß Bezirksreport Reinickendorf 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg ergibt sich die typische Mietpreisspanne (Marktmiete) für Geschossbauwohnungen der Baujahresklasse von 1979 bis 2000 in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Stichtag 01.10.2023 in einer Spanne von  $8,75 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl. bis } 11,00 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.}$  und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von  $10,50 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl. bis } 13,00 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.}$ , wobei hierfür von Weitervermietung bezugsfreier Wohnungen mit Größen zwischen  $60 \text{ m}^2$  und  $120 \text{ m}^2$  bzw. i.M.  $90 \text{ m}^2$  bei 2 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenen 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 (Baujahresklassen bis 2020) liegt in einfacher bis



mittlerer Wohnlage im Bezirk Reinickendorf bei 10,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 12,25 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei geringem Preisanstieg bis 10 % zwischen 10/2022 und 10/2023.

Gemäß Wohnimmobilienpreisservice 2024/2025 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. mit den Ortsteilen Borsigwalde, Frohnau, Heiligensee, Hermsdorf, Konradshöhe, Lübars, Märkisches Viertel, Reinickendorf, Tegel, Waidmannslust und Wittenau ergibt sich die typische Mietpreishöhe (Marktmiete) für Wohnungen der Baujahresklasse von 1990 bis 2004 im Stadtgebiet Nord im Altbezirk Reinickendorf per 3/2024 mit 7,45 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. im gesamten Stadtgebiet Nord mit im Mittel 8,67 €/m<sup>2</sup> Wfl., wobei es sich hierbei um die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete aus Neuvertragsmieten und in den letzten 6 Jahren veränderten Bestandsmieten mit einem Anteil in einem Verhältnis von 55 % : 45 %, Wohnungsgrößen zwischen 60 m<sup>2</sup> - 90 m<sup>2</sup> (i.M. 70 m<sup>2</sup>) mit mittlerem Ausbaustandard und ohne Kfz-Stellplatz handelt.

Gemäß Wohnmarktreport Berlin 2025 von Mai 2025 (21. Auflage) der Berlin Hyp AG (Berlin Hannoversche Hypothekbank 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 13467 (Hermsdorf) 13,66 €/m<sup>2</sup> Wfl. (Spanne von 9,06 €/m<sup>2</sup> bis 21,09 €/m<sup>2</sup> bei Ansatz 77,40 m<sup>2</sup> Wfl.).

Eine Mietpreisbindung aufgrund einer ggf. seinerzeit vorliegenden öffentlichen Förderung besteht nach diesseitigem Kenntnisstand aktuell nicht mehr - das hier betroffene Objekt wurde seinerzeit freifinanziert errichtet, so dass die betreffende Wohnfläche preisfrei nach BGB vermietbar ist.

Insoweit ist im Rahmen einer Ertragswertermittlung des hier betroffenen Wohnungseigentums eine Kapitalisierung der Nettokaltmiete bei freier Verfügbarkeit unter Berücksichtigung der sogenannten Mietpreisbremse auf der Grundlage der Ortsüblichkeit im oberen Miethöheniveau gemäß Mietspiegel 2024 auch in Ansehung der lärmbelasteten Wohnlage an einer Hauptdurchgangsstraße in Ansatz zu bringen.

Eine Minderertragsmiete u.a. aufgrund eines ggf. unterpreisig bestehenden Mietverhältnisses ist hier aufgrund des Leerstands und der im ortsüblichen Rahmen angesetzten Miethöhe nicht zu berücksichtigen. Bei einer später höheren ortsüblichen Miethöhe ist für evtl. Mieterhöhungsbegehren bei ggf. dann bestehendem Mietverhältnis die Kappungsgrenze und bei Neuvermietung allerdings weiterhin vermtl. bis 2029 die bundesweit geltende sogenannte „Mietpreisbremse“ mit max. 10 % über der Ortsüblichkeit zu berücksichtigen.

Nach diesseitiger Auffassung beträgt die als marktüblich realisierbar zugrunde gelegte Miethöhe für das hier betroffene Wohnungseigentum in einem 2½- bzw. 3½-geschossigen Wohnhaus nebst Spitzbodenausbau als Neubau aus dem Jahre 1991 mit lediglich 6 Wohneinheiten als vergleichsweise kleine Eigentumsanlage und Verfügbarkeit von 6 PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück als Sondernutzungsrecht für jeweils eine der 6 auf dem Grundstück belegenen Wohnungen an einer ruhigen Wohnstraße in einer allerdings stark verkehrslärmbelasteten Wohnlage mit zufriedenstellender technischer Infrastrukturanbindung und Nahversorgung für den täglichen Bedarf in nominell guter Wohnlage nach aktuellem Mietspiegel sowie einem noch zeitgerechten Ausbaustandard des insgesamt durchschnittlichen baujahrestypischen Ausbauniveaus ohne barrierefreie Zugänglichkeit im 1. Obergeschoss bei 3 Zimmern, natürlich belichtetem Badezimmer und separater Gäste-Toilette und separater Küche sowie geräumigem Balkon mit Orientierung nach Süd-Westen und einer zugrunde gelegten Wohnfläche gemäß Teilungserklärung von 99,50 m<sup>2</sup> sowie der Verfügbarkeit eines großzügigen massiv umbauten Keller-raums mit Fenster, Frisch- und Abwasseranschluss sowie Stromanschluss u.a. zum Betrieb einer Waschmaschine unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Marktlage etc. und der seit dem 18.05.2013 geltenden „Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3



BGB (Kappungsgrenzen-Verordnung)“ mit hierdurch begrenzter Möglichkeit der Mietpreiserhöhung mit Verlängerung zuletzt um 5 Jahre ab dem 11.05.2023 bis zum 10.05.2028 um lediglich 15 % innerhalb von 3 Jahren sowie der seit dem 01.06.2015 nach Rechtsverordnung in ganz Berlin in Kraft getretenen bis zum 31.12.2025 geltenden sogen. Mietpreisbremse etc. (mit vermtl. Verlängerung bis 2029) auch bei Neuvermietung von zuletzt leerstehendem oder eigengenutztem Wohnraum ohne Durchführung einer umfassenden bis in die Substanz reichenden Modernisierung mit Kosten von mindestens ca. 30 % für den Neubau von vergleichbaren Wohnungen mit maximal rd. 10 % über der Ortsüblichkeit bei hier zugrunde gelegter Bezugsfreiheit nach Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen hinsichtlich des Einbaus von Sanitärobjekten in der Gäste-Toilette und des Wiedereinbaus einer Badewanne anstelle des bodengleichen Duschstands eine nachhaltig realisierbare Miethöhe auf ortsüblichem Niveau von 11,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. (Nettokaltmiete) in Ansatz zu bringen.

In dem Mietansatz ist die Verfügbarkeit des geräumigen Kellerraums und die Mitbenutzungsmöglichkeit der großzügigen Gartenfläche berücksichtigt.

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

Für gedeckte Stellplätze wurden in durchschnittlichen Stadtlagen zwischen 80,00 €/Monat und 130,00 €/Monat gezahlt - für die hier in Rede stehende Lage ist in Ansehung der relativen Verfügbarkeit von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum eine Miethöhe für einen gedeckten PKW-Stellplatz zum Bewertungsstichtag von rd. 80,00 €/Monat sowie für einen Carport von 50,00 €/Monat und für einen ungedeckten Stellplatz von 30,00 €/Monat angemessen. Für den auf dem hier betroffenen Grundstück verfügbaren ungedeckten PKW-Stellplatz ist eine Miete von rd. 30,00 €/Monat angemessen.

• **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche des Wohnungseigentums Nr. 3

$$99,50 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times 11,00 \text{ €/m}^2/\text{Wfl.} = 1.094,50 \text{ €/Monat}$$

Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 1

$$1 \text{ PKW-Stpl.} \times 30,00 \text{ €/Stpl.} = \underline{30,00 \text{ €/Monat}}$$

$$\text{Gesamtertrag} \quad \underline{1.124,50 \text{ €/Monat}} \quad [\cong 11,30 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.}]$$

• **Bewirtschaftungskosten:**

Die Höhe des Wohngeldes beträgt aktuell nach Mitteilung der WEG-Verwaltung 642,00 €/Monat incl. Erhaltungsrücklage entsprechend 6,45 €/m<sup>2</sup> Wfl. (warm) bei Ansatz von 99,50 m<sup>2</sup> Wfl. anrechenbarer Wohnfläche.

Wohngeldrückstände für das hier betroffene Wohnungseigentum bestehen nach Angabe der zuständigen WEG-Verwaltung in Höhe von rd. 5.000,00 €. Für die weiteren auf dem Grundstück belegenen Wohnungseigentume bestehen nach Sachlage keine Rückstände.



Die Erhaltungsrücklage für das Grundstück beträgt nach Mitteilung der WEG-Verwaltung zum 31.03.2025 ca. 20.300,00 €.

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

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

Wohnungseigentum Nr. 3

Verwaltungskosten

$$1 \times \text{WE} \times 420,00 \text{ €/a} = 420,00 \text{ €/a}$$

Instandhaltungskosten

$$13,80 \text{ €/m}^2 \times 99,50 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} = 1.373,10 \text{ €/a}$$

Mietausfallwagnis

$$13.134,00 \text{ €} \times 2 \% = \frac{262,68 \text{ €/a}}{2.055,78 \text{ €/a}}$$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten beträgt für das Wohnungseigentum Nr. 3 entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 15,7 % vom fiktiven Rohertrag bei 11,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und Ansatz von ca. 99,50 m<sup>2</sup> Wfl. entsprechend rd. 1,72 €/m<sup>2</sup> Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

• **Instandhaltungsrückstau:**

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

- Eine Pforte zum linken Nachbargrundstück ist ggf. zurückzubauen.
- Im Treppenhaus zeigen sich partiell leichte Rissbildungen an den Wandumfassungen in Höhe der Obergeschossdecke.
- Die Stahlbetondecke über dem Obergeschoss im Bereich des hier betroffenen Wohnungseigentums zeigt deutlich die Stöße der Filigrandecke u.a. mit Rissbildung
- Die Schwelle der Fenstertür vom Balkon in das hier betroffene Wohnungseigentum ist zu niedrig ausgebildet.
- Ein Bekleidungsselement der Brüstung an der nord-westlichen Stirnseite des Balkons des Wohnungseigentums Nr. 3 ist abgenommen und nicht an der Brüstung verwahrt.
- Die Zentralheizungsanlage arbeitet mit fossiler Energie als Öl-Zentralheizung mit Batterietanks im Keller noch aus dem Jahre 1991 - eine kurzfristige Erneuerung des Heizkessels nebst Warmwasserspeicher dürfte bei hier vorliegendem Alter von rd. 34 Jahren kurzfristig anstehen, wobei ein energetisch nachhaltiger Energieträger ggf. mit sogen. Erd- oder Luftwärmepumpe ggf. in Verbindung mit einer Solarthermieanlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung in Betracht kommt.

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



Eine Beschlussammlung mit Ausweisung evtl. weiterer Mängel oder avisierten Instandsetzungsmaßnahmen konnte seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

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

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

Hinsichtlich des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 3 konnten Mängel anlässlich des Besichtigungstermins wie folgt festgestellt werden:

- Die Plattenheizkörper sind deutlich zu dicht an den Wandumfassungen montiert, so dass eine ausreichende Luftzirkulation stark eingeschränkt ist.
- Im Durchgangsbereich zwischen Diele und anbindendem Flur zeigen sich Risse in der Bodenfliesung.
- Im Zuge eines Neubezugs sind nach Sachlage turnusmäßig erforderliche Schönheitsreparaturen durchzuführen und ggf. die Bodenbeläge partiell zu erneuern. Die Strukturtapeten sind zu entfernen und die Wandumfassungen zu spachteln bzw. neu zu tapezieren und ggf. zu streichen.  
Risse in den Raumdecken sind mit einem Glasvlies zu überspannen und gleichfalls neu zu streichen bzw. zu tapezieren.  
Die Kaminfeuerstellen-Adaptierung ist wegzunehmen.
- Der Toilettenraum ist mit Toilettenbecken und Handwaschbecken nebst erforderlichen Anschlüssen neu auszustatten.
- Im Badezimmer ist anstelle eines bodengleichen Duschstandes wieder eine ursprüngliche Badewanne einzubauen.

Inwieweit ggf. Mängel oder Schäden in nicht besichtigten Bereichen bzw. verdeckte Mängel oder Schäden vorliegen, konnte durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins nicht erkannt werden - entsprechende Mängel oder Schäden können diesseitig nicht ausgeschlossen werden.

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

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

Gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024 ergibt sich für die



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

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

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

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

In Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „normal“ (s.o.) ist auch in Ansehung der aktuell erheblich gestiegenen Baukosten ein im Niveau von 20 % des unteren Rahmenwertes der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Mod./Inst.-Aufwand für das betroffene Wohnungseigentum Nr. 3 in Höhe von grob überschläglich und pauschal insgesamt mindestens rd. 10.000,00 € respektive ca. 100,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei einer Wohnfläche des Wohnungseigentums von ca. 99,50 m<sup>2</sup> zu berücksichtigen.

Für das betroffene Wohnungseigentum Nr. 3 wird insofern aufgrund der freien Verfügbarkeit nach Beräumung des vorhandenen Mobiliars in der Wohnung von einem sofort anfallenden Instandsetzungsvolumen ohne Berücksichtigung der Erneuerung einer Küchenausstattung von rd. 10.000,00 € ausgegangen, das wertmindernd in Ansatz zu bringen ist.

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

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

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



spricht - gemäß § 8 ImmoWertV 21 sind diesbzgl. marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

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

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

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

Ein Energiepass für das Gebäude ist mit Datum vom 23.10.2015 vorhanden: der Endenergiebedarfswert liegt hiernach bei 98,4 kWh/m<sup>2</sup>a - dieser Wert liegt bereits deutlich unter dem Niveau des Durchschnitts der Vergleichswerte des gesamten Gebäudebestandes für den Endenergiebedarf bzw. insoweit im günstigen Bereich der Vergleichswerte für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus 25-40 kWh/ m<sup>2</sup>a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m<sup>2</sup>a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/m<sup>2</sup>a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m<sup>2</sup>a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/ m<sup>2</sup>a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 200 kWh/ m<sup>2</sup>a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m<sup>2</sup>a bis >250 kWh/ m<sup>2</sup>a).

Eine Beschlussammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens der Eigentümer des hier betroffenen Wohnungseigentums oder seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht zur Verfügung gestellt werden.

Insoweit ist nicht nachvollziehbar, inwieweit in den vergangenen Jahren vor dem Bewertungsstichtag erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen regelmäßig durchgeführt wurden bzw. ggf. erforderliche Maßnahmen hierbei aus der Instandhaltungsrücklage finanziert werden konnten oder ob ggf. zusätzliche Einschüsse in die Rücklage seitens der Wohnungseigentümer erforderlich wurden.

Ebenso ist unbekannt geblieben, ob für seinerzeit evtl. anstehende Instandhaltungsmaßnahmen eine ausreichende Rücklage bestand oder ob ggf. zum Bewertungsstichtag kurzfristig mit diesbzgl. erforderlichen Einschüssen in die Rücklage zu rechnen war.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein Beschluss vor dem Bewertungsstichtag über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in die Erhaltungshaltungsrücklage o.ä. nicht getroffen worden ist.

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Durch den Unterzeichneten wird eine wirtschaftlich Restnutzungsdauer für Neubauten mit einem Baujahr ab 1949 bei vorliegendem Baualter von 34 Jahren (Baujahr: 1991 - nach Ertragswertmodell gemäß Tabelle 5: Spanne von 33 bis 37 Jahre) und Bauzustand „normal“ sowie einer Gesamtnutzungsdauer gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) von 80 Jahren mit 40 Jahren zugrunde gelegt.

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



Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer bei hier vorliegendem Baujahr 1991 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer beträgt 46 Jahre.

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

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Das betroffene Wohnungseigentum Nr. 3 ist nicht vermietet, sondern steht nach Sachlage bereits mehrjährig leer bzw. ist seit dem Ableben der früheren Wohnungseigentümer noch möbliert und insoweit noch zu beräumen.

Im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft wird für die Verkehrswertermittlung die bezugsfreie Verfügbarkeit des Wohnungseigentums zugrunde gelegt.

- **Verwaltung:**

WEG-Verwaltung ist die Fa. Wille & Müller Immobilienservice & Verwaltungs GmbH & Co. Beteiligungs KG, Rhapsodieweg 1A in 13158 Berlin - Telefon: + 49 (0) 30 / 651 50 22 (GF: Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Peters).

## 6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Insgesamt handelt es sich bei der auf dem Grundstück aufstehenden Bebauung um ein zeitgerechtes 2½- bzw. 3½-geschossiges Gebäude mit zu Wohnzwecken ausgebautem Spitzboden als Teil der im Dachgeschoss belegenen Maisonettewohnungen unter dem beidseitig symmetrisch geneigten Satteldach als freifinanziertes Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1991 mit überwiegend vorhanden 3-Zimmerwohnungen bzw. insgesamt lediglich 6 Wohnungen, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden.

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 3 befindet sich im 1. Obergeschoss postalisch links und weist 99,50 m<sup>2</sup> Wfl. bzw. 3 Zimmer, Diele, Flur, natürlich belichtete und belüftete Gäste-Toilette, natürlich belichtetes und belüftetes Badezimmer und Küche als einen separaten Raum sowie einen geräumigen Balkon vor dem Wohnzimmer und der Küche mit Orientierung nach Süd-Westen auf. Die Wohnung weist 3 Fensterfronten und eine hierdurch gute Querbelüftungsmöglichkeit auf.

Zu dem Wohnungseigentum gehört ein mit 16,82 m<sup>2</sup> geräumiger und massiv umbauter abgeschlossener Kellerraum mit Fenster zum linken Bauwich sowie Frisch- und Abwasseranschluss für eine Waschmaschine ggf. mit zusätzlichem Ausguss sowie einem Stromanschluss.

Zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums besteht außerdem das dinglich gesicherte Sondernutzungsrecht an einem ungedeckten PKW-Stellplatz auf dem hier betroffenen Grundstück.

Weitere auch schuldrechtlich vereinbarte Sondernutzungsrechte zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums bestehen nach Sachlage nicht - der Garten ist allerdings als Gemeinschaftseigentum erhalten und insoweit mitzubedenken.

Nachteilig ist die fehlende barrierefreie Zugänglichkeit des hier betroffenen Wohnungseigentums.

Außerdem befindet sich das Eckgrundstück in einer extrem stark verkehrslärbelasteten Wohnlage unmittelbar an der Berliner Straße als Bundesstraße B96 u.a. mit Linienbus und Schwerlastverkehr. Allerdings besteht hierdurch auch eine guter technische Infrastrukturanbindung. Die



Nahversorgungslage für den täglichen Bedarf und die soziale Infrastruktur im Nahbereich des Ortsteilzentrum sind zufriedenstellend - insgesamt handelt es sich lt. Straßenverzeichnis zum aktuellen Mietspiegel um eine gute Wohnlage.

- **Unterhaltung:**

Insgesamt handelt es sich um ein zufriedenstellend gepflegtes Grundstück nebst aufstehendem Mehrfamilienwohnhaus bei erst vor rd. 34 Jahren erfolgter Fertigstellung des Neubaus und zuletzt vermtl. im Jahre 2006 durchgeführter Fassadensanierung und der Treppenhausdekorationen etc.

Der Gebäudebestand auf dem Grundstück weist keine erkennbaren nennenswerten substanziellen Mängel und Schäden auf - eine regelmäßige bzw. sukzessive Instandhaltung wird nach diesseitigem Eindruck vorgenommen.

Der Unterhaltungszustand des hier betroffenen Wohnungseigentums ist gleichfalls zufriedenstellend. Allerdings sind bei einem Neubezug des Objektes turnusmäßig durchzuführende Schönheitsreparaturen und ggf. partiell Bodenbelagsarbeiten und kleinere Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen. Das bisher verbliebene Mobiliar ist zuvor umfassend zu beräumen, wobei die Küchenausstattung vermtl. gleichfalls noch aus dem Jahre 1991 als wesentlicher Bestandteil dem Wohnungseigentum zuschreiben ist.

- **Verwertbarkeit:**

Aufgrund des bestehenden Leerstands besteht nach Sachlage kurzfristig (nach Beräumung) die freie Verfügbarkeit des Wohnungseigentums für einen Ersteher in dem anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Eigennutzung, so dass nachfolgend für einen Ersteher der ideelle Wert der Immobilie im Vordergrund stehen dürfte.

Trotz des insoweit vorliegenden ideellen Wertes des Wohnungseigentums ist in Ansehung der Vermietbarkeit des Objektes auch eine dauerhafte Nutzung als Ertragsobjekt in Betracht zu ziehen (Kapitalanlage) und die Bewertung nach dem Ertragswertverfahren auf der Basis eines ortsüblichen und nachhaltig marktfähigen Mietertrages sowie eines aus marktüblichen Verkaufserlösen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes vorzunehmen und anhand von Vergleichswerten aus dem zuletzt veröffentlichten Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses in Berlin für das Jahr 2023 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen.

## C. BEWERTUNG

### 1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV 21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 10. April 2025 festgestellt.

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

- Geschossgrundrisse KG, EG, 1.OG, DG und Spitzboden sowie Gebäudeschnitt i.M. 1:100 der Aufteilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 157/90 vom 07.03.1991
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

Weiterhin wurden die Bau- und Grundakten des Grundstücks bzw. Wohnungseigentums eingesehen - die Teilungspläne des Grundstücks konnten beim zuständigen Bauaufsichtsamt be-



schaftt werden. Die Lage des Wohnungseigentums konnte durch den Unterzeichneten bereits zuvor aus der Grundakte ermittelt werden.

Bei dem zuständigen Bezirksamt wurden evtl. Baulasten sowie evtl. zu entrichtende Erschließungsbeiträge nachgefragt. Eine Auskunft über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen und Auflagen sowie Angaben zu ggf. vorliegenden Bodenbelastungen gemäß Bodenbelastungskataster konnten seitens der zuständigen Behörden gleichfalls erteilt bzw. gemacht werden.

Durch das Amtsgericht Wedding wurde ein Grundbuchauszug des betroffenen Sondereigentums mit Datum vom 31.10.2024 zur Verfügung gestellt.

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

In Auswertung aller vorliegenden bzw. eingesehenen Unterlagen sowie der Inaugenscheinnahme des Anwesens mit dem hier betroffenen Wohnungseigentum ist die Bewertung nach dem Ertragswertverfahren auf der Basis ortsüblicher und nachhaltig marktfähiger Mieterträge sowie eines aus marktüblichen Verkaufserlösen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes vorzunehmen.

Aus dem Sachwertverfahren ist auch unter Berücksichtigung der zur Eigennutzung freien Verfügbarkeit eines Wohnungseigentums vergleichbarer Art, Größe und Nutzungsmöglichkeit mit sich hieraus ableitendem ideellem Wert im hier vorliegenden Fall kein schlüssiger Marktwert herzuleiten.

Eine Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren ist aufgrund der hierfür im Rahmen einer Vergleichsmatrix mit dem Bewertungsobjekt abzugleichenden Vergleichsobjekte aufgrund der für die zu vergleichenden Objekte oft extrem unterschiedlichen Qualitätsmerkmale im Rahmen zu definierender Bewertungsparameter und der insgesamt eher subjektiv im Rahmen einer Zielbaumanalyse zu wichtenden Bewertungsparameter nach diesseitiger Auffassung nur sehr eingeschränkt möglich.

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

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

## 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 Fontanestraße 1 (Flurstück 5858/84) stellt hiernach eine mittlere Wohnlage dar - nach Mietspiegel 2024 handelt es sich um eine gute Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2025 von 660,00 €/m<sup>2</sup> (erschließungskostenbeitragsfrei) und zum 01.01.2024 von 690,00 €/m<sup>2</sup> für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 0,4 aus. Der aktuelle Richtwert ist u.a. aufgrund der ab Herbst 2022 deutlichen Erhöhung der Bauzinsen trotz der seit dem Frühjahr 2024 bereits wieder deutlich fallenden Zinsen nicht anzuheben, nachdem der Grundstücksmarkt in dem hier betroffenen Segment stagniert bzw. zuletzt erneut leicht gefallen ist.

Der nach Ermittlungen des Gutachterausschusses mit rd. 660,00 €/m<sup>2</sup> zum 01.01.2025 ermittelte Bodenrichtwert ist insoweit zum Bewertungsstichtag im Bereich der hier betroffenen Richtwertzone als angemessen und marktgerecht anzuhalten.

Eine Lageanpassung des Richtwertes aufgrund von sonstigen Lageeinflüssen bleibt im Rahmen des durch den Gutachterausschuss (GAA) zugrunde gelegten Bewertungsmodells für die Auswertung von Grundstücken aus der Kaufpreissammlung als Vergleichsobjekte mit Wohn- und Geschäftshäusern im Rahmen der Ertragswertermittlung zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes analog unberücksichtigt.

Gemäß §§ 40 bis 43 ImmoWertV 21 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln. Nach diesseitiger Auffassung ist bei einer Neubebauung des Grundstücks eine Bebauung gemäß dem gegenwärtigen Bestand mit einer GFZ von rd. 0,5 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) bzw. mindestens entsprechend der Zulässigkeit entsprechend geltendem Baurecht mit einer GFZ von 0,4 realisierbar.

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

Der Bodenwert des Grundstücks (Flurstück 5858/84) ergibt sich insoweit wie folgt.

|   |     |              |
|---|-----|--------------|
| 1.229,00 m <sup>2</sup> x 660,00 €/m <sup>2</sup> | =   | 811.140,00 € |
|   | rd. | 811.000,00 € |

In diesem Wert ist die lagetypische Erschließung berücksichtigt - Erschließungskostenbeiträge nach BauGB in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz sind nachfolgend nicht mehr zu erwarten.

Der anteilige Bodenwert für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 3 ergibt sich somit gemäß Teilungserklärung entsprechend dem Miteigentumsanteil (s.o.) wie folgt:

|                          |     |              |
|--------------------------|-----|--------------|
| 811.140,00 € x 172/1.000 | =   | 139.516,08 € |
|                          | rd. | 140.000,00 € |



### 3. Ertragswert

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

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

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

anrechenbare Wohnfläche:  
99,50 m<sup>2</sup> x 11,00 €/m<sup>2</sup> x 12 Monate = 13.134,00 €

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

Die Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten betragen hiernach ca. 15,7 % des Jahresrohertrages (entsprechend ca. 1,72 €/m<sup>2</sup> Wfl./Monat).

|                                |     |                   |
|--------------------------------|-----|-------------------|
| Jahresrohertrag:               |     | 13.134,00 €       |
| abzgl. Bewirtschaftungskosten: | ./. | <u>2.062,04 €</u> |
| Reinertrag:                    |     | 11.071,96 €       |

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

Gemäß Veröffentlichung im Wohnimmobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2024/2025 ergeben sich die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in der Bezirksgruppe Nord u.a. mit dem Altbezirk Reinickendorf mit den Ortsteilen Borsigwalde, Frohnau, Heiligensee, Hermsdorf, Konradshöhe Lübars, Märkisches Viertel, Reinickendorf, Tegel, Waidmannslust und Wittenau bei einer Größe von durchschnittlich ca. 70,00 m Wfl. (für den Auswertzeitraum des Jahres 2023 bis 3/2024 bei einem ortsüblichen und objekttypischen durchschnittlichen Mietniveau mit im Mittel 0,82 % bei vorliegender Bezugsfreiheit und mit 2,27 % bei vorliegender Vermietung).

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

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



Insoweit ist für das betroffene Wohnungseigentum bei hier nach GAA-Modell vorgegebener wirtschaftlicher Restnutzungsdauer von 40 Jahren bei normalem Bauzustand, der zugrunde gelegten moderaten Miethöhe mit durchschnittlichem Mietansatz auf bisher ortsüblichem Mietniveau gemäß Ortsüblichkeit nach Durchführung erforderlicher Instandsetzungen (Mietpreisbremse mit max. 10 % über Ortsüblichkeit) bei Neuvermietung bei hier vorliegender Größe der Wohnung von ca. 99,50 m<sup>2</sup> Wfl mit 3 Zimmern, Küche, Diele, Flur, Badezimmer und Gäste-Toilette sowie Balkon im 1. Obergeschoss des 2½- bzw. 3½-geschossigen Wohngebäudes nebst Spitzbodenausbau und vollständiger Unterkellerung aus dem Jahre 1991 mit zum Wohnungseigentum gehörendem massiv umbautem geräumigem Kellerraum sowie insgesamt noch zeitgerechtem Ausbau-standard des Wohnungseigentums bei erst 34 Jahren Alter des Gebäudes in nominell guter Wohnlage lt. aktuellem Mietspiegel an einer stark befahrenen Hauptdurchgangsstraße in einem insgesamt heterogenen Wohnumfeld in einer dezentralen bzw. tatsächlich absoluten Stadtrandlage mit zufriedenstellender technischer und sozialer Infrastruktur und auch unter Berücksichtigung der teilweise restriktiven Kreditausreichung insbesondere in Ansehung der nach Mitte 2022 deutlich gestiegenen Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von ca. 1,5 % zugrunde zu legen.

Von dem ermittelten Reinertrag ist insoweit die Verzinsung des anteiligen Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 1,5 % des Bodenwertes in Abzug zu bringen:

|                             |     |                   |
|-----------------------------|-----|-------------------|
| Reinertrag:                 |     | 11.071,96 €       |
| abzgl. Bodenwertverzinsung: |     |                   |
| 139.516,08 € x 1,5 %        | ./. | <u>2.092,74 €</u> |
|                             |     | 8.979,22 €        |

Bei Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren und dem Fertigstellungszeitpunkt des Gebäudes im Jahre 1991 beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer 46 Jahre - unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Erhaltungszustands kann die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Sachwert- und Ertragswertmodell des Gutachterausschusses bei normalem Bauzustand noch mit rd. 40 Jahren in Ansatz gebracht werden.

Das tatsächliche Gebäudealter beträgt insoweit 34 Jahre und das hier zugrunde gelegte fiktive Gebäudealter im Rahmen des Bewertungsmodells nach ImmoWertV 21 bzw. Bewertungsmodell des GAA rd. 40 Jahre - das fiktive Baujahr ist 1985.

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

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung für vergleichbare Objekte mit rd. 84,3 % Reinertragsanteil am Rohertrag (auf Basis der Nettokaltmiete) ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 1,5 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren mit 29,92.

|                    |     |              |
|--------------------|-----|--------------|
| 8.979,22 € x 29,92 | =   | 268.658,26 € |
|                    | rd. | 269.000,00 € |



Sondernutzungsrecht an dem ungedeckten PKW-Einstellplatz Nr. 1 (J-I-L-K-J):

Der fiktiver Wert eines nicht außerhalb der Eigentümergeinschaft handelbaren dinglich gesicherten Sondernutzungsrechts an einem PKW-Stellplatz auf dem Grundstück ergibt sich auf der Basis einer realisierbaren Miete zusammen mit einem auf dem Grundstück belegenen Wohnungseigentum wie folgt:

Barwert des dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 3 gemäß Bewilligung bzw. Grundbucheintrag vom 29.09.2022 zugeschriebenen dinglich gesicherten Sondernutzungsrechts an dem mit den Buchstaben J-I-L-K-J umschriebenen ungedeckten PKW-Stellplatz Nr. 1 im linken Bauwich vor der süd-östlichen Grundstücksgrenze zu dem linken Nachbargrundstück an der straßenseitigen Front des Anwesens:

fiktiver Mietertrag für den ungedeckten PKW-Stellplatz Nr. 1 (s.o.):

$$1 \text{ PKW-Stpl.} \times 30,00 \text{ €/PKW-Stpl.} \times 12 \text{ Monate} = 360,00 \text{ €}$$

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

Verwaltungskosten (bereits in ETW enthalten)

$$1 \times \text{WE} \times 0,00 \text{ €/a} = \text{ohne Ansatz}$$

Instandhaltungskosten

ungedekter PKW-Stellpl. Nr. 1

$$1 \text{ PKW-Stpl.} \times 104,00 \text{ €/a} \times \frac{1}{2} = 52,00 \text{ €/a}$$

Mietausfallwagnis

$$360,00 \text{ €} \times 2 \% = \frac{7,20 \text{ €/a}}{59,20 \text{ €/a}}$$

abzgl. rd. 16,4 % vom fiktiven Rohertrag in Höhe von 360,00 €/a bzw. 4,93 €/Monat bzw. 0,05 €/m<sup>2</sup>Wfl./Monat bei Ansatz von 99,50 m<sup>2</sup> Wfl. der ETW-Nr. 3

$$./ \quad \frac{59,20 \text{ €}}{300,80 \text{ €}}$$

Kapitalisierung bei potentieller Nutzung „als sogen. einheitliches Nutzungsverhältnis“ bzw. Eigennutzung sowie 1,5 % Verzinsung mit Barwertfaktor 29,92  
300,80 €/a x 29,92

$$\text{rd.} \quad \frac{8.999,94 \text{ €}}{9.000,00 \text{ €}}$$

Der Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 3 lässt sich wie folgt aufstellen:

|  |              |
|--|--------------|
| anteiliger Gebäudeertragswert:                                   | 269.000,00 € |
| anteiliger Bodenwert:  | 140.000,00 € |
| vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Wohnungseigentums: | 409.000,00 € |



|   |     |     |                    |
|---|-----|-----|--------------------|
| zzgl. Barwert des dem Wohnungseigentum Nr. 3 zugeschriebenen dinglich gesicherten Sondernutzungsrechts an dem ungedeckten PKW-Stellplatz Nr. 1 (J-I-L-K-J) mit: | rd. |     | 9.000,00 €         |
| abzgl. Mindererträge:   | rd. | ./. | 0,00 €             |
| abzgl. Wertminderung wegen Instandsetzungsaufwand:  | rd. | ./. | <u>10.000,00 €</u> |
| Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 3:  |     |     | 408.000,00 €       |
|   | rd. |     | 410.000,00 €       |

#### 4. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des Wohnungseigentums Nr. 3 ist hier der vorläufige unbeeinflusste Ertragswert als Basis zugrunde zu legen und ggf. durch Zu- oder Abschläge als Regulative zur tatsächlichen Marktlage auf einen marktgerechten Preis einzustellen.

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

Bei dem in Rede stehenden Objekt kann der unbeeinflusste Ertragswert (ohne Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale wie z.B. eines Instandhaltungsrückstaus o.ä.) nach diesseitiger Einschätzung bei gegenwärtiger Marktlage als Verkaufspreis realisiert werden. Der Wert in Höhe von 409.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 4.110,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz von ca. 99,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche und dem 31,1-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 13.134,00 €/a.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise weiterverkaufter Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1991, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt worden sind (vermietet und bezugsfrei) in einfacher und mittlerer Wohnlage im Stadtgebiet „Nord“ im Jahre 2023 in einer Preisspanne von 2.613,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 6.416,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. im Mittel bei ca. 4.362,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei insgesamt 124 Transaktionen und für entsprechende Wohnungen in guten und sehr guten Wohnlagen im Jahre 2023 in einer Preisspanne von 3.619,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 6.667,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. im Mittel bei ca. 5.048,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei insgesamt 27 Transaktionen.-

Die Kaufpreise bei Erst- und Weiterverkäufen bezugsfreier ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre ab 1991 in mittlerer Lage im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ lagen im Jahre 2023 in einer Preisspanne von 3.392,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 5.649,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. im Mittel bei ca. 4.831 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei insgesamt 9 Transaktionen.

Für entsprechende Objekte in guter Lage im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ lagen die Kaufpreise im Jahre 2023 in einer Preisspanne von 3.165,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 9.474,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. im Mittel bei ca. 6.377,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei insgesamt 6 Transaktionen.

Das durchschnittliche Preisniveau für alle Arten von vermieteten und unvermieteten Wohnungseigentumen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Reinickendorf liegt gemäß



Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 des zuständigen Gutachterausschusses in Berlin im Jahre 2023 in einer Spanne von 2.086,00 €/m<sup>2</sup> bis 5.842,00 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. bei 3.891,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei 469 Transaktionen, womit sich eine insgesamt fallende Preistendenz gegenüber dem Betrachtungsraum 2022/2023 von -15,6 % gegenüber dem unteren Rahmenwert und -0,2 % gegenüber dem oberen Rahmenwert bzw. im Mittel mit -3,6 % zeigt.

Gemäß Bezirksreport Reinickendorf 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg mit Stand vom 01.10.2023 ergibt sich der Preis für Eigentumswohnungen mit Baujahresklasse von 1979 bis 2000 in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 2.800,00 €/m<sup>2</sup> bis 4.000,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. i.M. mit 3.400,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und für entsprechende Eigentumswohnungen in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 3.500,00 €/m<sup>2</sup> bis 4.700,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. i.M. mit 4.100,00 €/m<sup>2</sup> Wfl., wobei hierfür von dem Verkauf bezugsfreier Wohnungen ohne PKW-Stellplatz mit einer Größe zwischen 60 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup> (i.M. 90 m<sup>2</sup>), 3 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenem Ausbaustandard, bei Neubauten und umfassende Modernisierung gehoben, und normalem Bauzustand mit Lage im 1. bis 3. Obergeschoss ausgegangen wird - der Kaufpreisschwerpunkt (ohne Baujahresklassifizierung und ohne Neubau/Erstbezug, Baujahresklassen bis 2020) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Reinickendorf hiernach bei 3.600,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 4.300,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. mit leichter Erhöhung des Preisniveaus zwischen 10/2022 und 10/2023.

Gemäß Bezirksreport Reinickendorf (Altbezirk) 2024/2025 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. mit Auswerteperiode des vergangenen Jahres bis 3/2024 ergibt sich der Preis für vermietete Eigentumswohnungen in allen Wohnlagen mit i.M. 3.400,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und für bezugsfreie Eigentumswohnungen mit i.M. 4.410,00 €/m<sup>2</sup> Wfl., wobei hierfür von dem Verkauf von Wohnungen ohne PKW-Stellplatz mit einer Größe zwischen 60 m<sup>2</sup> und 90 m<sup>2</sup> (i.M. 70 m<sup>2</sup>), mittlerem bis gehobenem Ausbaustandard, normalem Bauzustand und Normalgeschosslage (ohne Dachgeschoss-, Penthouse- oder Maisonettewohnungen etc.) ausgegangen wird.

Gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2023 für Teileigentume als PKW-Stellplätze (hier: zur Orientierung analog zum Sondernutzungsrecht bei allerdings als SNR nur eingeschränkter Veräußerbarkeit innerhalb der Eigentümergemeinschaft des hier betroffenen Grundstücks) u.a. in Sammelgaragen in einer Preisspanne von 11.000,00 € bis 51.920,00 € bzw. i.M. bei 31.410,00 € bei 665 Transaktionen und für Garagen (auch Doppelgaragen) in einer Preisspanne von 4.000,00 € bis 36.000,00 € bzw. i.M. bei 19.219,00 € bei 45 Transaktionen und insgesamt leicht fallender Tendenz (der höchste Kaufpreis für einen PKW-Stellplatz wurde im Jahre 2023 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf mit 100.000,00 €) erzielt, wobei die höheren Preise sich für Stellplätze gegenüber Garagen dadurch erklären, dass in Innenstadtlagen mit Altbestand oftmals eine extreme Verknappung an Stellplätzen und lediglich ein Angebot allenfalls an ungedeckten Stellplätzen vorliegt.

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



Der resultierende Wert liegt ca. 57,3 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 5,8 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise im Jahre 2023 für Wohnungseigentume (vermietet und bezugsfrei) der Baujahre ab 1991 in einfacher und mittlerer Wohnlage im Stadtgebiet „Nord“, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt worden sind, gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2023/2024 bzw. 13,6 % über dem unteren Rahmenwert und ca. 18,6 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise für entsprechende Wohnungseigentume in guten und sehr guten Wohnlagen..

Der Wert liegt ca. 21,2 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 14,9 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise im Jahre 2023 für bezugsfreie Wohnungseigentume der Baujahre ab 1991 bei Erst- und Weiterverkäufen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus in mittlerer Wohnlage im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2023/2024 und ca. 29,9 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 35,5 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise im Jahre 2023 für bezugsfreie Wohnungseigentume der Baujahre ab 1991 bei Erst- und Weiterverkäufen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus in guter Wohnlage im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2023/ 2024.

Der Wert liegt gleichfalls ca. 5,6 % über dem Mittelwert bzw. ca. 29,6 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise im Jahr 2023 für Eigentumswohnungen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Reinickendorf gemäß Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses.

Der Wert liegt außerdem ca. 2,8 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise im Jahre 01.10.2022 bis 01.10. 2023 für bezugsfreies Wohnungseigentum der Baujahresklasse 1979 bis 2000 in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 0,2 % über dem Mittelwert bzw. ca. 12,6 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise für entsprechendes Wohnungseigentum in mittlerer bis guter Wohnlage gemäß Veröffentlichung des IVD (Bezirksreport Reinickendorf 2023/2024).

Der Wert liegt außerdem ca. 14,2 % über dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswohnungen in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 4,4 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt in mittlerer bis guter Wohnlage gemäß Veröffentlichung des IVD (Bezirksreport Reinickendorf 2023/2024).

Der Wert liegt außerdem ca. 20,9 % über dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem vergangenen Jahr bis 3/2024 für vermietetes Wohnungseigentum und ca. 6,8 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem vergangenen Jahr bis 3/2024 für bezugsfreies Wohnungseigentum ohne Baujahres- und Lageklassifizierung im Altbezirk Reinickendorf gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V. (Bezirksreport Reinickendorf 2024/2025).

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der objektspezifischen Merkmale (hier: Werterhöhung wegen der Verfügbarkeit des dinglich gesicherten Sondernutzungsrechts an dem ungedeckten PKW-Stellplatz Nr. 1 auf dem Grundstück in Höhe von rd. 9.000,00 € sowie Wertminderung aufgrund des Instandsetzungsaufwands in Höhe von rd. 10.000,00 €) um den diesbzgl. ermittelten Barwert anzupassen: 409.000,00 € + 9.000,00 € ./ 10.000,00 € = 408.000,00 € bzw. rd. 410.000,00 €.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 3 nebst Keller Nr. 3 sowie des dinglich gesicherten Sondernutzungsrechts an dem ungedeckten PKW-Stellplatz Nr. 1 (umschrieben mit den Buschstaben J-I-L-K-J) auf dem Grundstück Fontanestraße 1



(Flurstück 5858/84) in 13467 Berlin-Hermsdorf (Bezirk Reinickendorf) zum Bewertungsstichtag 10. April 2025 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

410.000,00 €

=====

(i.W. vierhundertzehntausend Euro)

**Nachrichtlich:**

Die in Abt. II Nr. 1 des Wohnungsgrundbuchs ausgewiesene Eigentumsübertragungsvormerkung bzgl. einer 240 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Grundstücks zugunsten des Landes Berlin gemäß Bewilligung vom 09.02.1955 ist nach Sachlage obsolet.

Nach vorliegender Erschließungsbescheinigung des zuständigen Bezirksamtes Reinickendorf, Abteilung Ordnung, Umwelt und Verkehr - Straßen- und Grünflächenamt - vom 08.04.2025 ist eine Abtretung von Straßenland von dem hier betroffenen Grundstück nicht (mehr) vorgesehen. Tatsächlich ist der Straßenraum vollständig und endgültig ausgebaut.

Ein wertrelevanter Einfluss auf das hier betroffene Wohnungseigentum ergibt sich aufgrund der ausgewiesenen Vormerkung nicht. Nach diesseitiger Auffassung ist die Eigentumsübertragungsvormerkung löschungsfähig.

Die in Abt. II Nr. 2 des Wohnungsgrundbuchs ausgewiesene Eigentumsübertragungsvormerkung bzgl. einer 75 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Grundstücks zugunsten des Landes Berlin gemäß Bewilligung vom 06.04.1959 ist nach Sachlage obsolet.

Nach vorliegender Erschließungsbescheinigung des zuständigen Bezirksamtes Reinickendorf, Abteilung Ordnung, Umwelt und Verkehr - Straßen- und Grünflächenamt - vom 08.04.2025 ist eine Abtretung von Straßenland von dem hier betroffenen Grundstück nicht (mehr) vorgesehen. Tatsächlich ist der Straßenraum vollständig und endgültig ausgebaut.

Ein wertrelevanter Einfluss auf das hier betroffene Wohnungseigentum ergibt sich aufgrund der ausgewiesenen Vormerkung nicht. Nach diesseitiger Auffassung ist die Eigentumsübertragungsvormerkung löschungsfähig.

Die in Abt. II Nr. 3 des Wohnungsgrundbuchs ausgewiesene Auflassungsvormerkung ist obsolet.

Tatsächlich sind die unter lit. a) und b) ausgewiesenen Personen gemäß Bewilligung vom 13.12.1990 auch Eigentümer des hier betroffenen Wohnungseigentums geworden. Eine Umschreibung der Auflassungsvormerkungsberechtigten in Abt. I des Grundbuchs nunmehr als Eigentümer des Wohnungseigentums ist in den letzten rd. 30 Jahren nicht erfolgt. Beide Eigentümer sind zwischenzeitlich ohne vollzogene Eigentumsumschreibung verstorben.

Im Zuge der Erbschaft wurde der Grundbuchmangel erkannt. Nach Aufklärung der Sachlage wurden nunmehr die Erben der verstorbenen Eigentümer als Wohnungseigentümer in Form der Erbengemeinschaft unter Nrn. 2.1 bis 2.3 in Abt. I des Wohnungsgrundbuchs eingetragen.



## D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder nennenswerte Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - nach Mitteilung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Reinickendorf ist das hier betroffene Grundstück nicht im Berliner Bodenbelastungskataster (BBK) als Altlastenverdachtsfläche geführt. Dem zuständigen Umwelt- und Naturschutzamt liegen zu dem hier betroffenen Grundstück keine Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor.

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

WEG-Verwaltung ist die Fa. Wille & Müller Immobilienservice & Verwaltungs GmbH & Co. Beteiligungs KG, Rhapsodieweg 1A in 13158 Berlin - Telefon: + 49 (0) 30 / 651 50 22 (GF: Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Peters).

Ein Verwalternachweis konnte seitens der zuständigen WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellt werden und liegt dem dem vorliegenden Gutachten anliegenden Schreiben an das Vollstreckungsgericht bei.

Die Höhe des Wohngeldes beträgt aktuell nach Mitteilung der WEG-Verwaltung 642,00 €/Monat incl. Erhaltungsrücklage entsprechend 6,45 €/m<sup>2</sup> Wfl. (warm) bei Ansatz von 99,50 m<sup>2</sup> Wfl. anrechenbarer Wohnfläche.

Wohngeldrückstände für das hier betroffene Wohnungseigentum bestehen nach Angabe der zuständigen WEG-Verwaltung in Höhe von rd. 5.000,00 €. Für die weiteren auf dem Grundstück belegenen Wohnungseigentume bestehen nach Sachlage keine Rückstände.

Die Erhaltungsrücklage für das Grundstück beträgt nach Mitteilung der WEG-Verwaltung zum 31.03.2025 ca. 20.300,00 €.

Eine Beschlussammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens der Eigentümer des hier betroffenen Wohnungseigentums oder seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht zur Verfügung gestellt werden.

Insoweit ist nicht nachvollziehbar, inwieweit in den vergangenen Jahren vor dem Bewertungsstichtag erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen regelmäßig durchgeführt wurden bzw. ggf. erforderliche Maßnahmen hierbei aus der Instandhaltungsrücklage finanziert werden konnten oder ob ggf. zusätzliche Einschüsse in die Rücklage seitens der Wohnungseigentümer erforderlich wurden.

Ebenso ist unbekannt geblieben, ob für seinerzeit evtl. anstehende Instandhaltungsmaßnahmen eine ausreichende Rücklage bestand oder ob ggf. zum Bewertungsstichtag kurzfristig mit diesbzgl. erforderlichen Einschüssen in die Rücklage zu rechnen war.



Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein Beschluss vor dem Bewertungsstichtag über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in die Erhaltungshaltungsrücklage o.ä. nicht getroffen worden ist.

Zu c)

Das betroffene Wohnungseigentum Nr. 3 ist nicht vermietet, sondern steht nach Sachlage bereits mehrjährig leer bzw. ist seit dem Ableben der früheren Wohnungseigentümer noch möbliert und insoweit noch zu beräumen.

Im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft wird für die Verkehrswertermittlung die bezugsfreie Verfügbarkeit des Wohnungseigentums Nr. 3 und des ungedeckten PKW-Stellplatzes Nr. 1 (J-I-K-L-J) als dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums zugrunde gelegt.

Zu d)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WohnbindG besteht nach Sachlage nicht. Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 3 befindet sich in einem Mehrfamilienwohnhaus aus dem Jahre 1991 mit 6 Wohneinheiten, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums nach Sachlage freifinanziert errichtet worden sind.

Evtl. Bindungen sind in Ansehung des zurückliegenden Baujahres bereits ausgelaufen, so dass die in dem Gebäude belegenen Wohnflächen preisfrei nach BGB vermietbar sind.

Zu e)

Ein Gewerbebetrieb wird in dem hier betroffenen Wohnungseigentum nicht geführt - das Wohnungseigentum steht aktuell leer, wobei das Mobiliar der verstorbenen Voreigentümer noch verblieben und wegzunehmen ist.

Ein Gewerbebetrieb befindet sich bei hier vorhandenen 6 Wohnungen weder in dem Gebäude noch auf dem Grundstück.

Zu f)

Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt werden, sind abgesehen von dem noch zu beräumenden Mobiliar der Voreigentümer nicht vorhanden.

Eine bauseitig eingestellte Einbauküchenausstattung stammt vermtl. aus der Herstellungsphase des Gebäudes und wurde im Zuge des Erstbezugs durch die verstorbenen Voreigentümer eingestellt.

Bei der Küchenausstattung handelt es sich um einen wesentlichen Bestandteil des Wohnungseigentums.

Zu g)

Ein Energiepass für das Gebäude ist mit Datum vom 23.10.2015 vorhanden: der Endenergiebedarfswert liegt hiernach bei 98,4 kWh/m<sup>2</sup>a - dieser Wert liegt bereits deutlich unter dem Niveau des Durchschnitts der Vergleichswerte des gesamten Gebäudebestandes für den Endenergiebedarf bzw. insoweit im günstigen Bereich der Vergleichswerte für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus 25-40 kWh/ m<sup>2</sup>a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m<sup>2</sup>a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/m<sup>2</sup>a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m<sup>2</sup>a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/ m<sup>2</sup>a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 200 kWh/ m<sup>2</sup>a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m<sup>2</sup>a bis >250 kWh/ m<sup>2</sup>a).

Zu h)

Insgesamt handelt es sich um ein zufriedenstellend gepflegtes Grundstück nebst aufstehendem Mehrfamilienwohnhaus bei erst vor rd. 34 Jahren erfolgter Fertigstellung des Neubaus und zu-



letzter vermtl. im Jahre 2006 durchgeführter Fassadensanierung und der Treppenhausdekorationen etc.

Der Gebäudebestand auf dem Grundstück weist keine erkennbaren nennenswerten substanziellen Mängel und Schäden auf - eine regelmäßige bzw. sukzessive Instandhaltung wird nach diesseitigem Eindruck vorgenommen.

Der Unterhaltungszustand des hier betroffenen Wohnungseigentums ist gleichfalls zufriedenstellend. Allerdings sind bei einem Neubezug des Objektes turnusmäßig durchzuführende Schönheitsreparaturen und ggf. partiell Bodenbelagsarbeiten und kleinere Instandsetzungsmaßnahmen mit einem Kostenaufwand von rd. 10.000,00 € durchzuführen, der im Verkehrswert berücksichtigt ist.

Das bisher verbliebene Mobiliar ist zuvor umfassend zu beräumen, wobei die Küchenausstattung vermtl. gleichfalls noch aus dem Jahre 1991 als wesentlicher Bestandteil dem Wohnungseigentum zuschreiben ist (s.o.).

Zu i)

Nach vorliegendem Schreiben des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Reinickendorf, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, vom 21.03.2025 wird mitgeteilt, dass für das hier in Rede stehende Grundstück keine baubehördlichen Beschränkungen und Auflagen bestehen.

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

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

Das hier betroffene Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1-3 BauGB. Das betroffene Grundstück (Flurstück 5858/84) ist keiner Gestaltungssatzung unterworfen. Ein städtebaulicher Vertrag besteht für das hier betroffene Flurstück nach diesseitigem Kenntnissstand gleichfalls nicht.

Das Grundstück befindet sich allerdings entsprechend der gesamten Gebietskörperschaft Berlin mit durch den Senat festgestelltem angespanntem Wohnungsmarkt seit dem 07.10.2021 im Bereich des am 23.06.2021 neu in Kraft getretenen § 250 BauGB mit 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 Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 20.03.2025 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

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

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Reinickendorf vom 08.04.2025 fallen Erschließungskostenbeiträge für das hier be-



troffene Grundstück nach derzeitiger Rechtslage „voraussichtlich“ nicht mehr an - offene Beitragsforderungen ruhen nicht als öffentliche Last auf dem hier betroffenen Grundstück.

Nach vorliegender Bescheinigung ist eine Abtretung von Straßenland nicht vorgesehen.

Lt. vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Reinickendorf (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 20.03.2025 ist für das 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 dem Vernehmen nach nicht geführt wird.

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

Zu j)

Verdacht auf Hausschwamm (vermtl. „Echtem Hausschwamm“) besteht nicht.

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

Berlin-Charlottenburg, den 04. Juli 2025

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



## E. FOTOSEITEN



Blick in die Berliner Straße nach Süden mit Lage des auf dem Grundstück Fontanestr. 1 aufstehenden Mehrfamilienhauses auf der östlichen bzw. im Bild linken Seite der Berliner Straße (Pfeil)



Blick über die Berliner Straße nach Süd-Osten in die Fontanestraße mit Lage des auf dem Grundstück Fontanestr. 1 aufstehenden Mehrfamilienhauses (Pfeil)



Blick über die Berliner Straße nach Nord-Osten mit Lage des auf dem Grundstück Fontanestr. 1 aufstehenden Mehrfamilienhauses auf der im Bild rechten bzw. östlichen Seite der Berliner Straße (Pfeil)



Blick in die Berliner Straße nach Norden mit Lage des auf dem Grundstück Fontanestr. 1 aufstehenden Mehrfamilienhauses auf der östlichen bzw. im Bild rechten Seite der Berliner Straße (Pfeil)



Blick aus der Berliner Straße nach Nord-Osten auf die süd-westliche Giebelseite des auf dem Grundstück Fontanestr. 1 aufstehenden Mehrfamilienhauses mit Lage der ETW-Nr. 3 im 1. Obergeschoss



Blick aus der Berliner Straße nach Nord-Osten auf die süd-westliche Giebelseite des auf dem Grundstück Fontanestr. 1 aufstehenden Mehrfamilienhauses mit Lage der ETW-Nr. 3 im 1. Obergeschoss



Blick aus der Berliner Straße nach Süd-Osten auf die zum rechten Bauwich orientierte Front des auf dem Grundstück Fontanestr. 1 aufstehenden Mehrfamilienhauses



Blick aus der Fontanestraße nach Süd-Osten auf die zum rechten Bauwich orientierte Gebäudefront sowie die nord-östliche Giebelseite als Hauseingangsfront des auf dem Grundstück Fontanestr. 1 aufstehenden Wohngebäudes mit Lage der ETW-Nr. 3 im 1. Obergeschoss



Blick aus der Fontanestraße nach Süd-Westen auf die vor der zum rechten Bauwich nach Nord-Westen orientierten Gebäudefront belegene PKW-Stellplatzanlage auf dem Grundstück Fontanestr. 1



Blick aus der Fontanestraße nach Süd-Westen auf die zum linken Bauwich orientierte Gebäudefront sowie die nord-östliche Giebelseite als Hauseingangsfront des Mehrfamilienhauses mit Lage der ETW-Nr. 3 im 1. Obergeschoss



Blick aus der Fontanestraße nach Westen auf die zum linken Bauwich orientierte Gebäudefront sowie die nord-östliche Giebelseite als Hauseingangsfrent des Mehrfamilienhauses mit Lage der ETW-Nr. 3 im 1. Obergeschoss sowie den im Vordergrund belegenen mit den Buchstaben J-I-K-L-J umschriebenen PKW-Stellplatz Nr. 1 lt. Plananlage zur Teilungserklärung vom 31.10.1990



Blick aus der Fontanestraße nach Süd-Westen in den linken Bauwich des Mehrfamilienhauses mit Lage des mit den Buchstaben J-I-K-L-J umschriebenen PKW-Stellplatzes Nr. 1 lt. Plananlage zur Teilungserklärung vom 31.10.1990 (blauer PKW) und Lage der ETW-Nr. 3 im 1.OG



Blick aus der Fontanestraße nach Westen auf die zum linken Bauwich orientierte Gebäudefront sowie die nord-östliche Giebelseite als Hauseingangsfrent des Mehrfamilienhauses mit Lage der ETW-Nr. 3 im 1. Obergeschoss sowie den im linken Bauwich belegenen mit den Buchstaben J-I-K-L-J umschriebenen PKW-Stellplatz Nr. 1 lt. Plananlage zur Teilungserklärung vom 31.10.1990 (blauer PKW)



Blick in die Fontanestraße nach Nord-Westen mit Lage des Grundstücks Fontanestr. 1 auf der süd-westlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



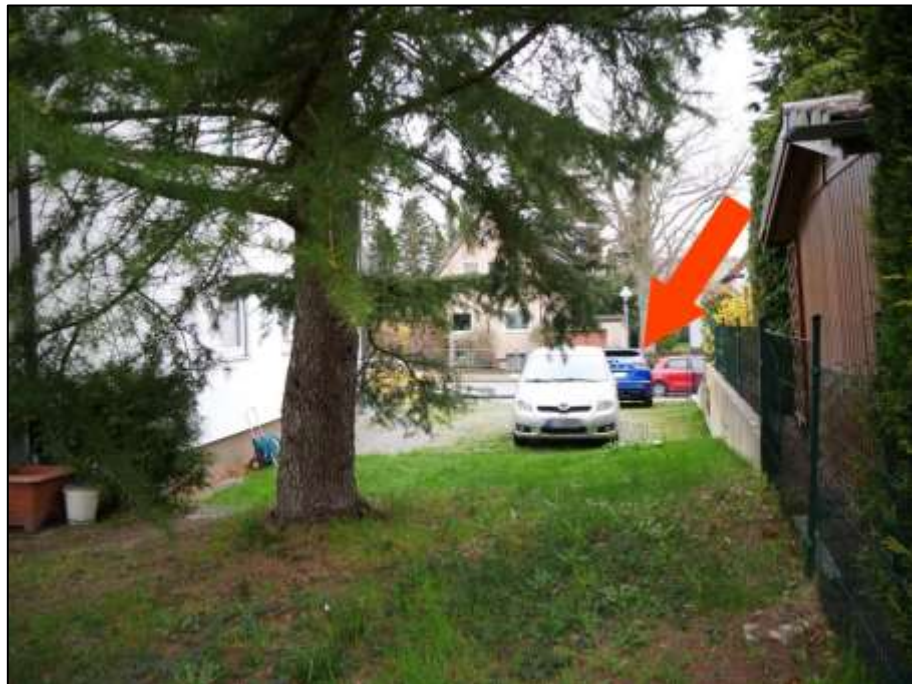
straßenseitige  
Hauseingangs-  
front des auf  
dem Grundstück  
Fontanestr. 1  
aufstehenden  
Mehrfamilien-  
hauses mit Lage  
der ETW-Nr. 1  
im 1.OG

zum linken  
Bauwich orien-  
tierte Gebäude-  
front des auf  
dem Grund-  
stück Fontane-  
str. 1 aufste-  
henden Mehr-  
familienhauses  
mit Lage der  
ETW-Nr. 1 im  
1.OG





Blick aus dem rückwärtigen Garten in den linken Bauwich des Mehrfamilienhauses auf die dort belegene PKW-Stellplatzanlage mit Lage des mit den Buchstaben J-I-K-L-J umschriebenen PKW-Stellplatzes Nr. 1 lt. Plananlage zur Teilungserklärung vom 31.10.1990 (blauer PKW - Pfeil)



Blick aus dem rückwärtigen Garten in den linken Bauwich des Mehrfamilienhauses mit Lage des mit den Buchstaben J-I-K-L-J umschriebenen PKW-Stellplatzes Nr. 1 lt. Plananlage zur Teilungserklärung vom 31.10.1990 (blauer PKW - Pfeil)



Blick aus dem Bereich der östlichen Grundstücksgrenze nach Westen in den Garten hinter der süd-westlichen Front des auf dem Grundstück Fontanestr. 1 aufstehenden Mehrfamilienwohnhauses



süd-westliche Front des auf dem Grundstück Fontanestr. 1 aufstehenden Mehrfamilienwohnhauses mit Lage der ETW-Nr. 3 im 1.OG mit Balkon oberhalb der im EG belegenen Gartenterrasse



süd-westliche Front des auf dem Grundstück Fontanestr. 1 aufstehenden Mehrfamilienwohnhauses mit Lage der ETW-Nr. 3 im 1.OG mit Balkon oberhalb der im EG belegenen Gartenterrasse



Blick aus dem rückwärtigen Garten nach Norden in den nach Nord-Westen orientierten Bauwich des auf dem Grundstück Fontanestr. 1 aufstehenden Wohngebäudes mit dort belegener PKW-Stellplatzanlage



Blick aus dem nach Nord-Westen orientierten Bauwich des auf dem Grundstück Fontanestr. 1 aufstehenden Wohngebäudes in den rückwärtigen Garten nach Süden



Blick aus im rechten Bauwich des auf dem Grundstück Fontanestr. 1 aufstehenden Wohngebäudes mit dort belegener PKW-Stellplatzanlage auf die vor der Grundstücksgrenze zur Berliner Straße belegene Müllgefäßstellplatzfläche



Blick aus dem rechten Bauwich mit hier belegene PKW- und Müllgefäßstellplatzanlage auf die nord-westliche zur Berliner Straße orientierte Gebäudefront des auf dem Grundstück Fontanestr. 1 aufstehenden Mehrfamilienhauses

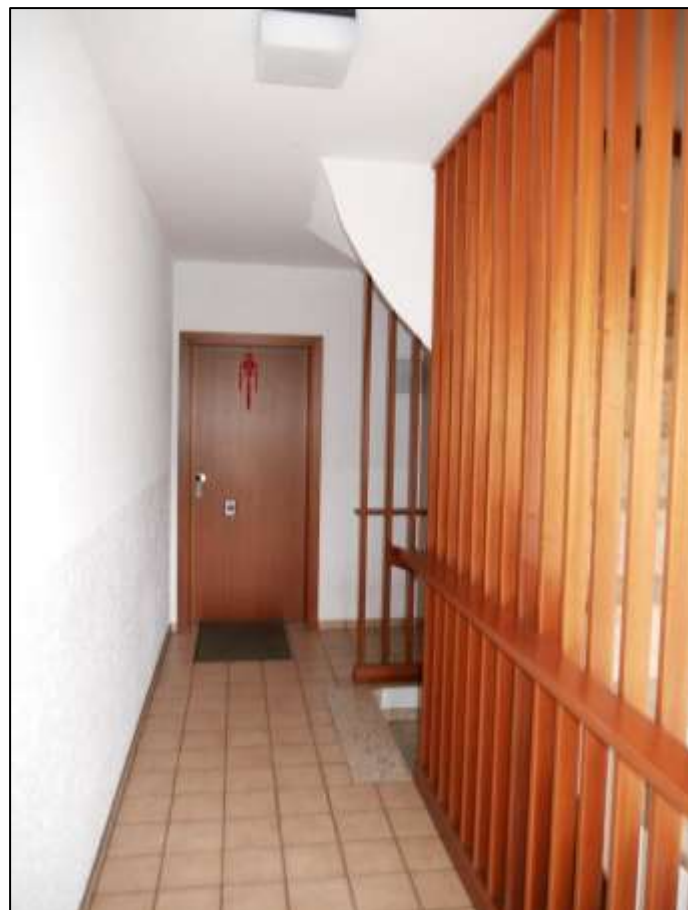


zur Fontanestraße orientierter Hauseingang des Treppenhauses



Hauseingangsbereich mit im Hochparterre anbindenden Erdgeschosswohnungen sowie aufgehendem Treppenlauf in das Obergeschoss des Mehrfamilienhauses

Hauseingangsbereich mit im Hochparterre anbindenden Erdgeschosswohnungen sowie unterhalb des in das Obergeschoss aufgehenden Treppenlaufs belegener offener Kellertreppenabgang innerhalb des Treppenhauses





offener Keller-  
treppenabgang  
innerhalb des  
Treppenhauses

Kellerdiele mit  
Stahlblechtür  
zu dem links  
spannenden  
Kellerflur u.a.  
mit Kellerraum  
Nr. 3 vor der  
zum linken  
Bauwich orientierten Gebäu-  
defront und der  
gartenseitigen  
Giebelseite des  
Gebäudes





Heizungskeller mit Öl-Heizkessel im postalisch rechts spannenden Kellerflur vor der zur Fontanestraße orientierten Hauseingangsfront

Öltanklager-  
raum mit Kunststoff-Batterie-  
tanks á 2.000 L  
Volumen im  
postalisch  
rechts span-  
nenden Keller-  
flur vor der zur  
Fontanestraße  
orientierten  
Hauseingangs-  
front bzw. der  
zum rechten  
Bauwich orien-  
tierten Gebäu-  
defront





Hausanschlüsse im Bereich des Heizungskellers



postalisch rechter Kellerflur mit partiell über Terrain liegendem Kellerfenster in der zum rechten Bauwich orientierten Gebäudefront



Treppenhaus  
front im 1. Ober-  
geschoss

Eingangstür  
des Wohnungseigentums Nr. 3  
im 1. Oberge-  
schoss postalisch links im  
Treppenhaus





Eingangsdiele des Wohnungseigentums Nr. 3 im 1. Obergeschoss mit Blick auf den offenen Durchgang zum anbindenden Flur

offener Bogendurchgang mit flachem Stich aus der Eingangsdiele zum Wohnzimmer





Sicherungskasten der Wohnung in der Eingangsdiele



Heizleitungsverteilung der Unterflurverteilung in einer Wandnische in der Eingangsdiele mit Revisionsklappe



Wohnzimmer mit Blick auf die Fensterfront mit davor belegtem Balkon zur Gartenseite nach Süd-Westen

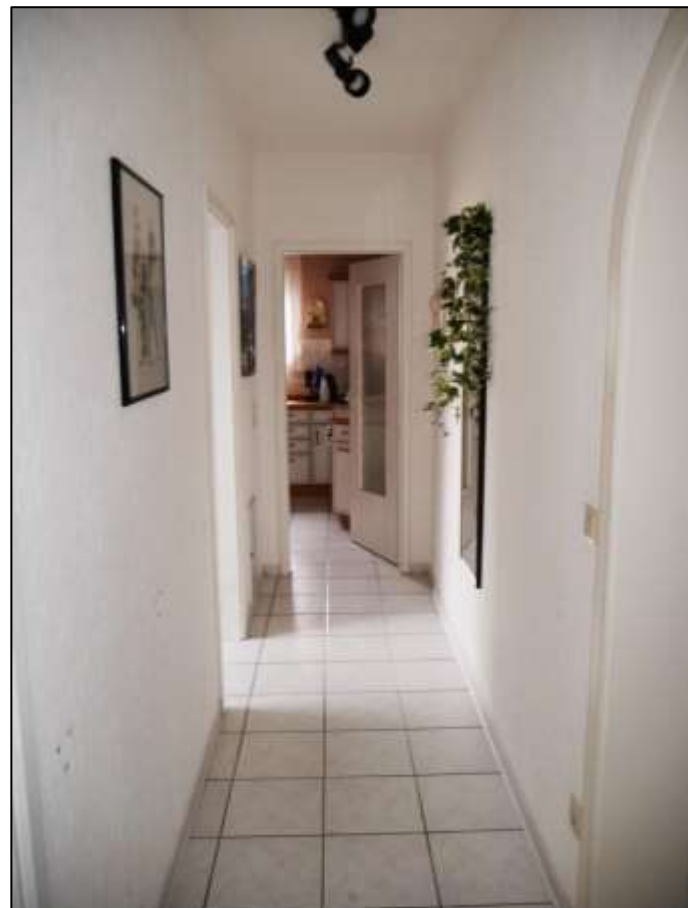


Kinderzimmer mit Zugang aus der Diele mit Orientierung des Fensters nach Nord-Osten zur Straße



Schlafzimmer  
mit Zugang aus  
dem an die Diele  
anbindenden  
Flur mit Orientierung der  
Fenster nach  
Nord-Osten zur  
Straße

an die Diele  
anbindender  
Flur mit Blick in  
Richtung der  
Küche an der  
rückwärtigen  
Stirnseite des  
Flurs





natürlich belichteter und belüfteter ehemaliger Toilettenraum mit Nutzung zuletzt als Abstellkammer

natürlich belichtetes und belüftetes Badezimmer des Wohnungseigentums Nr. 3 im 1.OG mit Waschtisch und wandhängendem WC-Bekken nebst Einbauspülkasten





natürlich belichtetes und belüftetes Badezimmer mit bodengleichem Duschstand hinter der Zugangstür rechts im Raum

natürlich belichtetes und belüftetes Badezimmer mit bodengleichem Duschstand hinter der Zugangstür rechts im Raum





Küche mit Zugang aus dem Flur an dessen rückwärtiger Stirnseite mit U-förmiger Einbau-Küchenausstattung

Küche des Wohnungseigentums im linken Raumteil u.a. mit Spüle und Geschirrspülautomat





Kaminadaptierung im Wohnzimmer des Wohnungseigentums knapp vor der Fensterfront zu dem davor anbindenden Balkon



extrem niedrige Türschwelle vor dem Wohnzimmer zu dem anbindenden Balkon des Wohnungseigentums



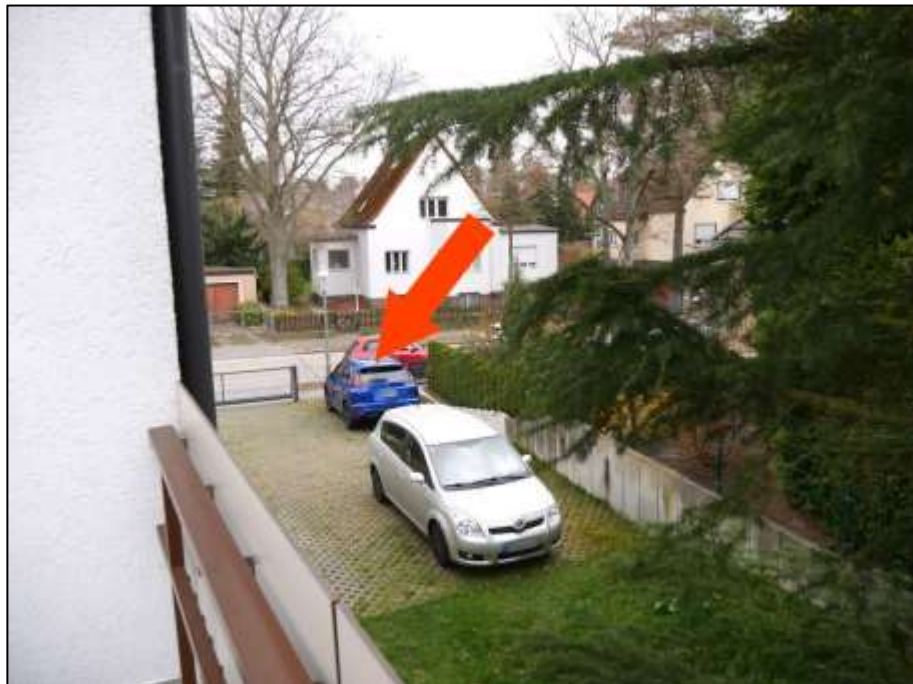
vor dem Wohnzimmer und der Küche belegener Balkon des Wohnungseigentums Nr. 3 im 1. Obergeschoss mit Blick nach Osten



vor dem Wohnzimmer und der Küche belegener Balkon des Wohnungseigentums Nr. 3 im 1. Obergeschoss mit Blick nach Süd-Osten



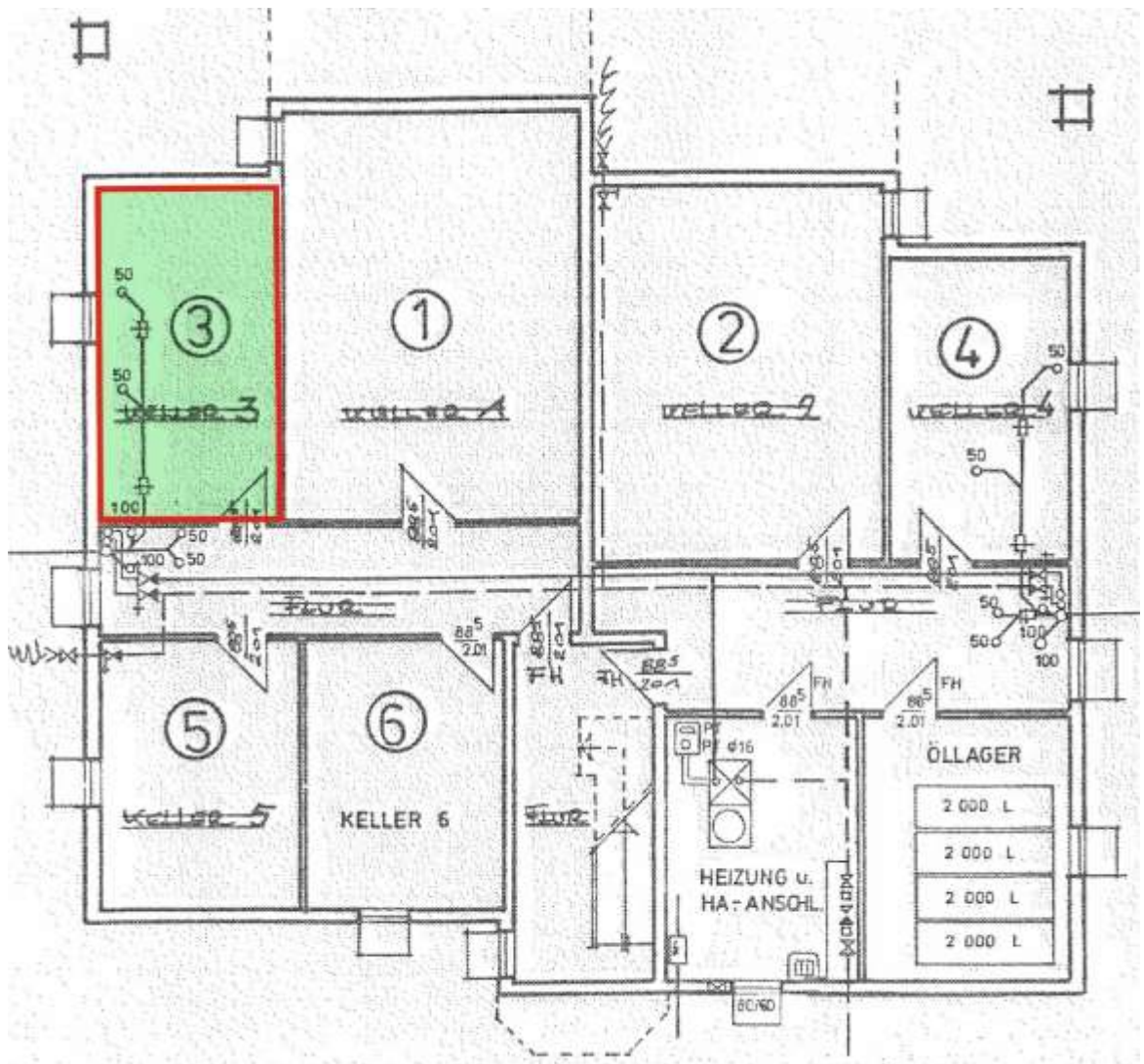
vor dem Wohnzimmer und der Küche belegener Balkon des Wohnungseigentums Nr. 3 im 1. Obergeschoss mit Blick nach Nord-Westen mit auf der westlichen bzw. gegenüberliegenden Seite der Berliner Straße belegenen Wohngebäuden



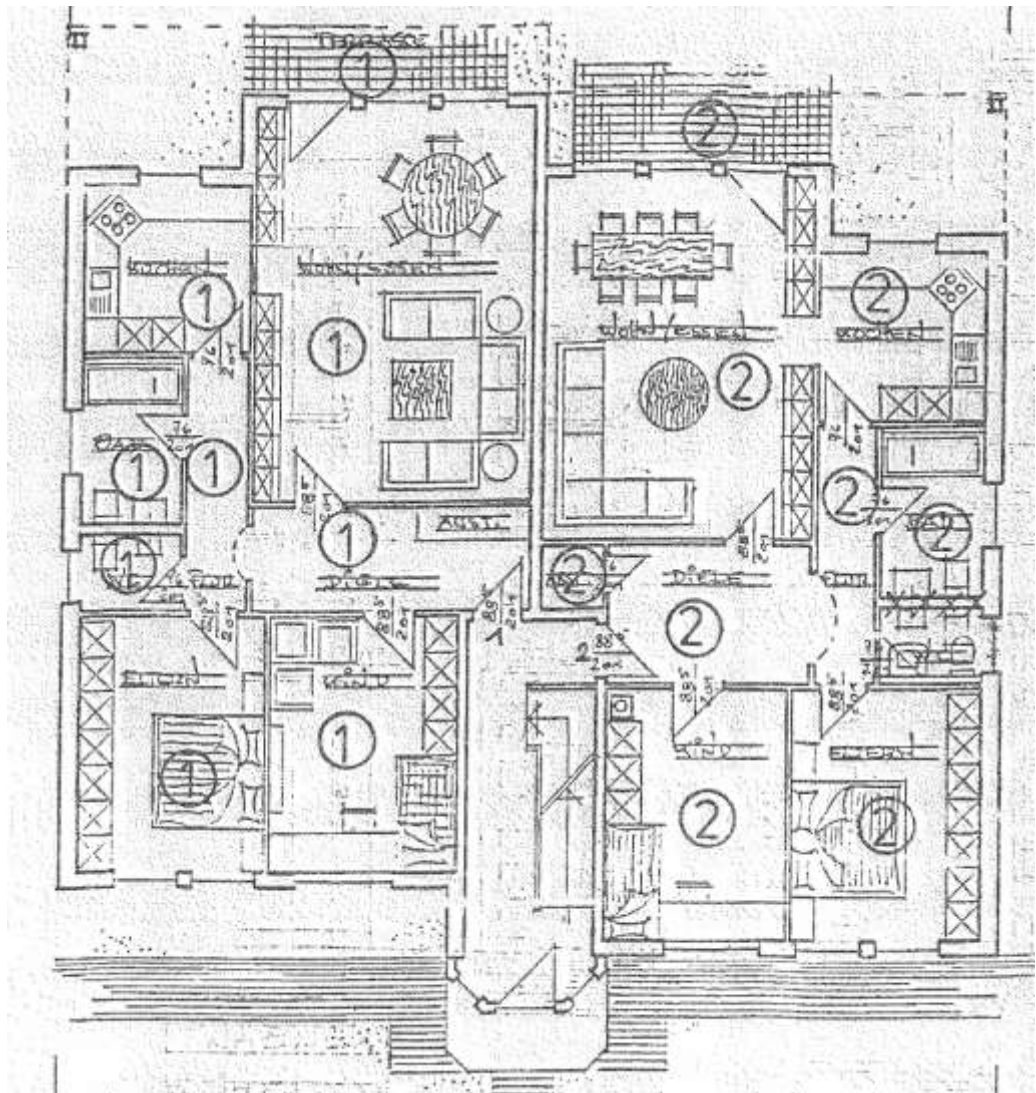
Blick von dem vor dem Wohnzimmer und der Küche belegenen Balkon des Wohnungseigentums Nr. 3 im 1. Obergeschoss in den linken Bauwuch mit Lage des mit den Buchstaben J-I-K-L-J umschriebenen PKW-Stellplatzes Nr. 1 lt. Plananlage zur Teilungserklärung (blauer PKW)



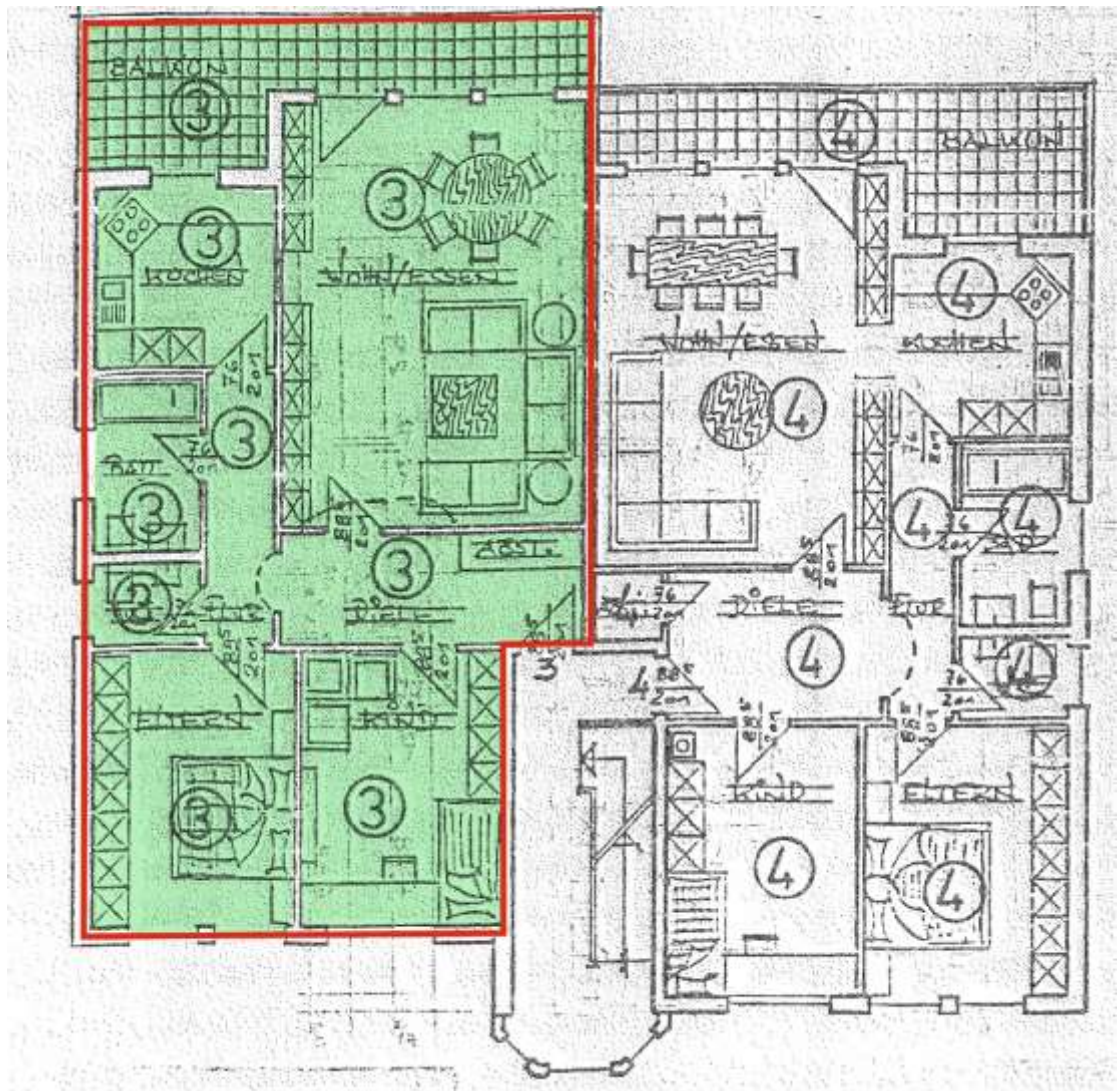
## F. ANLAGEN



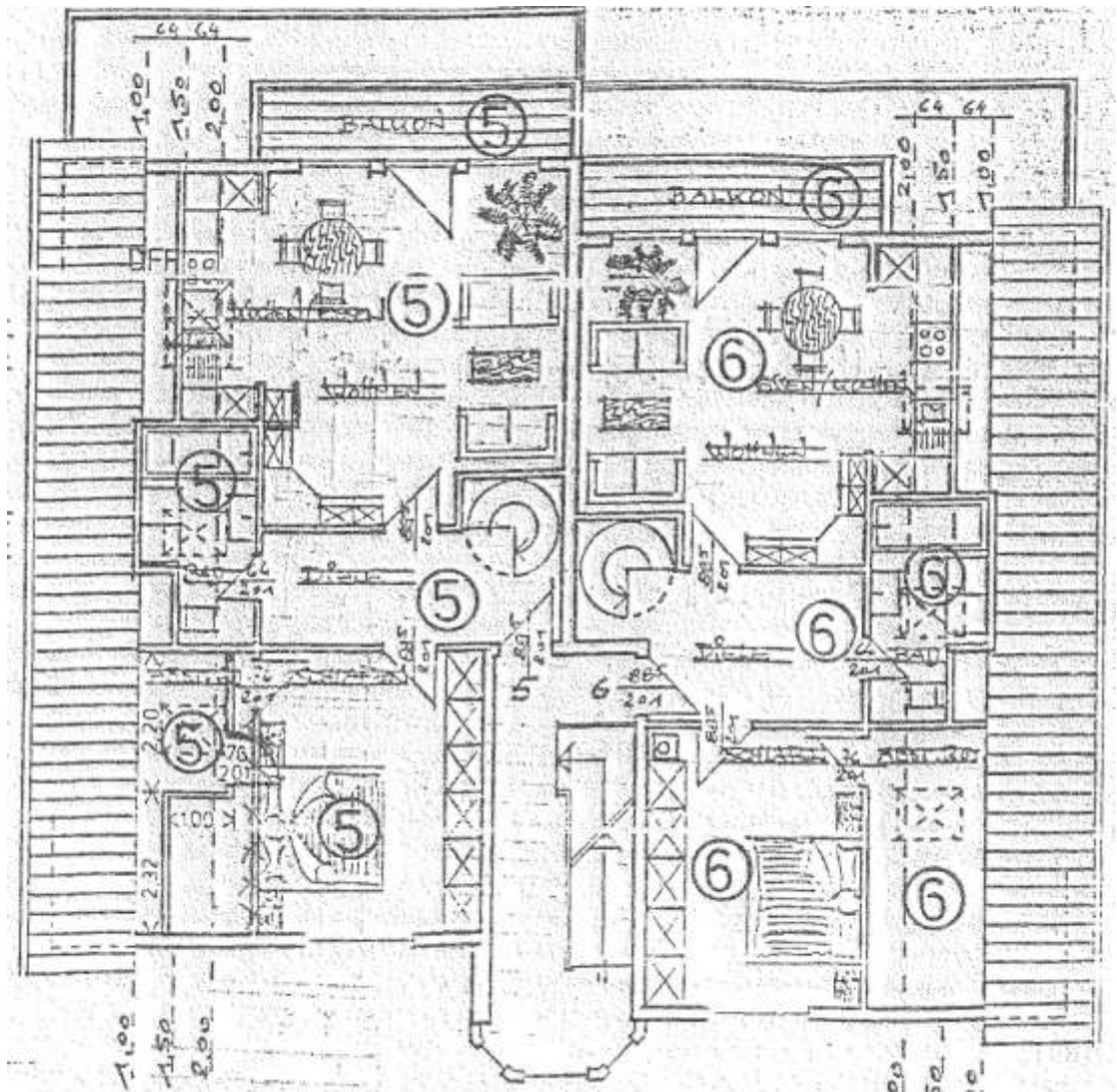
Aufteilungsplan Kellergeschoss zur Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Keller Nr. 3



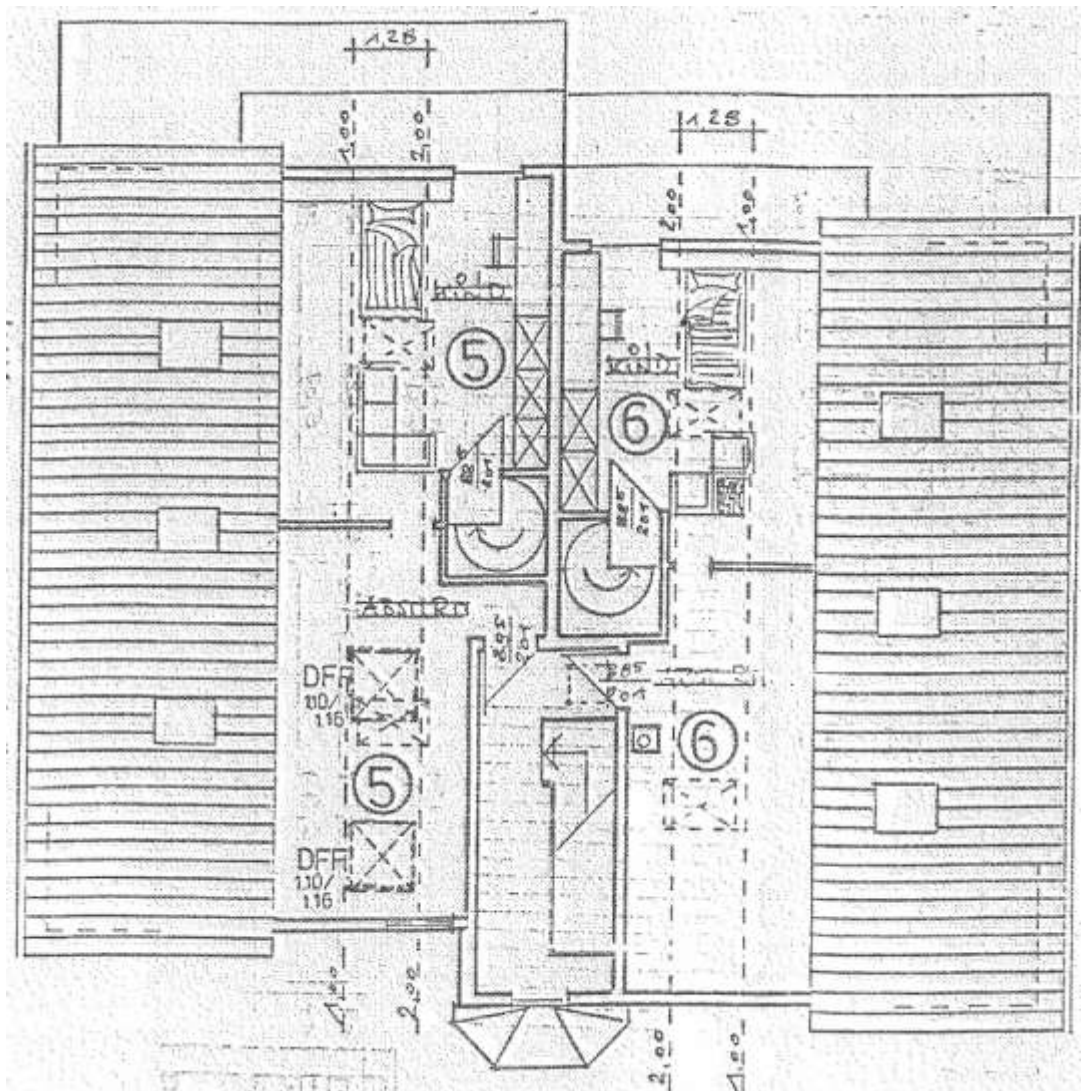
Aufteilungsplan Erdgeschoss zur Abgeschlossenheitsbescheinigung



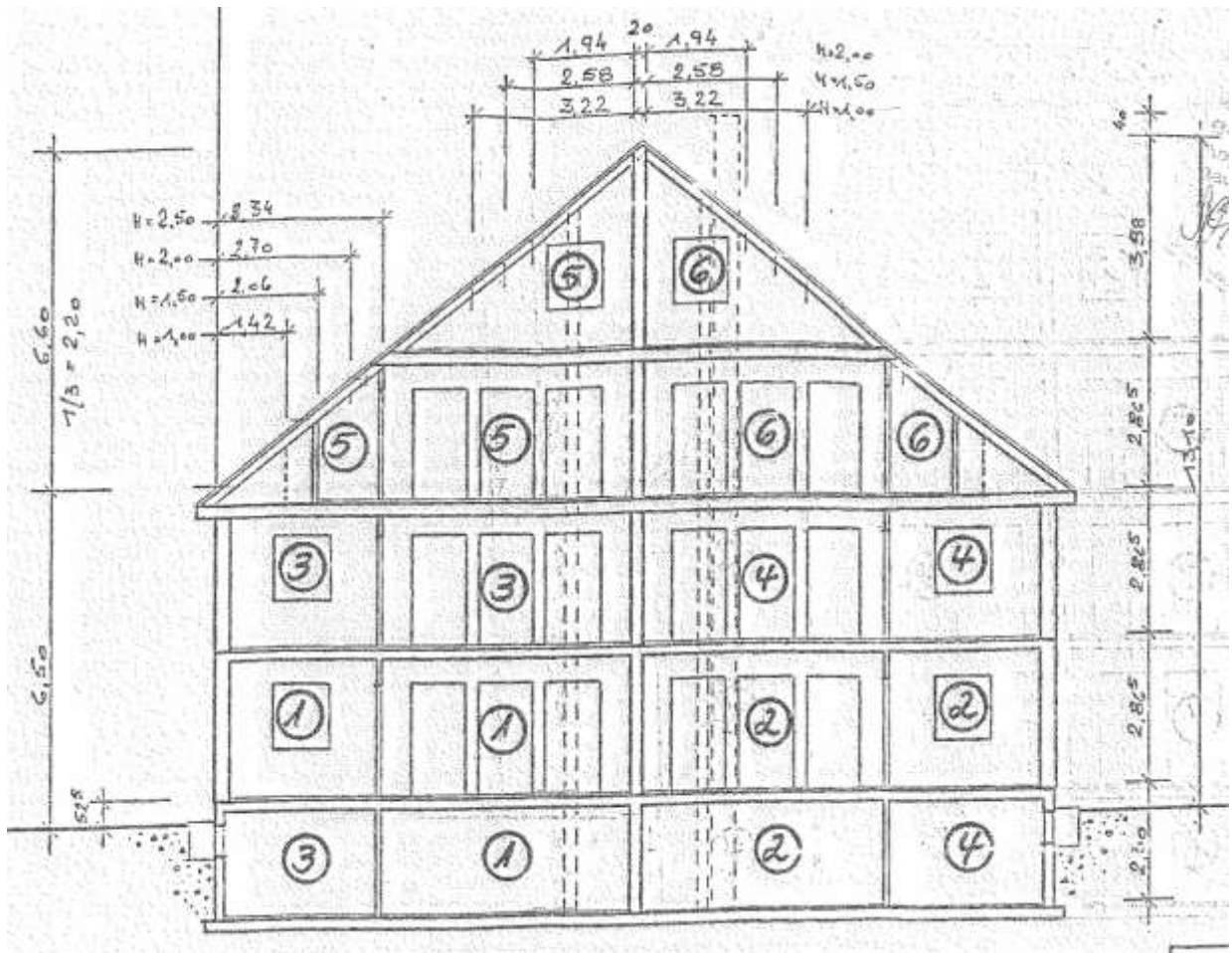
Aufteilungsplan Obergeschoss zur Abgeschlossenheitsbescheinigung mit ETW-Nr. 3



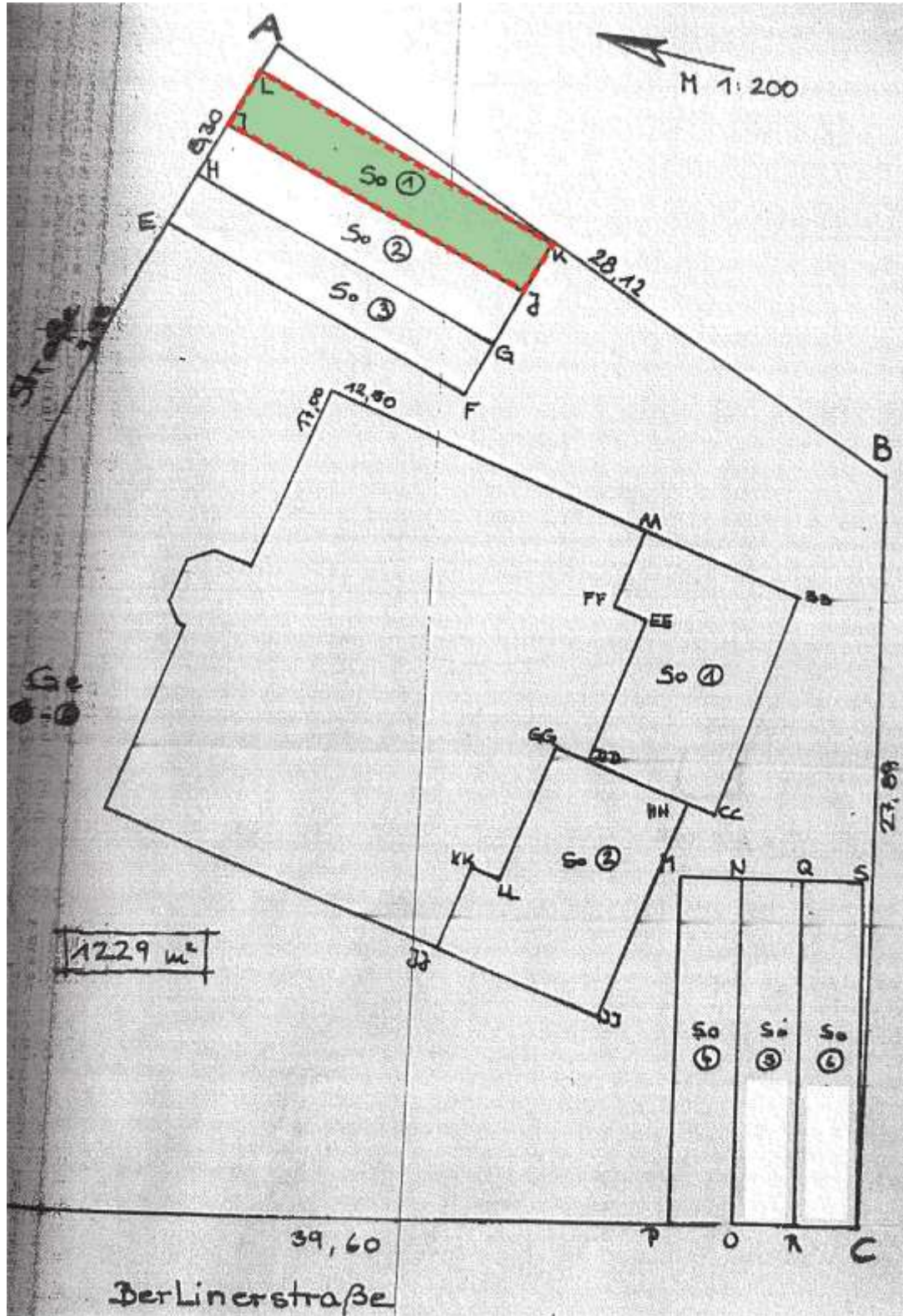
Aufteilungsplan Dachgeschoss zur Abgeschlossenheitsbescheinigung



Aufteilungsplan Spitzboden zur Abgeschlossenheitsbescheinigung



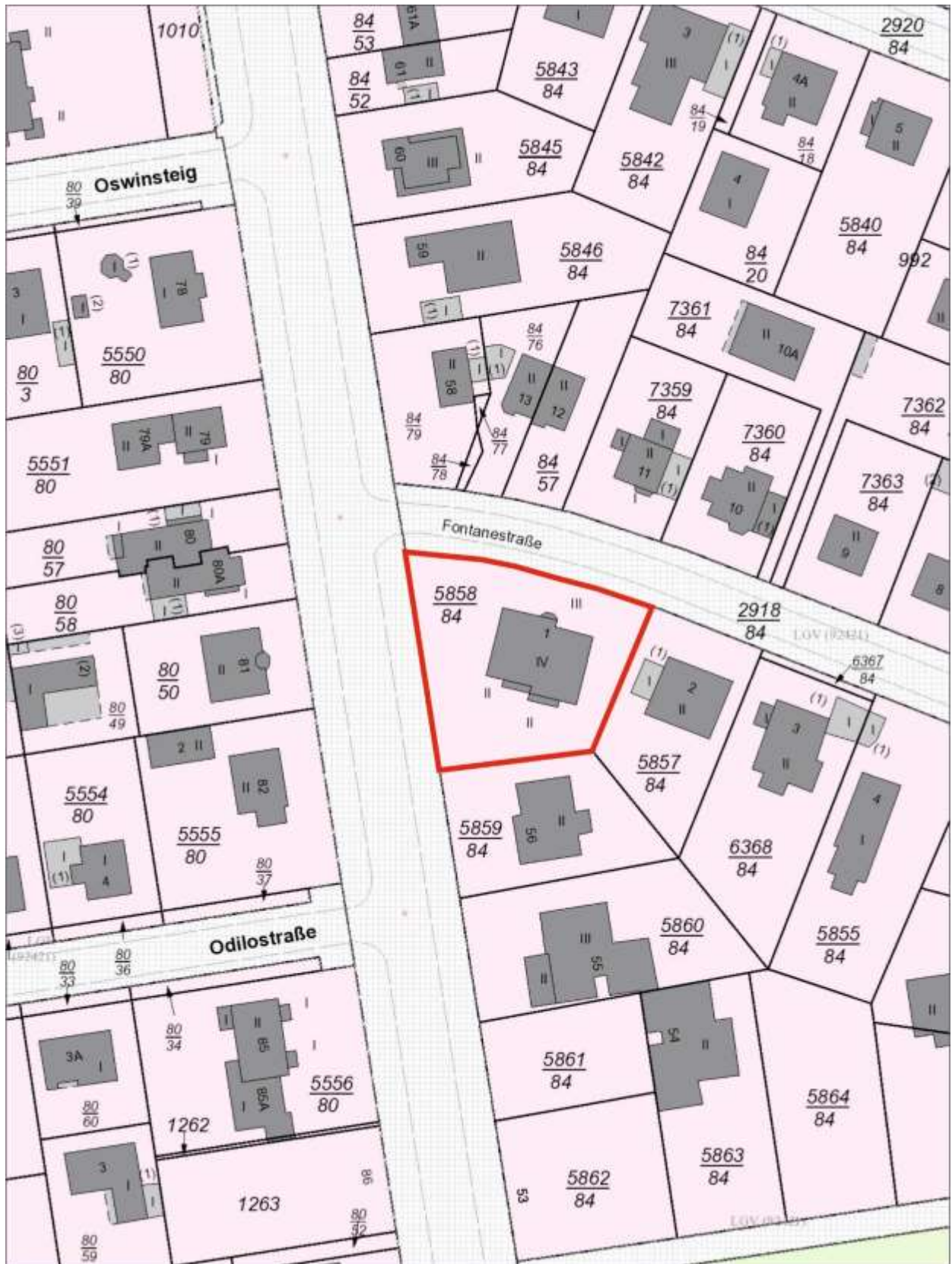
Gebäudeschnitt zur Abgeschlossenheitsbescheinigung



Lageplan Sondernutzungsrecht u.a. mit J-I-L-K-J umschriebenem PKW-Stellplatz Nr. 1



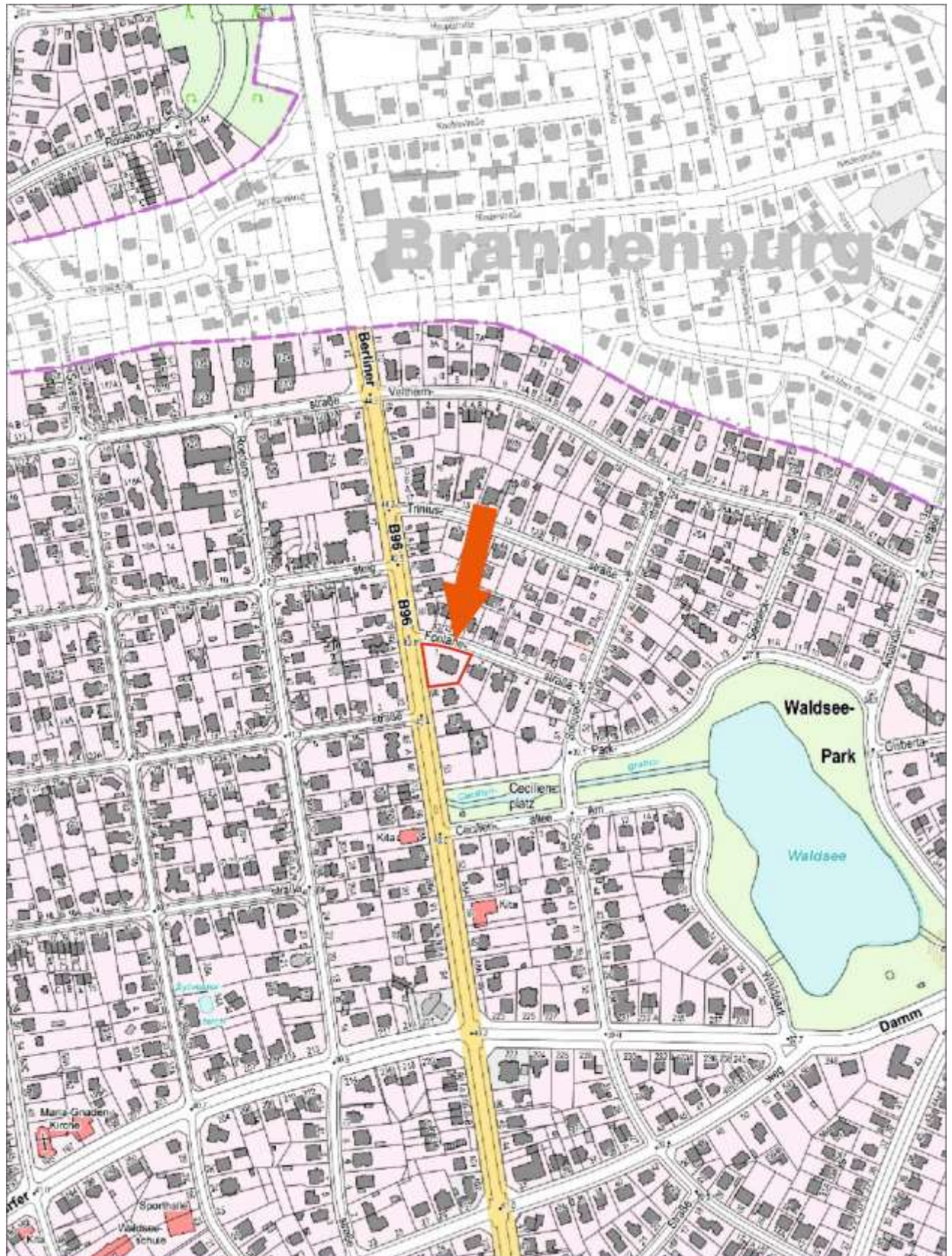
ETW-Nr. 3 nebst Keller a.d. Grdst. Fontanestr. 1 in 13467 Berlin-Hermsdorf (Bezirk Reinickendorf)



Flurkarte (fis broker)



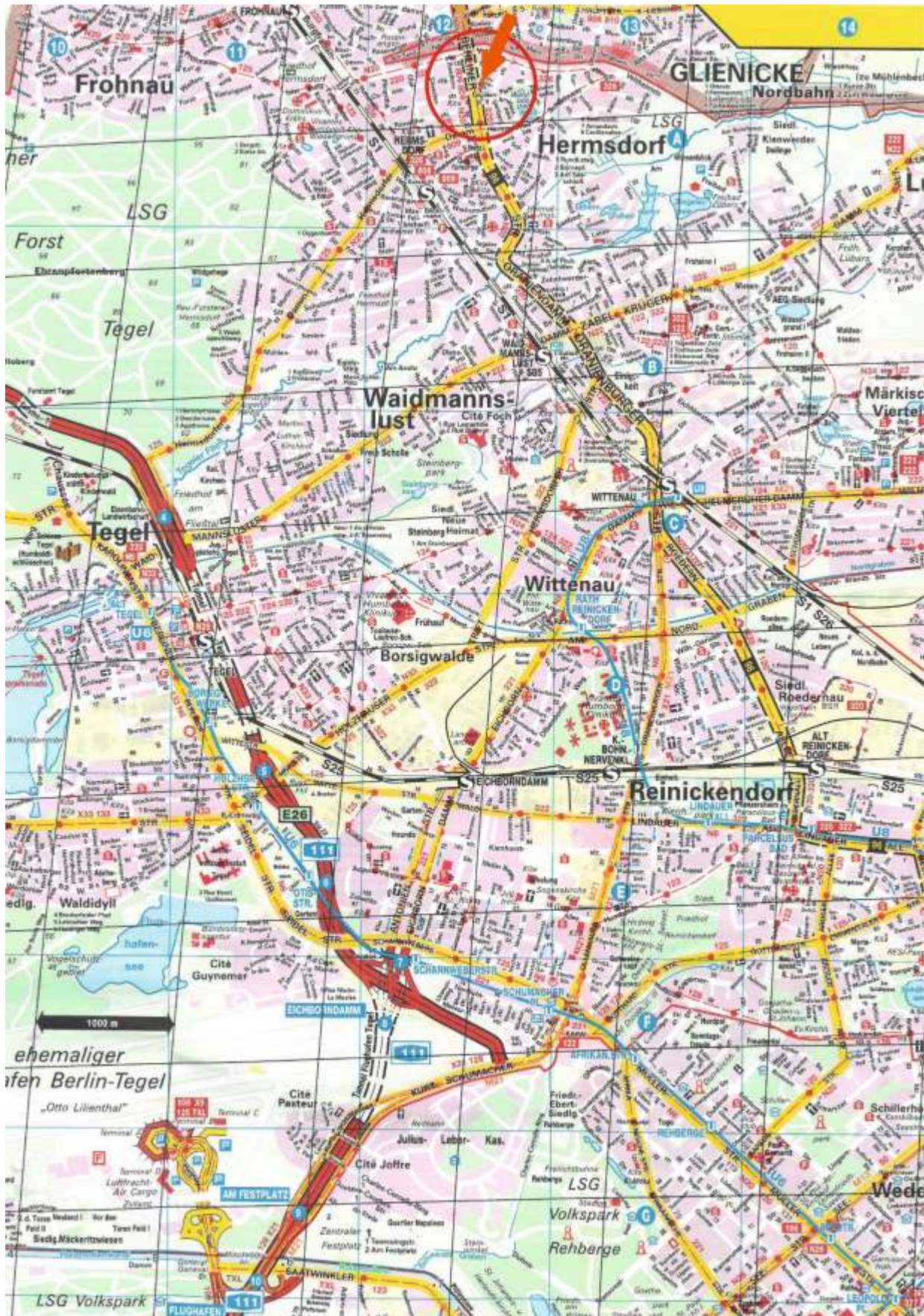
ETW-Nr. 3 nebst Keller a.d. Grdst. Fontanestr. 1 in 13467 Berlin-Hermsdorf (Bezirk Reinickendorf)



Lageplan (fis broker)



ETW-Nr. 3 nebst Keller a.d. Grdst. Fontanestr. 1 in 13467 Berlin-Hermsdorf (Bezirk Reinickendorf)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern