



Gutachten Nr. 10186

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

Spreetalallee 1, Spandauer Damm 212

in

14050 Berlin-Westend (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf)

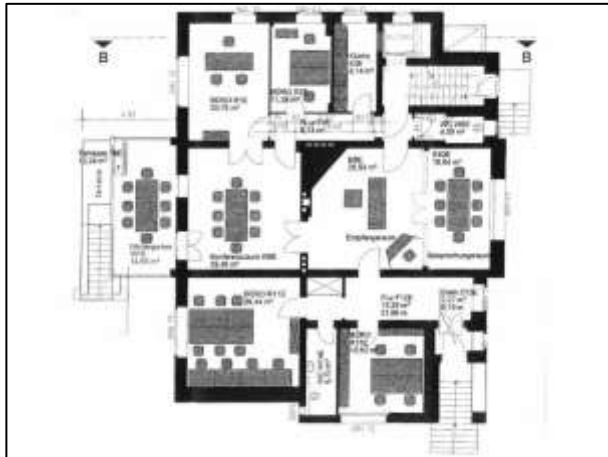
-Grundbuch von Stadt Charlottenburg - Blatt 28663-



Blick über den Spandauer Damm a.d.Grdst.



Grundstück Spreetalallee 1 (Privatstraße)



Grundriss Hochparterre



Flurkarte (Grundstück Spreetalallee 1 u.a.)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Charlottenburg
70 K 37/21

Verkehrswert:

5.280.000,00 €
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

Bewertungsstichtag:

18.08.2021

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtenauftrag	4
B. Grunddaten.....	5
1. Grundbuchangaben.....	5
2. Grundstücksdaten	6
3. Lagedeterminanten	13
4. Gebäudedaten (technisch)	17
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	32
6. Objektbeurteilung	42
C. Bewertung	44
1. Bewertungsgrundlagen	44
2. Bodenwert.....	45
3. Ertragswert.....	47
4. Verkehrs-/Marktwert	50
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	52
E. Fotoseiten.....	57
F. Anlagen	A1

10 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern



KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Grundstück Spreetalallee 1, Spandauer Damm 212 (Flurstück 676) mit 2.793 m² Größe in 14050 Berlin-Westend (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf) mit freistehendem 3-geschossigem villenartigem Altbau-Wohn- und Geschäftshaus nebst Sattel-Walmdach und vollständiger Unterkellerung als hoch über Terrain aufgehendes Souterrain sowie Hochparterre, Obergeschoss und zu Wohnzwecken ausgebautem Dachraum nebst Spitzboden aus dem Jahre 1898 mit nominell gemäß den Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 1462 vom 29.09.2014 (Wintergarten-Anbau und Aufzugseinbau) 2 Gewerbeeinheiten (jeweils im Souterrain und Hochparterre) sowie 3 Wohnungen mit Eigentümerwohnung im Obergeschoss sowie 2 Wohnungen im Dachgeschoss und dem Spitzboden, von denen 1 WE als Maisonette ausgelegt ist.

In den Jahren 2012 bis 2015 sind nach Sachlage umfassende bis in die Gebäudesubstanz reichende Mod./Inst. und Umbau bzw. Revitalisierungsmaßnahmen mit weitgehender Entkernung des Gebäudes auf hohem zeitgerechten Ausbau-Niveau vorgenommen worden, wobei die Fassaden, z.T. die Geschossdecken und auch das Dach nebst Schornsteinen sowie sämtliche medialen Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. Installationen erneuert worden sind.



- **Belastungen:**
Grunddienstbarkeit als Wegerecht auf dem bereits abbeschriebenen Flurstück 675 (insoweit obsolet) - Einträge im Baulastenverzeichnis oder im Bodenbelastungskataster liegen nicht vor.
- **Zuschnitt:**
Das Souterrain, das Hochparterre und das Obergeschoss umfassen jeweils nur 1 Nutzungseinheit (s.o.) - im Dachraum befinden sich 2 Wohnungen nach vorliegenden Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 1462 vom 29.09.2014, von denen 1 WE in den Spitzboden als Maisonette reicht. Nach teilweise widersprüchlichen Unterlagen befinden sich allerdings im Dachraum 2 Wohnungen und im Spitzboden weitere 2 Wohnungen, wobei der Zugang zu der ursprünglich innenliegenden Stiege und die Stiege als neutraler Zugang mit einer wirksamen Breite als notwendige Treppe von max. 0,80 cm dem Treppenhaus unzulässig zugeschlagen worden ist.
- **Ausstattung:**
Gas-Zentralheizung mit Unterputz-Vor- und Rücklaufleitungen sowie Platten- und Stahlgliederheizkörpern sowie Fußbodenheizung in Teilbereichen u.a. in den Badezimmern, Holzkastfenster mit Isolierverglasung und teilweise Holz-Einfachfenster mit Isolierverglasung, moderne Ver- und Entsorgungsmedien, hochwertige Parkettboden und Sanitär- sowie Küchenausstattungen etc. auf gehobenem und modernem Ausbauniveau.
- **Wohn-/Nutzfläche:**
Ca. 800,76 m² Wfl./Nfl. bzw. 425,46 m² Wohn- und 375,30 m² Büroflächen nach vorliegendem Generalmietvertrag vom 04.05.2020 mit Laufzeit ab dem 01.01.2021 bis zum 31.12.2027 und Optionsrechten unter Berücksichtigung der Freisitzflächen mit lediglich ¼ Anteil an der jeweiligen Grundfläche - alle Mietverträge für die Wohnungen und die Gewerbeeinheiten sind insoweit Untermietverträge mit der Generalmieterin, wobei die Wohnungen vollmöbliert vermietet sein sollen.
- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**
Nach vorliegendem Generalmietvertrag vom 04.05.2020 ist die Höhe der Nettokaltmiete mit 8.250,00 €/Monat vereinbart, wobei der wesentliche Teil des Ertrages einer Zweckbestimmung bzgl. der Sanierung des Gebäudes und der Tilgung einer Sicherungshypothek unterliegt.
- **Erhaltungszustand:**
Das Grundstück nebst aufstehendem Wohn- und Geschäftshaus weist nach örtlichem Eindruck einen guten Unterhaltungszustand nach zuletzt erst vor ca. 6 Jahren fertiggestellten Revitalisierungsmaßnahmen auf, wobei allerdings Rückbaumaßnahmen bzgl. der in den Gartenflächen errichteten baulichen Anlagen bzw. eines Schwimmbekens und eines Pavillons etc. und des hohen Versiegelungsgrades der Freiflächen des Grundstücks erforderlich werden.
Eine Besichtigung der überwiegenden Grundstücksteile und des auf dem Grundstück aufstehenden Wohn- und Geschäftshauses konnte anlässlich des Ortstermins nicht erfolgen, so dass seitens des Unterzeichneten weitgehend Annahmen anhand der Aktenlage und des örtlichen Eindrucks getroffen wurden.

Aufgrund des partiell bestehenden Instandsetzungs- bzw. des umfangreichen Rückbauaufwandes ist im Verkehrswert eine Wertminderung in Höhe von rd. 130.000,00 € berücksichtigt

Verkehrswert am 18.08.2021 nach § 194 BauGB:
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

5.280.000,00 €



A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Charlottenburg, Abt. 70, Amtsgerichtsplatz 1 in 14057 Berlin

Beschluss des Vollstreckungsgerichts vom 28.07.2021 mit Verfügung vom 29.07.2021 und Posteingang am 02.08.2021
- **Bewertungsobjekt:**
Grundstück Spreetalallee 1, Spandauer Damm 212 (Flurstück 676) in 14050 Berlin-Westend (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf) als lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses nebst Herrschvermerk (Geh- und Fahrrecht) als lfd. Nr. 2/zu 1 des Bestandsverzeichnisses und Herrschvermerk (6 Leitungsrechte) als lfd. Nr. 3/zu 1 des Bestandsverzeichnisses
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 70 K 37/21
- **Wertermittlungstichtag:**
18. August 2021 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
18. August 2021 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Mittwoch, der 18.08.2021
anwesend:
 - die Grundstückseigentümerin als Schuldnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Geschäftsführer der das Zwangsversteigerungsverfahren betreibenden Gläubigerin (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - ein Vertreter der Verfahrensbevollmächtigten der das Zwangsversteigerungsverfahren betreibenden Gläubigerin (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - ein Vertreter des Corona-Testzentrums der im Souterrain belegenen Nutzungseinheit als Untermieter der Generalmieterin des Grundstücks (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Das auf dem Grundstück aufstehende Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus war anlässlich des Besichtigungstermins für den Unterzeichneten lediglich in einem kleineren Teil der Souterrain-Einheit und im Hauseingangsbereich des Treppenhauses zugänglich. Dem Vertreter der Gläubigerin und dem Vertreter ihrer Verfahrensbevollmächtigten wurde bereits der Zugang des Grundstücks selbst verwehrt.

Alle auf dem Klingeltableau des auf dem Grundstück aufstehenden Wohn- und Geschäftshauses waren durch den Unterzeichneten über den Ortstermin schriftlich mit geräumiger Frist in Kenntnis gesetzt worden - anlässlich des Ortstermins wurde allerdings seitens der Grundstückseigentümerin ausgerichtet, dass eine Besichtigung der Nutzungseinheiten seitens der Mieter nicht gewünscht sei.

Die Grundstückseigentümerin verwehrt insoweit auch den weiteren Zugang des Wohn- und Geschäftshauses sowie des überwiegenden Teils der Grundstücksfreiflächen, insbesondere des parkartig angelegten Gartens mit dort belegenen Schwimmbecken, Whirlpool, Event-Pavillon und gedeckter Außenküche etc.



Insoweit werden durch den Unterzeichneten Annahmen hinsichtlich des Ausbau- und Erhaltungszustands der auf dem Anwesen aufstehenden baulichen Anlagen und Freiflächen anhand der eingesehenen Grund- und Bauakten nebst Planunterlagen des ursprünglichen Gebäudebestandes und der zuletzt genehmigten Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 1462 vom 29.09.2014, behördlicher Angaben und Bescheinigungen, vorliegender Unterlagen der Verfahrensbeteiligten u.a. mit Plänen und einem Generalmietvertrag für das Grundstück, verschiedener Gutachten zum Grundstück, partiell beigebrachter Foto-Dokumentationen sowie vorliegender Informationen aus dem Internet sowie nach örtlichem Eindruck getroffen.

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

B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Grundbuch von:**
Stadt Charlottenburg, Blatt 28663
(Amtsgericht Charlottenburg)
- **Gemarkung:**
Charlottenburg
- **Flur, Flurstücke:**
1, 676 (2.793 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
2.793 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses
Gebäude- und Freifläche Spreetalallee 1, Spandauer Damm 212 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)

lfd. Nr. 2/zu 1 des Bestandsverzeichnisses
Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) an dem Grundstück Stadt Charlottenburg Blatt 41721, BestVerz. Nr. 1, dort eingetragen in Abt. II Nr. 4 - im Grundbuch Blatt 28663 vermerkt am 06.08.2002

lfd. Nr. 3/zu 1 des Bestandsverzeichnisses
je eine Grunddienstbarkeit (6 Leitungsrechte) an dem Grundstück Stadt Charlottenburg Blatt 41721, BestVerz. Nr. 1, dort eingetragen in Abt. II Nr. 5 - im Grundbuch Blatt 28663 vermerkt am 06.08.2002
- **Eigentümer:**
lfd. Nrn. 1 sowie 2/zu 1 und 3/zu 1 des Bestandsverzeichnisses
anonymisiert (§ 38 ZVG)



- **Lasten und Beschränkungen:**

- lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

- ein Wegerecht zu Gunsten des Grundstücks Band 59 Blatt 2459 von Stadt Charlottenburg nach näherer Maßgabe des § 5 des Kaufvertrages vom 14. März 1899 (Nr. 292 des Registers des Notars Sprenkmann zu Berlin für 1899) - Eintragungsdatum ist der 18.04.1899

- lfd. Nrn. 1 sowie 2/zu 1 und 3/zu 1 des Bestandsverzeichnisses

- Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragungsdatum vom 27.05.2020

(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 Zuschnitt des betroffenen Grundstücks ist nahezu rechteckig.

- Nach vorliegendem amtlichem Lageplan der öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin Dipl.-Ing. Claudia Zimmermann vom 18.04.2013 der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 1462 vom 29.09.2014 beträgt die Straßenfrontlänge zum Spandauer Damm 43,72 m und die Frontlänge zu einer sogen. Grundstücksmaske (Flurstück 675) zur rechtwinklig an den Spandauer Damm anbindenden Spreetalallee 64,33 m. Die Länge der hierzu parallel verlaufenden nord-westlichen Grundstücksgrenze zum angrenzenden Park Ruhewald beträgt rechtwinklig zum Spandauer Damm 64,02 m und die der rückwärtigen nord-östlichen Grundstücksgrenze zu dem Nachbargrundstück Spreetalallee 1E (Flurstück 678) parallel zur Straßenfront am Spandauer Damm 43,31 m (siehe anliegende Flurkarte).

Bei der Spreetalallee handelt es sich um eine nicht ausgebaute Privatstraße im Eigentum des Landes Berlin, die in das Straßenverzeichnis eingetragen ist, aber nicht gewidmet ist, und besitzt Erschließungsqualität.

Nach Begründung zum Bebauungsplan VII-131-1 liegt „die als öffentliche Erschließung genutzte Spreetalallee“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-131-1.

Nach vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Charlottenburg-Wilmersdorf vom 26.08.2021 wird das hier betroffene Grundstück Spreetalallee 1, Spandauer Damm 212 (Flurstück 676) durch einen Abschnitt des Spandauer Damms als öffentliche Verkehrsanlage (Straße) erschlossen.

Tatsächlich besteht ein Grundstückszugang im gegenwärtigen Bestand aber ausschließlich von der als Privatstraße des Landes Berlin ausgewiesenen Spreetalallee aus, wobei eine Einfahrt vom Spandauer Damm aus in die Spreetalallee gemäß Ausweisung durch Verkehrsschilder alleine für Anlieger frei ist.

Für das hier betroffene Grundstück bestehen Herrschvermerke als Grunddienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) an der 257 m² großen und 4,00 m tiefen Grundstücksmaske an der Straßenfront des Bewertungsobjektes zur Spreetalallee, so dass die Erschließung privatrechtlich dinglich tatsächlich lediglich über das Flurstück 675 der Spreetalallee respektive die Grundstücksmaske gesichert ist.

Nach Begründung zum Bebauungsplan VII-131-1 umfasst die Spreetalallee die Flurstücke 612, 613 sowie die privaten Flurstücke 675, 677 und 3150/33. Grunddienstbarkeiten zugunsten der



Öffentlichkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) bestehen hier nicht. Baulasten sind im Baulastenverzeichnis für die Grundstücke im Geltungsbereich des B-Plans nicht eingetragen. Gegenteilig ergibt sich aber nach Begründung zum Bebauungsplan VII-131-1, dass „die als öffentliche Erschließung genutzte Spreetalallee“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-131-1 liegt.

Für die im Bereich der Grundstücksmaske vor der süd-östlichen Grundstücksfront zur Spreetalallee belegenen rechtwinklig zum Straßenraum angelegten PKW-Stellplätze bestehen keine diesbzgl. dinglich gesicherten Rechte zugunsten des Bewertungsobjektes - das Flurstück 675 dient insoweit lediglich der Erschließung des anliegenden Bewertungsobjektes.

Der vor der Einfriedung des Grundstücks zur Grundstücksmaske belegene Teil des hier betroffenen Grundstücks mit einer Tiefe von ca. 3,50 m selbst reicht als Stellplatzstreifen lediglich zur Längsaufstellung von PKW aus, wobei eine diesbzgl. Nutzung aufgrund der diesbzgl. fehlenden bauaufsichtlichen Genehmigung mit dem Herrschvermerk nicht abgedeckt ist - nach Sachlage dienen die bestehenden Herrschvermerke lediglich der Erschließung des hinter der Mauerwerkseinfriedung belegenen Grundstücksteils als Baugrundstück.

Nach vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Charlottenburg-Wilmersdorf vom 26.08.2021 benötigt das Land Berlin bzw. der Bezirk von dem hier betroffenen Grundstück gegenwärtig kein Straßenland, so dass der vor der Einfriedung zur Grundstücksmaske bzw. der Spreetalallee als Privatstraße des Landes Berlin belegene außerhalb der Mauerwerkseinfriedung belegene Teil der Fläche des hier betroffenen Grundstücks mindestens gegenwärtig nicht abzutreten ist.

- **Seitenverhältnis:**

ca. 1,0 : 1,5 - Grundstückszuschnitt und -größe sind bei hier vorliegender Bebauung mit einem freistehendem nach vorliegendem amtlichem Lageplan der öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin Dipl.-Ing. Claudia Zimmermann vom 18.04.2013 der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 1462 vom 29.09.2014 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus nebst Dachraum sehr gut - das Grundstück ist im gegenwärtigen Bestand nach vorliegender Nutzungsberechnung zum amtlichen Lageplan der Vermessungsingenieurin (s.o.) mit einer GRZ von 0,1 und einer GFZ von 0,34 unterausgenutzt (siehe anliegende Flurkarte).

- **Bauwisch:**

Das auf dem Grundstück aufstehende Gebäude weist einen Grenzabstand zu dem nord-westlich angrenzenden Nachbargrundstück Spreetalallee 1E (Flurstück 678) im rechten Bauwisch von ca. 10,00 m auf den Gebäudestamm bzw. von ca. 9,30 m auf den Mittelrisaliten auf.

Die Entfernung des Gebäudestamms zur süd-westlichen Grundstücksgrenze am Spandauer Damm beträgt ca. 40,00 m bzw. im Bereich der Auskofferung des Souterrains mit darüber aufgehendem Wintergarten-Vorbau und Terrassen im Hochparterre und im Obergeschoss ca. 35,63 m.

Zur nord-westlichen Grundstücksgrenze bzw. dem Park Ruhewald beträgt der Grenzabstand ca. 8,50 m auf den Gebäudestamm und zur Straßenfront entlang der Grundstücksmaske vor der Spreetalallee ca. 16,50 m bzw. bis auf die hoch aufgehende Mauerwerkseinfriedung ca. 13,00 m.

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks ist insgesamt plan. Ebenso ist die Fläche zur angrenzenden Grundstücksmaske und der Spreetalallee sowie dem nord-östlich angrenzenden Nachbargrundstück und dem nord-westlich angrenzenden Park plan.

Zum angrenzenden Spandauer Damm liegt das Terrain des Grundstücks ca. 1,00 m höher und ist mit einer entsprechend hohen Mauerwerksstützwand nebst hierauf aufgesatteltem Stahlgitterzaun gehalten.



- **Untergrund:**

Das Grundstück weist einen lagetypischen Untergrund mit zufriedenstellenden Gründungsverhältnissen auf - im Bereich des hier betroffenen Grundstücks befindet sich 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: 2015) handelt es sich um einen zufriedenstellenden Baugrund im Bereich des hier betroffenen Grundstücks mit Mittelsand sowohl im Oberboden als auch im Unterboden.

Auf der dem hier betroffenen Grundstück gegenüberliegenden Straßenseite am Spandauer Damm weist das Gebiet weiträumig einen lagetypischen Baugrund mit guten Gründungsverhältnissen als Mittelsand, Feinsand und mittel lehmigen Sand sowohl im Unter- als auch im Oberboden auf.

Eine Gefährdung durch Schichtenwasser oder Grundwasser besteht nicht. Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: Mai 2009), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks zwischen 20,00 m und 30,00 m.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Charlottenburg-Wilmersdorf vom 05.08.2021 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster (BBK) erfasst; Hinweise oder Informationen hinsichtlich einer Boden- oder Grundwasserverunreinigung, die ihre Quelle auf dem hier betroffenen Grundstück haben, liegen insoweit nicht vor.

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

Sollte zukünftig eine Grundwasserbenutzung geplant sein, so ist eine separate Stellungnahme mittels Antrag über die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) zu stellen.

Das Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

Das hier betroffene Grundstück liegt im Bereich des bisherigen Bebauungsplans VII-131 gemäß Aufstellungsbeschluss vom 07.10.1963 und Festsetzung durch den Senat am 14.11.1975 (GVBl. Nr. 97, S. 2.714 vom 27.11.1975), der den Geltungsbereich weitgehend als allgemeines Wohngebiet mit Baukörperausweisung bzw. Geschossflächenvorgabe und den Bereich des hier betroffenen Grundstücks als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung für ein Freibad und ein Hallenschwimmbad bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0 vorsah.

Der Bebauungsplan VII-131 vom 14.11.1975 ist mit dem Bebauungsplan VII-131-1 vom 28.10.2014 aufgehoben worden.

Der Bebauungsplan VII-131-1 gemäß Aufstellungsbeschluss vom 09.12.2009 und Festsetzung durch den Bezirk am 28.10.2014 (GVBl. Nr. 26, S. 398 vom 28.11.2014), der den Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-131 umfasst, hatte einzig das Ziel diesen Bebauungsplan aufzuheben - Neufestsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzungen wurden nicht beschlossen.



Insoweit ist der Geltungsbereich nunmehr weitgehend als „Außenbereich“ gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Nach Begründung zum Bebauungsplan VII-131-1 sind die Grundstücke Spreetalallee 1, 1E und 2 in dem Geltungsbereich des Bebauungsplan VII-131-1 vom 28.10.2014 als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Allerdings ist das hier betroffene Grundstück nach vorliegendem Schreiben des Fachbereichs Stadtplanung vom 08.10.2021 nach § 35 BauGB als sogen. Außenbereich einzustufen, was nach Sachlage falsch sein dürfte.

Für das Grundstück gelten insofern derzeit keinerlei planungsrechtliche Festsetzungen im Sinne des § 30 BauGB. Nach Sachlage kommen hier die Planersatzvorschriften nach §§ 34 f. Bau-GB zum Tragen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist insofern nach § 34, Abs. 1 Baugesetzbuch zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Umgebung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die mit Schreiben vom 08.10.2021 (Posteingang am 26.10.2021) erteilte planungsrechtliche Auskunft, wonach das betroffene Grundstück nach § 35 BauGB zu beurteilen ist, ist nach der schriftlichen Begründung (Seite 34) des Bebauungsplans VII-131-1 vom 28.10.2014 falsch.

Das betroffene Grundstück liegt im Bereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Nahbereich der auf der süd-östlichen Seite des Spandauer Damms um die Jahrhundertwende (1900) entstandenen „Villenkolonie Westend“, die weitgehend in der Vor- und Nachkriegszeit durch 4-geschossig aufgehende Mietwohnhäuser als Blockrandbebauung am Spandauer Damm und der im Nahbereich einmündenden Bolivarallee abgeschirmt wurde. Dennoch entspricht die Art der auf dem Grundstück und der an der Spreetalallee belegenen weiteren Wohngrundstücke dem Charakter der Bebauung der früheren Villenkolonie, wobei gleichfalls die Bauzeit u.a. des hier betroffenen Grundstücks dem Entstehen der Villenkolonie entspricht.

Das entscheidungsrelevante Umfeld ist u.a. auch in Ansehung der auf der nord-östlichen Seite des Spandauer Damms belegenen Park- und Kleingartenanlagen sowie der vereinzelt vorhandenen Villenbebauung u.a. als jüdische Traditionsschule nebst Kita geprägt, womit eine Affinität zur ursprünglichen Villenkolonie vorliegt.

Insoweit ist das hier entscheidungsrelevante weitere Umfeld geprägt durch die siedlungstypische Bebauung der früheren Villenkolonie mit 1- und 2-geschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise und gärtnerisch angelegten Freiflächen.

Die unmittelbar auf der süd-westlichen Seite des Spandauer Damms belegene 1- bis 2-geschossige Schule als Zweckbau sowie die daran süd-östlich am Spandauer Damm bzw. der Bolivarallee angrenzende 4- bis 5-geschossige Blockrandbebauung oder die nord-westlich angrenzende 5-, 8- und 16-geschossig aufgehende Mietwohnhausbebauung als Zeilenbebauung und als Punkthochhaus des Sozialen Wohnungsbaus der 1950er Jahre stellt keinen Maßstab für das hier betroffene Grundstück dar.

Insoweit handelt es sich um voll erschlossenes Bauland als Allgemeines Wohngebiet mit einer Baustufe von II/2 bzw. einer GFZ von 0,4 und einer GRZ von 0,2 in offener Bauweise mit freistehenden Gebäuden entsprechend der Ausweisung im Baunutzungsplan für die alte Villenkolonie Westend.

Das hier betroffene Grundstück ist insoweit entsprechend der weiteren Umgebungsbebauung mit einem 2-geschossigen Wohnhaus in offener Bauweise bebaubar - das auf dem Grundstück aktuell bzw. bereits seit mehr als 100 Jahren aufstehende Gebäude weist allerdings 3 Vollgeschosse und eine gewerbliche Nutzung von Souterrain und Hochparterre (trotz Einstufung als



Allgemeines Wohngebiet) und insgesamt nominell 5 Nutzungseinheiten (2 Gewerbe- und 3 Wohneinheiten) sowie baurechtlich unzulässige und mit Rückbauerfordernis errichtete Nebengebäude erst aus den letzten Jahren auf.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (ABl. S. 31), geändert durch Bekanntmachung vom 28. Januar 2016 (ABl. S. 296), ist das Gebiet u.a. mit dem hier betroffenen Grundstück als Grünfläche weitgehend mit den Symbolen „Parkanlage“ und „Kleingarten“ ausgewiesen.

Gemäß § 3 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes sind im Kleingarten Lauben in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig, wobei Lauben in ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein sollen. Gemäß § 3 Abs. 3 des Bundeskleingartengesetzes gilt Abs. 2 entsprechend für „Eigentümergeärten“.

Durch die Bauleitplanung 2. Ordnung ist mit dem Bebauungsplan VII-131-1 die Zielsetzung der Bauleitplanung 1. Ordnung respektive des Flächennutzungsplans bereits erreicht. Insoweit ist auch für die auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehende Bebauung nicht das Postulat des Bestandschutzes erforderlich. Tatsächlich handelt es sich nach dem Textteil des zuletzt beschlossenen Bebauungsplans VII-131-1 um Bauland als Allgemeines Wohngebiet nach § 34 BauGB (s.o.).

Das hier betrachtete Grundstück ist derzeit tatsächlich auch nicht von einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB betroffen.

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

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

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

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß amtlicher Denkmalliste mit Stand vom 05.05.2021 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

Allerdings befinden sich gemäß aktueller Denkmalliste auf dem auf der gegenüberliegenden Seite des Spandauer Damms belegenen Grundstück Spandauer Damm 205/213 und weiteren Grundstücken am Spandauer Damm ausgewiesene Baudenkmäler wie folgt:

- Spandauer Damm 205/215 (Dietrich-Bonhoeffer-Grundschule von 1956 -1959) - Denkmalliste Obj. Dok. Nr.: 09096351
- Spandauer Damm 217/233 u.a. (Wohnpark am Ruhewald von 1954 -1955 & 1957 - 1958) - Denkmalliste Obj. Dok. Nr.: 09040494
- Spandauer Damm 235/261 u.a. (Wohnstadt am Ruhewald von 1954 -1955 & 1957 - 1958) - Denkmalliste Obj. Dok. Nr.: 09040494

Auch auf der hier betroffenen nord-östlichen Seite des Spandauer Damms befinden sich im Nahbereich des hier betroffenen Grundstücks Baudenkmäler wie folgt:



- Spandauer Damm 218/220 (Gartendenkmal Ruhewaldpark von 1867 -1868, Umbau 1936 - 1942, 1950) - Denkmalliste Obj. Dok. Nr.: 09046364, T zzgl. verschiedener Skulpturen u.a. von 1927
Spandauer Damm 218/220 (ehem. Schloss Ruhewald & Villa Rheinberg von 1867 - 1868 & 1873 - 1880 & 1923 - 1924) - Denkmalliste Obj. Dok. Nr.: 09040613

Insofern bestehen ggf. diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes für das auf dem hier betroffenen Grundstück Spreetalallee 1, Spandauer Damm 212 (Flurstück 676) aufstehende Gebäude - allerdings dürfen nach diesseitiger Auffassung Restriktionen in Ansehung der in den 1950er Jahren vollzogenen Neubaumaßnahmen auf der dem Denkmal gegenüberliegenden Straßenseite ohne Rücksichtnahme auf den Gebäudebestand nicht zu befürchten sein.

Die Geschossfläche (GF) für das Grundstück beträgt ca. 973,64 m² (incl. des ca. 2,90 m hoch über Terrain aufgehenden Souterrains als Vollgeschoss sowie des ausgebauten Dachraums und des zu Wohnzwecken ausgebauten Spitzbodens als Nicht-Vollgeschoss mit lichter Höhe unter dem First von ca. 3,50 m) gemäß vorliegender Nutzungsberechnung zum amtlichen Lageplan der öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin Dipl.-Ing. Claudia Zimmermann vom 18.04.2013 der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 1462 vom 29.09.2014 gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (GVBl. S. 495) zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 17.06.2016 (GVBl. S. 361) -Inkrafttreten am 01.01.2017- mit einer GFZ von 0,3486 bzw. rd. 0,3 (ohne Berücksichtigung der GF für ein Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss bzw. den wohnraumgleich ausgebauten Spitzboden als Nicht-Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung der GF eines evtl. Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 für die über einem Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ) bei Ansatz der Grundstücksfläche von 2.793 m² (Flurstück 676) und einer bebauten Fläche von ca. 300,79 m² gemäß Nutzungsberechnung (s.o.) mit einer GRZ von 0,1077 bzw. rd. 0,1.

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) beträgt unter Berücksichtigung auch der Nicht-Vollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier: ist die GF des Dachgeschosses in der GFZ bereits enthalten, insoweit verbleibt der Ansatz für den Spitzboden als Nicht-Vollgeschoss mit dem Faktor 0,75 - ein nutzbares Kellergeschoss mit Souterrain als Vollgeschoss ist bereits in der GFZ enthalten und insoweit für die wGFZ nicht zusätzlich in Ansatz zu bringen):
 $(841,92 \text{ m}^2 + (264,52 \text{ m}^2 \times 0,75) + (0,00 \text{ m}^2 \times 0,30)) = 1.040,31 \text{ m}^2$ für Souterrain, Hochparterre, Obergeschoss und Dachraumfläche sowie Spitzbodens als Nicht-Vollgeschoss mit einer wGFZ von 0,3725 bzw. rd. 0,4 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,1077 bzw. rd. 0,1 bei Ansatz von 2.793 m² Grundstücksfläche.

Die Bodenwertermittlung erfolgt gemäß Sach-/Ertragswertmodell 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 bzw. von den Festsetzungen bestimmter Einzelbebauungspläne ab; in Gebieten, in denen keine Bebauungspläne vorlie-



gen 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, Terrassenflächen, Tief- oder Kellergaragen-, Garagen- oder Carport- bzw. PKW-Stellplatzflächen, Gartenhäuser/Schuppen o.ä. sowie Zuwegungen etc. nicht berücksichtigt.

- **Erschließungszustand:**

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

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Charlottenburg-Wilmersdorf vom 26.08.2021 wird das hier betroffene Grundstück Spreetalallee 1, Spandauer Damm 212 (Flurstück 676) durch einen Abschnitt des Spandauer Damms als öffentliche Verkehrsanlage (Straße) erschlossen.

Für diesen Streckenabschnitt sind Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) gemäß § 15 a EBG nicht zu entrichten.

Bei der Spreetalallee handelt es sich nach vorliegender Bescheinigung vom 26.08.2021 um eine nicht ausgebaut Privatstraße im Eigentum des Landes Berlin.

Von dem Grundstück Spreetalallee 1, Spandauer Damm 212 (Flurstück 676) wird nach Auskunft des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Charlottenburg-Wilmersdorf „gegenwärtig“ kein Straßenland benötigt.

- **Baulasten:**

Lt. vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Charlottenburg-Wilmersdorf (Fachbereich Bauaufsicht) vom 18.10.2021 ist für das betroffene Grundstück Spreetalallee 1, Spandauer Damm 212 (Flurstück 676) 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 dem Vernehmen nach ein entsprechendes Verzeichnis 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 Spreetalallee 1, Spandauer Damm 212 (Flurstück 676) befindet sich am nördlichen Rand des Ortsteils Westend in der Ortslage Neu-Westend nord-westlich im Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf bzw. in ca. 540 m Entfernung südlich des Ortsteils Siemensstadt des Berliner Stadtbezirks Spandau.

Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Zentrums am Zoo beträgt ca. 5,3 km und die Entfernung zum Alexanderplatz ca. 10,0 km (jeweils Luftlinie) - die Entfernung zum Ortsteilzentrum von Westend im Bereich der Reichsstraße am Theodor-Heuss beträgt knapp 1,5 km und zum Ortsteilzentrum von Spandau im Bereich der Altstadt ca. 4,4 km.

Die Entfernung zur Stadtgrenze im Bereich des westlich an die Stadt angrenzenden Bundeslandes Brandenburg im Bereich des Landkreises Havelland bzw. der Stadt Falkensee im Bereich des Ortsteils Seegefeld beträgt ca. 9,5 km (Luftlinie)

Das hier betroffene Grundstück Spreetalallee 1, Spandauer Damm 212 (Flurstück 676) befindet sich als Eckgrundstück auf der nord-westlichen Seite der Spreetalallee im Abschnitt zwischen Spandauer Damm und Ruhewaldweg bzw. auf der nord-östlichen Seite des Spandauer Damms im Abschnitt zwischen Bolivarallee und Meinigenallee auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Bei der Spreetalallee handelt es sich um eine nicht ausgebaute Privatstraße im Eigentum des Landes Berlin, die in das Straßenverzeichnis eingetragen ist, aber nicht gewidmet ist, und besitzt Erschließungsqualität.

Tatsächlich besteht ein Grundstückszugang des hier betroffenen Eckgrundstücks im gegenwärtigen Bestand aber ausschließlich von der als Privatstraße des Landes Berlin ausgewiesenen Spreetalallee aus, wobei eine Einfahrt vom Spandauer Damm aus in die Spreetalallee gemäß Ausweisung durch Verkehrsschilder alleine für Anlieger frei ist. Die Geschwindigkeit ist u.a. aufgrund des lediglich mit gestampftem Sand- bzw. Kies- oder Schotterboden angelegten Fahrdamms auf 10 km/h begrenzt.

Nach Begründung zum Bebauungsplan VII-131-1 liegt „die als öffentliche Erschließung genutzte Spreetalallee“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-131-1.

Bei dem Spandauer Damm handelt es sich um eine mit jeweils 2 Fahrstreifen nebst seitlichem Parkstreifen und begrüntem Mittelstreifen zwischen den Richtungsfahrbahnen angelegte Hauptdurchgangsstraße zwischen dem Bezirk Spandau und der Berliner City sowie einen Autobahnzubringer zum Stadtautobahnring bzw. der Anschlussstelle „Spandauer Damm“ in ca. 1,5 km Entfernung u.a. mit erheblichem Schwerlast- und Linienbusverkehr.

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2021 handelt es sich bei den im hier betroffenen Abschnitt an den Spandauer Damm anbindenden Grundstücken um eine stark verkehrslärmbelastete Grundstückslage mit einem Gesamtlärmindex L_{DEN} von über 65 dB(A) in 24 Stunden und/oder einem Gesamtlärmindex L_N von über 55 dB(A) in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) an mindestens einem Teilstück der Fassade eines zur Adresse gehörenden Gebäudeteils. Das hier betroffene Grundstück ist hiernach als stark verkehrslärmbelastete Grundstückslage eingestuft, wobei die Lage des auf dem Grundstück aufstehenden Wohn- und Geschäftshauses mit ca. 45 m Entfernung zum Fahrdamm beachtlich ist, so dass Lärmimmissionen mindestens bei geschlossenen Fenstern nur nachrangig wahrnehmbar sind. Für die Freisitzflächen des Gebäudes und die zum Spandauer Damm orientierte Gartenanlage dürften die Störungen allerdings erheblich sein.



Von der in rd. 550 m Entfernung nördlich von dem Grundstück verlaufenden Regionalbahntrasse dürften sich zusätzliche Lärmbelastungen bei weitgehend dazwischen liegender freier Park- und Kleingartenanlagenfläche allenfalls temporär und witterungsabhängig Störungen ergeben. Ebenso liegen zunehmend in noch vergleichsweise geringer Höhe fliegende Verkehrsflugzeuge aufgrund der Lage nahe den An- und Abflugstrecken des Flughafens BER vor.

Der das Grundstück anbindende Spandauer Damm ist voll ausgebaut. Im Straßenraum ist gegenläufiger Richtungsverkehr vorhanden - der Straßenraum weist jeweils 2-streifige Richtungsfahrbahnen nebst seitlichem Parkstreifen auf. Zwischen den Richtungsfahrbahnen ist ein 5 m breiter Grünstreifen mit Rasenbesatz mit Bordschwellen abgesetzt.

Zu den Bürgersteigen und den vom Fahrdamm abgesetzten Fahrradwegen sind gleichfalls Bordschwellen vorhanden.

Der Fahrdamm weist Asphaltbelag auf. Bürgersteige und Fahrradwege weisen Betonwegeplattierung bzw. in den Randbereichen zum jeweiligen Fahrdamm bzw. den anliegenden Grundstücken auch Kleinsteinpflasterung auf.

Im Straßenraum des Spandauer Damms ist zwischen den Fahrradwegen und den Bordschwellen regelmäßig hochstämmiger Straßenbaumbestand vorhanden. Es sind übliche Beleuchtungselemente als sogen. Peitschenmast-Laternen auf beiden Straßenseiten vorhanden.

Parkmöglichkeiten sind im Straßenraum an den seitlichen Randstreifen in Längsaufstellung vorhanden und insgesamt ausreichend. Aufgrund der im Nahbereich belegenen umfangreichen Kleingartenanlagen könnte allerdings während der warmen Jahreszeit eine deutliche Verknappung des Stellplatzangebotes im Straßenraum vorliegen.

Die Spreetalallee weist gleichfalls gegenläufigen Richtungsverkehr auf, wobei die Breite des Fahrdamms für gegenläufigen Kraftfahrzeugverkehr noch ausreichend ist.

Allerdings ist bei bereits einseitig geparkten Fahrzeugen entgegenkommendem Verkehr ggf. im Bereich von Grundstücksausfahrten oder frei gebliebener Randstreifen auszuweichen, da ansonsten die Breite des Fahrdamms nicht ausreicht.

Der Teil der vor dem hier betroffenen Grundstück belegenen sogen. Grundstücksmaske (Flurstück 675) ist in den Bereich des Fahrdamms bereits einbezogen. Der dahinter belegene vor der ca. 2,50 m hoch aufgehenden Mauerwerkseinfriedung des hier betroffenen Grundstücks belegene Teil des Grundstücks mit einer Tiefe von ca. 3,50 m ist zum Fahrdamm mit einem ca. 1,00 m hohen Stabmattenzaun umfriedet, wobei der Grundstücksteil keine absperrbaren Zugänge oder Pforten o.ä. aufweist. Teilbereiche sind in der Umfriedung ausgelassen, so dass in dem Bereich PKW abgestellt werden.

Eine Befestigung des Fahrdamms liegt nicht vor. Der Bereich ist als gestampfter Sandboden mit Kies- oder Schotterschüttung bzw. als sogen. Buckelpiste mit dem Warnhinweis auf Schlaglöcher im Einfahrtsbereich vom Spandauer Damm aus versehen.

Der Einfahrtsbereich vom Spandauer Damm aus weist im Übrigen eine Schwelle und eine mit Kopfsteinpflasterung befestigte Gehwegüberfahrt entsprechend einer Grundstückseinfahrt sowie verschiedene Hinweisschilder nach StVO mit Durchfahrtsverbot und dem Zusatz „Anlieger frei“, ein Warnschild bzgl. einer allgemeinen Gefahrenstelle mit dem Zusatz „Straßenschäden“, ein Vorschriftszeichen bzgl. der zulässigen Geschwindigkeit auf 10 km/h und ein Sackgassenschild auf. Zusätzlich ist eine Hinweistafel auf die freizuhaltende Feuerwehrezufahrt, die Ausweisung der Straße als Privatstraße mit dem Warnhinweis auf Schlaglöcher, dem fehlenden Winterdienst und die Durchfahrt und das Betreten auf eigene Gefahr vorhanden.

Auf der nord-westlichen Seite der Spreetalallee befinden sich Halteverbotsschilder mit ausgewiesenem absolutem Halteverbot.

Auf der süd-östlichen Seite des unbefestigten Fahrdamms befindet sich zwischen zwei ca. 1,00 m breiten Grünstreifen mit Rasenbesatz bzw. weitgehender Spontanvegetation als Rasenwildwuchs ein mit Betonverbundsteinpflasterung befestigter Fußweg.



Auf der nord-westlichen Seite des Fahrdamms befindet sich der weitgehend mit Stabmattenzaun abgesperrte ca. 3,50 m tiefe Grundstücksstreifen vor der ca. 2,50 m hoch aufgehenden Mauerwerkseinfriedung als Teil des hier betroffenen Grundstücks Spreetalallee 1, Spandauer Damm 212 (Flurstück 676), der bis zu einem PKW-Stellplatzbereich als Rasenfläche angelegt ist und im Bereich des PKW-Stellplatzes allenfalls gestampften Sand bzw. Kies- und Schotterboden aufweist. Der weitere Bereich des vor der Mauerwerkseinfriedung belegenen Grundstücksstreifens weist neben einem hochstämmigen Straßenbaumbestand lediglich spärliche Vegetation als Rasenwildwuchs bzw. weitgehend verkarsteten Boden ohne Bewuchs auf. Die Bereiche der Zuwegung und der hiervon separaten Grundstückseinfahrt des Bewertungsobjektes weisen weitgehend gleichfalls nur unbefestigten Sand bzw. Kies- und Schotterboden auf - lediglich unmittelbar vor dem Zuwegungsdurchgang ist über etwa die Hälfte des vorgelagerten Grundstücksstreifens eine großformatige Natursteinplattierung entsprechend der anbindenden Grundstücksfreifläche hinter der Mauerwerkeinfriedung vorhanden.

Rückwärtig auf der nord-westlichen Seite der Spreetalallee anbindende Wohngrundstücke weisen vor den massiven Einfriedungen im Bereich der Zuwegungen und Zufahrten befestigte Flächen auf den zugehörigen Grundstücksstreifen auf.

Die gleichfalls an die Spreetalallee auf der süd-östlichen Seite anbindenden Kleingartengrundstücke weisen keine befestigten Zuwegungen im Bereich der vor den Grundstücken belegenen Grünstreifen auf. Allerdings sind auch auf dieser Seite der Straße, tatsächlich aber noch im Straßenraum selbst, gleichfalls hochstämmige Straßenbäume vorhanden.

Straßenraumbelichtung ist allenfalls spärlich vorhanden bzw. weitgehend allenfalls an den Einfriedungen der anliegenden Grundstücke vorhanden.

Die bauliche Umgebung ist geprägt durch die auf der gegenüberliegenden süd-westlichen Straßenseite des Spandauer Damms belegenen denkmalgeschützten Ensembles der „Wohnstadt am Ruhwaldpark“ und „Wohnpark am Ruhewald“ als 4- und 5-geschossige Mehrfamilienhauszeilenbebauung und einem Punkthochhaus als Solitär zwischen Gotha-Allee und Spandauer Damm bzw. entlang der Gotha-Allee als überwiegend geschlossene und teils offene Bebauung der Wiederaufbauprogramme aus den 1950er Jahren sowie neuerdings einzelnen eingestreuten 5-geschossigen Neubauten aus den letzten 5 bis 10 Jahren als weitere Solitäre am Spandauer Damm jeweils zwischen den anbindenden Gebäudezeilen des denkmalgeschützten Ensembles. Unmittelbar gegenüber dem Bewertungsobjekt befindet sich eine 1- bis 2-geschossige Grundschule als Flachbau gleichfalls aus den 1950er Jahren als ausgewiesenes Baudenkmal.

In unmittelbarer Nachbarschaft des hier betroffenen Grundstücks befinden sich auf der nord-östlichen Seite des Spandauer Damms lediglich ganz vereinzelt 2- bis 3 geschossige Villen aus der Zeit um die Jahrhundertwende bzw. aus der Zeit Ende des 19. Jh., die eine deutliche Affinität zur früheren „Villenkolonie Westend“ aufweisen, wobei lediglich das innerhalb des Parks Ruhewald belegene ehemalige Schloss Ruhewald bzw. Villa Rheinberg als Denkmal ausgewiesen ist. Im weiteren Umfeld befinden sich ansonsten lediglich das Gebiet deutlich prägende einfache Kleingarten-Lauben.

Der unmittelbar an das Bewertungsobjekt angrenzende Park Ruhewald ist als Gartendenkmal ausgewiesen.

Eine gute Anbindung an wichtige Stadtmagistralen besteht u.a. mit dem Spandauer Damm selbst sowie der in knapp 150 m Entfernung an den Spandauer Damm anbindenden Bolivarallee an die Reichsstraße im Bereich des Steubenplatzes in knapp weiteren rd. 500 m Entfernung von dem Grundstück.

Die fußläufige Entfernung zum Theodor-Heuss-Platz mit hier anbindender Heerstraße, dem Kaiserdamm und der Masurenallee beträgt ca. 1.600 m. Über den Steubenplatz bzw. die anbindende Preußenallee ist die Heerstraße in ca. 1.500 m erreichbar.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle „Spandauer Damm“ der BAB A100 (Stadtauto-bahnring) beträgt gleichfalls ca. 1.500 m.



Die nächsten Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel befinden sich u.a. auf dem Spandauer Damm selbst unmittelbar auf Höhe des hier betroffenen Grundstücks und der nahen Reichsstraße mit verschiedenen Buslinien - die U-Bahnstationen „Neu-Westend“ und „Ruhleben“ und befinden sich in ca. 650 m und ca. 1.400 Entfernung von dem Bewertungsobjekt.

Die nächste S-Bahnstation befindet sich an der Heerstraße (S-Bahnstation „Heerstraße“) in ca. 1,5 km Entfernung und der Stadt-, Regional- und Fernbahnhof „Spandau“ befindet sich in ca. 4,5 km Entfernung

- **Soziale Infrastruktur:**

Für die kurz- und mittelfristige Versorgung stehen verschiedene Geschäfte im Gehwegbereich vereinzelt auf dem Spandauer Damm selbst ab ca. 500 m Entfernung süd-östlich der Bolivarallee sowie überwiegend in der Reichsstraße auf Höhe des Steubenplatzes ab ca. 650 m fußläufiger Entfernung mit Verdichtung in Richtung des Theodor-Heuss-Platzes in rd. 1,6 km fußläufiger Entfernung zur Verfügung.

Ein deutlich größeres Geschäftsaufkommen befindet sich in der Wilmersdorfer Straße als überregionale Einkaufsstraße im Bereich der Fußgängerzone im Bereich des angrenzenden Ortsteils Charlottenburg in ca. 3,8 km Entfernung mit weiter zunehmendem Geschäftsaufkommen im nahen Citybereich u.a. am Kurfürstendamm.

Die Entfernung zur Spandauer Altstadt mit einer Vielzahl an Geschäften u.a. in der dortigen Fußgängerzone sowie den Spandau-Arkaden als großes Einkaufscenter ist ab ca. 4,5 km gleichfalls vergleichsweise klein.

Im Gebiet befinden sich verschiedene Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindergärten etc. und medizinische Versorgung mit gutem Angebot. U.a. in der Reichstraße befindet sich eine große Zahl an Fachärzten und im Nahbereich befindet sich das Klinikum Westend u.a. mit ehemaliger Pulsambulanz sowie geringfügig entfernter die Schlosspark-Klinik.

Im Nahbereich befinden sich das Olympia-Stadion und das Messegelände - aufgrund der noch vergleichsweise zentralen Stadtlage im weiteren Umfeld insbesondere auch Theater, Kinos, Cafés sowie weitere Angebote im Kultur- und Freizeitbereich.

Die Kaufkraft in Berlin betrug pro Kopf im Jahre 2018 nach MB Research Nürnberg 21.746,00 €, der Kaufkraftindex betrug 93,2 % (D = 100), die Kaufkraftentwicklung zwischen 2013 und 2018 betrug 23,2 % - die Bevölkerungsentwicklung zwischen dem 01.01.2013 und dem 01.01.2017 betrug ca. 5,9 % (Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden, 2018) und die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten betrug zwischen dem 30.06.2013 und dem 30.06.2017 ca. 16,1 % (Quelle: BfA Nürnberg, 2018).

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf liegt in der Sozial- und Einkommensstruktur auf Platz 2 von 12 Berliner Verwaltungsbezirken, die Kaufkraft je Haushalt lag bei 3.468 €/Monat (Berlin: 3.258 €/Monat) und die Arbeitslosenquote lag nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit Stand vom 31.12.2018 bei 7,6 % (Berlin: 8,0 %); die Leerstandsquote im Jahre 2018 lag bei 1,5 % (Berlin: 1,8 %) und der Wanderungssaldo betrug + 2.352 Personen (Berlin: + 27.712 Personen).

[Quelle: IBB-Wohnungsmarktbericht 2018 (Stand 03/219, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Stand 31.12.2018), IBB-Wohnungsmarktbericht 2018 - Tabellenband (Stand: 2017), Stat. Jahrbuch Berlin 218 (Stand 2017), BBU Jahresstatistik (Stand 2018), CBRE-Berlin-Hyp-Wohnungsmarktreport 2019 (Stand 2018), Bundesagentur für Arbeit - Arbeitsmarkt im August 2019 (Stand 08/2019) sowie IVD Berlin-Brandenburg und eigene Ermittlungen]

- **Naherholungsgebiete/Parks:**

Unmittelbar an das hier betroffene Grundstück angrenzend befindet sich hinter der nord-westlichen Grundstücksgrenze der Park Ruhewald u.a. mit großflächigen Wiesen und reichlich



chem Baumbestand sowie Spielplätzen und Zugängen u.a. unmittelbar vom Spandauer Damm aus.

Auf der süd-östlichen Seite und im Bereich des nord-westlichen Auslaufs der Spreetalallee befinden sich weiträumige Kleingartenanlagen mit dahinter verlaufender Spree und anbindendem Feuchtbiotop (Landschaftsschutzgebiet „Faule Spree“) in ca. 700 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück - unmittelbar hieran bindet allerdings ein weiträumiges Gewerbe- und Industriegebiet an.

Der Brixplatz als kleinere Grünanlage befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 400 m fußläufiger Entfernung.

Ab einer fußläufigen Entfernung von rd. 1.250 m ist ein Waldgebiet mit dem Murellenteich und in etwas größerer Entfernung das weiträumige Gebiet der Murellenberge erreichbar - der Forst Grunewald ist ab ca. 1,7 km Entfernung gleichfalls gut erreichbar.

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1897/98

erfolgte die Errichtung des 3-geschossigen Einfamilien-Wohnhauses mit hoch über Terrain aufgehendem Souterrain, Hochparterre, Obergeschoss und teilausgebautem Dachraum als Villa auf der Grundlage des Bauscheins Nr. 15 vom 13.04.1897 nebst Nachträgen vom 25./ 29.06.1897 mit die Rohbauabnahme am 10.12.1897 und Gebrauchsabnahme am 17.12.1898.

1934

erfolgte der Umbau des Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus mit Herstellung je einer abgeschlossenen Wohnung im Erdgeschoss bzw. Hochparterre und im Obergeschoss auf der Grundlage des Bauscheins Nr. 882 vom 19.05.1934.

Im Zuge der Maßnahme war die Beibehaltung von 3 Kammern vor der nord-westlichen Giebelseite mit Streckung bis vor die süd-westliche Gebäudefront im Dachraum und die Beibehaltung der weiteren Dachraumfläche als Rohdachboden vorgesehen.

Die Kellerräume mit direkter Anbindung an die im Hochparterre belegene Wohnung mit großer Kochküche, Spülküche, Anrichte, 2 Speisekammern, Wirtschaftskeller sowie 2 Zimmern, Küche, Diele und Badezimmer für ein Hausmädchen sowie Vorflur ggf. mit Heizungsanlage und anbindendem Kohlenkeller, Hausanschlussraum und Nebenflur zu dem neutralen Treppenhaus in der nördlichen Gebäudeecke blieben beibehalten.

Die ursprünglich im Jahre 1897/98 eingebaute Warmwasser-Heizungsanlage wurde im Jahre 1916 mit einem Neuen Kessel ausgerüstet, der im Jahre 1934 beibehalten blieb.

1952-54

erfolgten der Umbau des Zweifamilienhauses in ein Mehrfamilienhaus mit Herstellung von 5 abgeschlossenen Wohnungen in dem ehemaligen Einfamilienhaus (Villa) im Kellergeschoss bzw. Souterrain u.a. mit Gewerberäumen als Architekturbüro des Grundstückseigentümers, im Erdgeschoss bzw. Hochparterre, im Obergeschoss und im Dachraum sowie insgesamt 4 Abstellkammern vor den Giebelseiten im Spitzboden mit überwiegend erhaltenem Rohdachboden des neu errichteten Dachstuhls auf der Grundlage des Bauscheins Nr. 1470 vom 07.11.1952 nebst Nachtrag vom 30.04.1954 mit Rohbauabnahme am 02.09.1953 und Gebrauchsabnahme vermtl. im April 1954 (ein Abnahmeprotokoll oder -schein konnte in der Bauakte nicht vorgefunden werden).

Im Zuge der Maßnahme wurden umfassende bauliche Veränderungen vorgenommen und Massivdecken als Hohlbetondielendecken zwischen Stahlträgern mit Schlackenschüttung und Holzfußboden über dem Erdgeschoss, dem Obergeschoss und dem Dachraum eingebaut und die



Erneuerung des Dachstuhls gegenüber den Bauvorlagen in veränderter Ausführung mit hoch aufgehendem Spitzboden realisiert.

Zusätzlich wurden zwei Heizkessel einer Koks-Zentralheizung und ein elektr. Warmwasserspeichers mit 800 L Volumen zur zentralen Warmwasserversorgung im Kellergeschoss des Wohnhauses neu eingebaut. Nach Sachlage wurden sämtliche Ver- und Entsorgungsmedien erneuert.

Eine genehmigte Nutzungsänderung des gesamten Souterrains und des Hochparterres zu gewerblichen Zwecken ergibt sich aus den Bauvorlagen nicht.

1969

erfolgte die Umstellung der Heizungsanlage von Koksverfeuerung auf nunmehr flüssigen fossilen Brennstoff als Öl mit Einbau eines kellergeschweißten 7.500-L-Stahl tanks nebst abgemau-erter Öl-Auslaufwanne und eines Ölheizkessels im Kellergeschoss des Wohnhauses auf der Grundlage der Baugenehmigung Nr. 1877 vom 11.09.1969.

1977

erfolgte der Einbau eines unterirdischen doppelwandigen Stahl-Zylindertanks in der nördlichen Grundstücksecke ca. 5,00 m parallel vor der nord-westlichen Grundstücksgrenze bzw. partiell bereits im Bereich des rückwärtigen Trennstücks als nunmehr separates Grundstück Spreetal-allee 1E (Flurstück 678) mit 20.000-L-Volumen nebst Kontrollflüssigkeit und Leckwarnanzeige auf der Grundlage der Baugenehmigung Nr. 1486 vom 07.08.1978.

1989

erfolgte der Ersatz einer auf der zum Spandauer Damm orientierten straßenseitigen Sichtmau-erwerkssockel als Stützwand des dahinter höher liegenden Terrains auf dem hier betroffenen Grundstück aufgesattelten baufälligen straßenseitigen Einfriedung als Holzpolygonalzaun (Jä-gerzaun) durch einen 1,80 m hohen schmiedeeisernen Gitterzaun nach historischer Vorlage auf der Grundlage des Befreiungsbescheides Nr. 1868 vom 31.10.1989 aufgrund der Abweichung von den Festsetzungen des seinerzeit geltenden Bebauungsplans.

2012- 2014/15

erfolgten umfassende bis in die Gebäudesubstanz reichende Mod./Inst.-Maßnahmen respekti-ve der Umbau des Mehrfamilienhauses in ein Wohn- und Geschäftshaus mit 2 Gewerbeeinhei-ten als Büroflächen im Souterrain und Hochparterre sowie 3 Wohnungen im Obergeschoss und Dachraum mit Herstellung umfassend veränderter Grundrisszuschnitte und Herstellung einer Wohnung im neu ausgebauten Spitzboden sowie Einbau einer Innen-Aufzugsanlage nebst Tie-ferlegung der Sohle und Unterfahung angrenzender Bauteile für die Aufzugsunterfahrt sowie Anbau eines sogenannten Wintergartens als Aufstockung des Standerkers im Souterrain im Be-reich der darüber im Hochparterre belegenen Balkonterrasse mit darüber belegener Balkonter-rasse der im Obergeschoss belegenen Wohnung auf der Grundlage der Baugenehmigung Nr. 2013/1462 vom 29.09.2014 im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 64 BauO Bln.

Die in den Bauvorlagen ausgewiesene Nutzung des gesamten Souterrains und des Hochparter-res zu gewerblichen Zwecken ergibt sich aus den bis dahin (29.09.2014) in der Vergangenheit genehmigten Baumaßnahmen tatsächlich nicht.

Insoweit kann eine genehmigte Nutzungsänderung zu gewerblichen Zwecken des vollständigen Souterrains und des Hochparterres allenfalls aus der Baugenehmigung Nr. 2013/1462 vom 29.09.2014 im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 64 BauO Bln abgeleitet werden, wobei aufgrund der Lage in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 (3, Pkt. 2) BauNVO le-diglich ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden können. Eine explizit genehmigte Nutzungsänderung des in den 1950er Jahren (Bauschein Nr. 1470 vom 07.11.1952 nebst Nachtrag vom 30.04.1954, s.o.) als Wohnhaus mit 5 Wohneinheiten ge-



nehmiger Umbau bzgl. der im Souterrain und im Hochparterre belegenen insgesamt 2 Gewerbeeinheiten bei jeweils vollständiger Fläche des Geschosses (Souterrain und Hochparterre) mit einem gewerblichem Anteil von 40 % an der Gesamtzahl der Nutzungseinheiten und nach Sachlage knapp 50 % der Nutzfläche liegt nach diesseitiger Auffassung nicht vor. Inwieweit die mit o.g. Baugenehmigung offenbar stillschweigend erteilte Nutzungsänderung wirksam ist, kann durch den Unterzeichneten als Rechtsfrage nicht beurteilt werden. Im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird die bestehende Büronutzung des Souterrains und des Hochparterres als genehmigt und damit legal unterstellt.

Der Baubeginn zum Einbau des Innenaufzugs und des Wintergarten-Anbaus gemäß Baugenehmigung war am 29.09.2014. Der Baubeginn der Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen in den Geschossen und der völligen Revitalisierung des Gebäudes erfolgte nach Sachlage schon ab 2012 und partiell ggf. bereits früher - das Grundstück war durch Zuschlagsbeschluss bereits am 08.09.2010 aus einer Zwangsversteigerung erworben worden.

Alle erforderlichen Erklärungen der Fachingenieure u.a. mit Schlussbericht über die konstruktive Bauüberwachung und des Brandschutzes des Prüfindingenieurs und der Fachunternehmer u.a. bzgl. des Aufzugs der Fa. Schindler liegen Anfang des Jahres 2015 vor. Die Nutzungsaufnahme nach Anbau des Wintergartens und Einbau eines Innenaufzugs erfolgte vermtl. am 09.03.2015 respektive 2 Wochen nach Eingang der am 03.03.2015 beim zuständigen Stadtplanungsamt (FB Bauaufsicht) eingegangenen Erklärung des Prüfindingenieurs für die Anzeige zur beabsichtigten Aufnahme der Nutzung. Auf eine zusätzliche Rohbau- bzw. Schlussabnahme wurde im Rahmen des vereinfachten Genehmigungsverfahrens nach § 64 BauO Bln nach Sachlage verzichtet.

Im Zuge der Mod./Inst.- und Revitalisierungsmaßnahmen erfolgten Grundrissveränderungen und die Erneuerung der medialen Hausanschlüsse u.a. mit Einbau eines Gas-Anschlusses und Einbau einer Gas-Zentralheizung nebst Erneuerung des Heizrohrnetzes und der Heizkörper, die Verstärkung bzw. Erneuerung der gesamten Elektroinstallationen nebst Zentralisierung der Stromzähler, der Wasser-Ver- und Entsorgungsstränge, die Erneuerung der Sanitär- und Küchenausstattungen, der Bodenbeläge und Wandbekleidungen, der Fenster und Türen sowie des gesamten Ausbaus, der Dachdeckung nebst Spenglerarbeiten und der Fassaden nebst Anbau eines Wärmedämmverbundsystems und der Außenanlagen.

Ein separater 1-geschossiger Pavillon mit flachem Pyramidendach und einer Grundfläche von ca. 7,50 m x ca. 7,50 m vor der nord-westlichen Grundstücksgrenze ist nach Sachlage im Jahre 2015 errichtet worden.

Ein Schwimmbecken mit einer Grundfläche von ca. 15,00 m x 6,00 m im zentralen Gartenbereich vor der süd-westlichen Front des Wohn- und Geschäftshauses und ein Whirlpool mit einer Grundfläche von ca. 3,00 m x 3,00 m auf Höhe des straßenseitig letzten Drittels des Schwimmbeckens unmittelbar vor der nord-westlichen Grundstücksgrenze in der Flucht der dorthin orientierten Front des Pavillons sowie ein gedeckter offener Unterstand als Garten-Grillküche mit einer Grundfläche von ca. 10,00 m x 3,00 m als Grenzbebauung mit $\frac{3}{4}$ -hoher massiver Rückwand entlang der nord-westlichen Grundstücksgrenze auf Höhe der nord-westlichen Giebelseite des Wohn- und Geschäftshauses sind vermtl. bereits im Jahre 2014 entstanden. Zeitgleich ist nach Sachlage die umfangreiche ca. $\frac{2}{3}$ der Grundstücksfläche (incl. der Grundfläche der Gebäude etc.) umfassende Versiegelung des Grundstücks mit großflächiger Natursteinplattierung und die weitere Gartengestaltung u.a. mit hohen Sichtscheidungen innerhalb der Grundstücksfreiflächen realisiert worden.



2021

Nach vorliegender Mitteilung des zuständigen Stadtplanungsamtes (Fachbereich Bauaufsicht) vom 23.08.2021 hatte die Grundstückseigentümerin zuletzt ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach § 64 BauO Bln. zur nachträglichen Genehmigung der Errichtung eines Pools und eines Gartenpavillons sowie die Nutzungsänderung des Anwesens in eine Eventlocation beantragt.

Mit ergänzendem Schreiben des zuständigen Stadtplanungsamtes (Fachbereich Bauaufsicht) vom 15.09.2021 wurde dem Unterzeichneten mitgeteilt, dass die nachträgliche Legalisierung der Errichtung eines Pools und eines Gartenpavillons sowie die Nutzungsänderung in eine Eventlocation seitens der Genehmigungsbehörden versagt wird, womit die antragsgegenständlichen Maßnahmen weiterhin illegal sind.

Mit weiterem ergänzendem Schreiben des zuständigen Stadtplanungsamtes (Fachbereich Bauaufsicht) vom 16.09.2021 wurde dem Unterzeichneten mitgeteilt, dass die illegal errichteten baulichen Anlagen zurückgebaut werden müssen. Ein Rückbau-Anordnungsverfahren wurde noch nicht eingeleitet, nachdem die Grundstückseigentümerin als Bauherrin angekündigt hat, dass der Rückbau erfolgen wird.

Nach diesseitiger Auffassung dürften die illegal errichteten baulichen Anlagen nicht nur den expressis verbis angesprochenen Pavillon und den Pool (Schwimmbaden), sondern auch die zugehörigen Anlagen mit weitgehender Versiegelung der Grundstücksfreiflächen nebst Whirlpool und den gedeckten Unterstand mit Grillküche als Grenzbebauung zu dem angrenzenden Gartendenkmal betreffen.

- **Art des Gebäudes:**

Bei der auf dem Grundstück aufstehenden Bebauung handelt es sich im gegenwärtigen Bestand um ein massiv errichtetes Gebäude, das sich über mehrere Umbauphasen aus einem ursprünglichen Einfamilienhaus als großzügige Villa im gegenwärtigen Bestand zu einem Wohn- und Geschäftshaus mit 2 Gewerbeeinheiten als Büroflächen und nominell 3 Wohneinheiten entwickelt hat.

- **Organisation des Gebäudes:**

Das Wohn- und Geschäftshaus ist als freistehendes 3½-geschossiges Gebäude mit hoch über Terrain aufgehendem Souterrain ohne weiteren Tiefkeller nebst darüber belegtem Erdgeschoss als Hochparterre, Obergeschoss und zu Wohnzwecken ausgebautem Dachraum nebst entsprechend ausgebautem Spitzboden als Sattel-Walmdach ausgeführt.

Das Gebäude weist in der zur Spreetalallee orientierten süd-östlichen Giebelseite einen herrschaftlichen Rundbogen-Eingang mit einer teilgedeckten offenen Treppe innerhalb des Gebäudes und einen davor belegenen ungedeckten Teil als Außentreppe mit insgesamt 13 Steigungen auf. Das Hochparterre liegt insoweit ca. 2,30 m über Terrain-Niveau.

Über diesen Hauseingang ist nach Sachlage ausschließlich die im Hochparterre belegene Gewerbeeinheit zugänglich, die gleichfalls mit einem Nebeneingang über das neutrale Treppenhaus in der nördlichen Gebäudeecke mit Zugang über die nord-östliche Gebäudefront erreichbar ist. Zusätzlich ist ausschließlich diese Nutzungseinheit gleichfalls über eine in der gartenseitigen nach Süd-Westen orientierten Gebäudefront aufgehende Außentreppe zu einer Balkonterrasse mit anbindendem Wintergarten zugänglich.

Die im Souterrain belegene Gewerbeeinheit ist gleichfalls von der Spreetalallee aus über den Vorplatz vor der süd-östlichen Giebelseite des Gebäudes allerdings aus dem rechten Bauwich über einen separaten Hauseingang in der nord-östlichen Gebäudefront mit hinter der Hauseingangstür unmittelbar abgehender Differenzterrasse zu dem 3 Steigungen respektive rd. 0,50 m unter Terrain liegenden Souterrain-Niveau zugänglich.



Ein weiterer Zugang zu der Souterrain-Einheit besteht gleichfalls aus dem rechten Bauwich über eine Sperrtür mit unmittelbar anbindender Innentreppe zu dem 3 Steigungen tiefer liegenden Souterrain-Niveau mit anbindendem Flur u.a. zu den Haustechnikräumen und der im Souterrain belegenen Gewerbeeinheit sowie innerhalb der Gewerbeeinheit offen anbindendem Durchgang zum neutralen Treppenhaus in der nördlichen Gebäudeecke mit hier auch im Souterrain zugänglichen Innenaufzug - ein barrierefreier Zugang zu dem Aufzug besteht tatsächlich aber nicht.

Im Souterrain befindet sich im Bereich eines 1-geschossigen Vorbaus in der östlichen Gebäudeecke ein weiterer Eingang allerdings nicht in die im Souterrain belegene Büroeinheit, sondern in einen dem Außenbereich zuzuordnenden externen Toilettenraum.

Die weiteren Nutzungseinheiten im Obergeschoss und dem Dachraum-Ausbau bzw. dem gleichfalls zu Wohnzwecken ausgebauten Spitzboden sind ausschließlich über das in der nördlichen Gebäudeecke belegene Treppenhaus mit Zugang über den rechten Bauwich bzw. den in der nord-östlichen Gebäudefront belegenen Hauseingang mit davor belegener Außentreppe mit 6 Steigungen auf die vor der Hauseingangstür belegene gedeckte Podestfläche zugänglich. Innerhalb des Treppenhauses befindet sich eine gegenläufige Treppe - das Souterrain-Niveau liegt hier 8 Steigungen unterhalb und das Hochparterre-Niveau 8 Steigungen oberhalb des Hauseingangsbereichs im Treppenhaus.

Der aus dem Treppenhaus zugängliche Innenaufzug ist ausschließlich aus dem Bereich der Geschossebenen zugänglich - ein barrierefreier Zugang besteht insoweit für kein Geschoss in dem Gebäude. Ein mit nur 3 Steigungen belasteter Zugang des Aufzugs steht lediglich über den Nebeneingang aus dem rechten Bauwich in den anbindenden neutralen Flurbereich im Souterrain.

Über das Treppenhaus und den Aufzug sind das Souterrain, das Hochparterre, das Obergeschoss und der Dachraum-Ausbau erreichbar. Der zu Wohnzwecken ausgebauten Spitzboden ist nach Planvorlage ausschließlich über den darunter belegenen Dachraum-Ausbau über eine darin aufgehende L-förmig angelegte Stiege innerhalb der postalisch rechts spannenden Wohneinheit im Dachraum zugänglich.

Das Treppenhaus ist nach vorliegenden Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 1462 vom 29.09.2014 im Souterrain, Hochparterre und Obergeschoss jeweils 1-spännig organisiert, wobei die Nutzungseinheiten durchweg postalisch links anbinden. Postalisch rechts befindet sich jeweils der Aufzugszugang.

Abweichend ist der Dachraum 2-spännig organisiert, wobei postalisch links spannend und in der Mitte jeweils eine Wohnung anbinden - postalisch rechts befindet sich auch hier der Zugang des Aufzugs.

Die in der Mitte anbindende Wohnung ist nach Planvorlage als Maisonette ausgelegt und reicht bis in den Spitzboden, wobei eine interne Anbindung über eine vergleichsweise schmale, ca. 0,80 m breite, L-förmige Stiege unmittelbar links neben der Wohnungseingangstür parallel zur Treppenhaus-Stirnseite mit abknickendem Schenkel in Richtung des Firstes aufgeht. Ein Fluchtweg als 2. Rettungsweg aus dem Spitzboden über das Treppenhaus besteht nicht.

Die Maisonettewohnung weist im Spitzboden einen Treppenaustritt in einen Flur mit anbindendem Duschbadezimmer und großzügigem Dachstudio zu den beidseitig auskoffernden Walmdachflächen des Sattel-Walmdaches sowie an der rechten Stirnseite des Flures einen vor der nord-westlichen Giebelseite belegenen Raum mit Nutzung ggf. zu Wohnzwecken und vor der süd-östlichen Giebelseite mit Anbindung unmittelbar an das Dachstudio 2 als Archiv ausgewiesene Räume auf. Die untere Ebene der Maisonette im Dachraum-Ausbau umfasst ein Schlafzimmer, eine Diele sowie Küche und Duschbadezimmer.

Nach vorliegendem Geschossplan der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 1462 vom 29.09.2014 ist die Wohnung im Bereich der Diele mit der postalisch links spannenden Wohnung im



Bereich eines dort belegenen Esszimmers verbunden, wobei der Bestand einer gegenwärtig vorhandenen Anbindung dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden ist.

Die postalisch links spannde Dachraum-Wohnung weist 3 Zimmer, Küche, Diele, Duschbadzimmer und eine Abstellkammer unterhalb der in den Spitzboden aufgehenden Stiege mit Zugang aus der innenliegenden Diele sowie eine Freisitzfläche als Balkonterrasse in der östlichen Gebäudeecke oberhalb des Obergeschosses mit Zugang allerdings lediglich aus dem Schlafzimmer und Orientierung nach Nord-Osten auf.

Die im Obergeschoss belegene Wohnung weist 3 Zimmer (im Schlafzimmer mit Ankleidebereich und Wohn-/Esszimmer mit Erker und geschlossener Loggia), Küche (mit Zugang ausschließlich aus dem Wohn-/Esszimmer), Eingangsflur (nebst Garderobenische), Diele (ggf. mit Kaminfeuerstelle), Gäste-Toilette, 2 Badezimmer en Suite (1 Dusch- und 1 Wannen-Badzimmer nebst Duschstand) sowie Balkon vor dem Schlafzimmer an der nord-östlichen und Dachterrasse über dem Wintergarten als Aufstockung des Standarderkers an der süd-westlichen Gebäudefront mit Zugang aus dem Wohn-/Esszimmer auf.

Die im Hochparterre belegene Gewerbeinheit mit Büroflächen weist nach vorliegenden Planunterlagen einen Windfang hinter dem Hauseingangsportal in der süd-östlichen Giebelseite mit anbindendem Flur und zentralem innenliegendem Empfangsbereich als zentrale Diele mit zum rechten Bauwich orientiertem Besprechungsraum und zum linken Bauwich bzw. dem zum Spandauer Damm orientierten Garten einen Konferenzraum mit davor belegtem Wintergarten und anbindender Rest-Terrasse über dem Souterrain mit aus dem Garten aufgehender Außentreppe auf.

An den Eingangsflur binden vor der süd-östlichen Giebelseite ein Büroraum und ein daneben belegener Toilettenraum und an der Stirnseite des Eingangsflurs ein weiterer Büroraum mit Orientierung des Fensters nach Süd-Westen zur Gartenanlage an. Hinter der zentralen Diele als Empfangsbereich befindet sich ein kleiner Flur mit Anbindung an das neutrale Treppenhaus. An der zum rechten Bauwich orientierten Stirnseite befindet sich ein Toilettenraum und an der zum Spandauer Damm orientierten süd-westlichen Stirnseite des Flurs befindet sich in der süd-westlichen Gebäudeecke ein Büroraum und davor ein weiterer Büroraum sowie eine Küche gleichfalls mit Orientierung nach Nord-Westen. An der Flur und an den in der Gebäudeecke belegene Büroraum binden gleichfalls der vorgenannte Konferenzraum an.

Die im Souterrain belegene Gewerbeinheit mit Büroflächen weist nach vorliegenden Planunterlagen im Eingangsbereich eine kleine Diele mit Differenzterrasse hinter der Eingangstür mit links spannendem Abstellraum (Teeküche), rechts spannendem Toilettenraum und an der Stirnseite gegenüber der Eingangstür anbindendem Büroraum mit Orientierung der Fenster nach Süd-Osten zur Vorplatz der zur Spreetalallee orientierten Giebelseite als Durchgangsraum zu einem weiteren zum Vorplatz orientierten Büroraum als weiteren Durchgangsraum zu einem deutlich kleineren Büroraum mit Orientierung gleichfalls nach Süd-Osten im Bereich des Ständerkers unterhalb der Wintergartenaufstockung und einem Flur mit unterhalb des Wintergartens belegtem weiterem nur kleinem Büroraum und Sperrtür zu einem neutralen Flur mit Zugang über eine Hauseingangstür aus dem rechten Bauwich mit innenliegender Differenzterrasse (s.o.) auf. An den neutralen Flur binden ein innenliegender Elektroraum als Hausanschlussraum mit angrenzender gleichfalls innenliegender Heizzentrale und ein aus dem Elektroraum zugänglicher Serverraum mit Orientierung zum rechten Bauwich an. An den Flur binden gleichfalls hinter einer Sperrtür ein weiterer Flur eines offenbar externen Teils der im Souterrain belegenen Gewerbeinheit mit Büroraum in der süd-westlichen Gebäudeecke und eine geräumige Küche der Gewerbeinheit in der nord-westlichen Giebelseite sowie ein Toilettenraum mit Orientierung zum rechten Bauwich an, wobei der Flur zum neutralen Treppenhaus offenbar dauerhaft offen ist.



Zwischen dem Büroflur und dem neutralen Flur mit den dort anbindenden haustechnischen Räumen befindet sich im Bereich einer in den Planvorlagen als Garderobe ausgewiesener Durchgangsbereich zu dem unmittelbar anbindenden Treppenhaus.

An der zum Spandauer Damm nach Süd-Westen orientierten Front des Ständerkers im Souterrain befindet sich unterhalb der verbliebenen Restterrasse bzw. unterhalb des aus dem Garten-Niveau aufgehenden Treppenlaufs der Außentreppe zu dem im Hochparterre belegenen Wintergarten ein ausschließlich von außen aus dem Garten zugänglicher Abstellraum für Gartengeräte etc.

Insgesamt befinden sich auf dem Anwesen insoweit nominell nach Planvorlagen 2 Gewerbeeinheiten mit Büroflächen und 3 Wohneinheiten.

Abweichend sind auf dem Klingeltableau der Einfriedung zur Spreetalallee allerdings 7 Nutzungseinheiten ausgewiesen - offenbar sind abweichend von den vorliegenden Planunterlagen zur Baugenehmigung Nr. 2013/1462 vom 29.09.2014 weitere Grundrissveränderungen vorgenommen und zusätzliche Nutzungseinheiten ggf. nach Ausweisung des Klingeltableaus als weitere Gewerbeeinheiten ohne bauaufsichtlich genehmigte Nutzungsänderung hergestellt worden.

- **Art der Konstruktion:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um einen konventionellen Mauerwerksbau mit gemauerten Streifenfundamenten sowie tragenden und aussteifenden Wänden aus Ziegelmauerwerk in den statisch erforderlichen Stärken und Güten bzw. traditioneller Ausführung entsprechender Altbauten mit sich nach oben verjüngenden Wandstärken, wobei allerdings die Außenwandumfassungen im Souterrain und im Hochparterre nach Sachlage überwiegend zweischalig als Mz-Mauerwerk mit innenliegender stehender Luftschicht ausgeführt worden sind. Die Außenwandumfassungen der darüber belegenen Geschosse sind nach vorliegenden ursprünglichen Geschossplänen lediglich einschalig aus 38er Mz-Mauerwerk ausgeführt.

Leichte Wandscheidungen sind ursprünglich als Holzständer-Anwurfwände bzw. Schlackenplattenwände o.ä. ausgeführt worden und nach Sachlage durch Gipskartonständerwände in neuen Umbaubereichen bzw. generell ersetzt worden.

Die Gebäudefronten weisen einen mineralischen Edelreibputz mit erhabenen Glattputzfaschen bzw. Fenstergewänden und Bossenputz als Lisenen an einer größeren Zahl der Gebäudeecken, dem Erker, den Wintergartenfronten und an Gewölbebögen von Fenstern und an verschiedenen Eingängen als Ansicht eines Wärmedämmverbundsystems aus mineralischer Steinwolle o.ä. nebst Armierungsgewerbe oberhalb des bis über das Souterrain als Gebäudesockel aufgehenden historischen Sichtmauerwerks aus Handstrichklinkern aus Läuferschichten mit oberem Abschluss als Rollschichtlage mit Fugenglattstrich auf. Die über Dach aufgehende Aufzugsüberfahrt weist eine vermtl. gleichfalls mineralisch gedämmte Vorhangfassade mit Lattung und Faserzementschindelbekleidung im Farbton der Dachdeckung (rot) auf. Die Backen und Frontflächen der Zwerchgiebel im Bereich der Walmdach-Auskofferungen aus dem Dachsattel des Hauptdaches weisen entsprechend den Fassaden mineralischen Reibputz als Weißputz auf Wärmedämmverbundsystem mit Anstrich (weiß) auf.

Der Dachstuhl ist nach Sachlage zimmermannsmäßig abgebunden und ggf. ingenieurmäßig mit Stahlträgern in Teilbereichen verstärkt worden. Der Regelquerschnitt weist nach diesseitiger Einschätzung eine hinterlüftete Dachschräge mit engobierter Tonziegeldeckung (rot) auf Lattung nebst Delta-Unterspannbahnen und Luftschicht sowie eine mineralische Zwischen- und Untersparrendämmung nebst Alukaschierung als Dampfsperre und zusätzlicher PE-Folie zur Sicherung der Winddichtigkeit und eine ggf. doppelte GKF-Beplankung zur Erhöhung der Masse ge-



gen Luftschall und zusätzlicher Installationsvorsatzschale für Elektroinstallationen auch zur weiteren Sicherung der Winddichtigkeit auf.

Spenglerarbeiten sind nach örtlichem Eindruck durchweg aus Zinkblech ausgeführt - es sind vorgehängte Rinnen und entsprechende Fallrohre mit Anbindung an eine Grundleitung vorhanden. Alle Gebäudefronten weisen Schneefanggitter auf - Leiterhaken sind nicht vorhanden.

Die über Dach aufgehenden Schornsteinköpfe sind aus Sichtmauerwerk entsprechend dem Gebäudesockel hergestellt - die Zinkblecheinfassungen sind im Farbton der Ziegeldeckung gestrichen, die Kapplaiten sind metallfarben erhalten.

Die Gründung des Gebäudes dürfte auf Mauerwerksfundamenten in frostfreier Tiefe bzw. ggf. auf Stampfbetonfundamenten erfolgt sein.

Die Kellersohle ist nach Sachlage aus Beton ggf. auf vormals vorhandener Ziegelpflastersohle nebst schwimmend verlegtem Zementestrich hergestellt. Die Geschossdecken sind massiv aus Hohlbetondielen zwischen Stahlträgern (sogen. Stoltediendecken) nebst Koksaschen- oder Kiesschüttung und Blindboden aus Fußbodenverlegeplatten (Fermacell- oder ggf. OSB-Platten o.ä.) nebst Echtholzparkettboden (Eiche geräuchert, hartgewachst, dunkelbraun in 16 mm starken bzw. 40 mm breiten und 60 mm langen Nutz- und Feder-Elementen) in Schiffsbodendekor und Keramik- bzw. Feinsteinzeugfliesung o.ä. (30 cm x 60 cm, weiß) ausgeführt. Die Geschossdecken weisen auf Schwingungshängern abgehängte Gipskarton-Unterdecken auf.

Die Geschossdecke über dem Dachraum ist nach diesseitiger Einschätzung als Holzbalken-Einschubdecke in Kehlbalkenlage nebst Koks- bzw. Kiesschüttung auf Stakung nebst Blindboden und Echtholzparkett- bzw. keramischem Fliesenboden sowie unterseitiger GKF-Plattendecke ausgeführt.

Die Dachdecke oberhalb des Wintergarten-Anbaus im Hochparterre oberhalb des Ständerkers im Souterrain ist als Stahlbetondecke nebst Nassbodenaufbau und gleichfalls Fliesenbekleidung (weiß) hergestellt.

Die Balkonterrassen über dem Souterrain und über dem Hochparterre sowie Obergeschoss weisen gleichfalls Nassbodenaufbau auf. Der Balkon im Obergeschoss ist vermtl. als Steineisendecke mit Stahlriegeln als U-Profile in die Fassade eingespannt und weist unterseitig mineralischen Glattputz sowie Zementestrichboden gleichfalls mit Nassbodenaufbau und keramische Fliesung auf. Die Freisitzflächen weisen durchweg Stahlgitterbrüstungen nach historischer Vorlage auf.

Die Differenztreppen zum Souterrain und Hochparterre sind nach Sachlage gemauert und mit keramischer Fliesung bzw. Feinsteinzeugplattierung in Schieferdekor auf Tritt- und Setzstufen innerhalb und mit Natursteinplattierung im Außenbereich bekleidet. Die Treppenläufe und Podestflächen im Treppenhaus sind als Winkelfalzsteinwangen zwischen genieteten Stahlwangen und -stufen mit aufgesattelten Holz-Tritt- und Setzstufen nebst Sisalläufern und unterseitig glatt gefilztem Kalk- bzw. Gipsputz ausgeführt. Die Podestflächen weisen Holzdielung mit Lackanstrich und Sisalläufern entsprechend den Treppenläufen (weiß) auf. Die Treppengeländer sind als historische Stahlgittergeländer gleichfalls noch aus dem ursprünglichen Bestand mit Holzhandlauf erhalten.

Die Innentreppe der Maisonettwohnung ist als Holzwangentreppe mit eingestemmtten Holz-Tritt- und Setzstufen nebst unterseitiger Rohrputzabspannung ausgeführt und vermtl. zusätzlich unterseitiger GKF- oder Promatplatten-Abspannung in F90-Ausführung versehen.

Im Treppenhaus ist ein hydraulischer Aufzug der Fa. Schindler mit Unterfahrt unter das Souterrain-Niveau eingebaut, wobei die anbindenden Bestandswände unterfahren und mit Mauerwerk und Quellbeton unterfüttert worden sind.

- **Art des Ausbaus:**

Aufgrund weitgehend fehlender Zugänglichkeit des überwiegenden Teils sowohl des Grundstücks als auch der aufstehenden baulichen Anlagen und insbesondere des aufstehenden



Wohn- und Geschäftshauses anlässlich des Ortstermins wird der Ausbau- und Erhaltungszustand durch den Unterzeichneten anhand vorliegender Unterlagen und des örtlichen Eindrucks wie folgt angenommen.

Wände:

Die Wandumfassungen weisen nach örtlichem Eindruck in der im Souterrain belegenen Nutzungseinheit und dem Treppenhaus glatt gespachtelten Gipsputz mit Anstrich (weiß) auf. In den Sanitärräumen ist zargenhoch und in der Küche über der Arbeitsfläche ein Fliesenpaneel gleichfalls aus großformatige Keramikfliesung (ca. 30 cm x 60 cm, geschmacksneutral: weiß) vorhanden.

In den über dem Souterrain aufgehenden Geschossen dürften die Sanitärräume und Küchen entsprechend ausgestattet worden sein. In den Fluren und Büro- bzw. Wohnräumen dürften die Wandumfassungen im Übrigen gleichfalls gespachtelt und ggf. teilweise hochwertig tapeziert sein.

Im Bereich einer offenen Kaminfeuerstelle im Hochparterre ist ein stark strukturierter Weißputz mit Natursteinkonsole oberhalb der mit Klinkermauerwerk eingefassten Kaminfeuerstelle mit darunter abgemauerter Schwelle aus Rollschicht-Mauerwerksziegeln vorhanden - in den darüber belegenen Geschossen sind ggf. weitere Kaminfeuerstellen vorhanden.

Böden:

Der Hauseingangsbereich des Treppenhauses weist Holzdielenboden mit Lackanstrich (weiß) entsprechend den Podestflächen der aufgehenden Geschosse auf - Tritt- und Setzstufen der Treppenläufe sind aus Holz und weisen Lackanstrich (weiß) auf. Tritt- und Setzstufen und die Laufzonen der Podestflächen sind mit einem Sisalläufer bekleidet (anthrazit).

In den Geschossen weisen die Nutzungseinheiten in Büro- und Wohnräumen sowie den Küchen und Fluren Echtholzparkettboden (Eiche geräuchert, Schiffsbodendekor gewachst) bzw. in den Küchen vereinzelt auch keramischen Fliesenboden auf. Die Sanitärbereiche weisen Keramik- bzw. Feinsteinzeugfliesung o.ä. (30 cm x 60 cm, weiß) und vereinzelt vermtl. auch Marmorböden (Carrara o.ä.) oder Feinsteinzeugplattierung in entsprechendem Dekor auf. Angrenzende Schlafzimmer sind vermtl. mindestens im Dachgeschoss entsprechend ausgestattet. Kaminfeuerstellen weisen im Funkensprühbereich am Boden vorgelegte Dickglasplatten auf.

Balkon- und Balkonterrassenflächen etc. weisen nach Sachlage frostsichere und auch hier großformatige Keramikfliesung (weiß) auf.

Der Hauseingangsbereich der im Souterrain belegenen Gewerbeeinheit weist keramische Fliesung bzw. Feinsteinzeugplattierung in Schieferdekor o.ä. auf.

Decken:

Die Raumdecken weisen nach Sachlage durchweg Gipskarton-Unterdecken auf. In den Gewerbeeinheiten sind weitgehend Deckeneinbauleuchten als Niederspannungsleuchten vorhanden. In den Wohngeschossen sind mindestens teilweise umlaufend verbauten Vouten o.ä. mit dahinter installierter indirekter Deckenbeleuchtung vorhanden.

Teilweise sind mindestens in den Büroeinheiten in den Unterdecken auch Lautsprecher zentraler Musik- oder Rufanlagen installiert.

Stuckdekorationen sind nach diesseitiger Einschätzung in dem Gebäude nicht vorhanden - nach Sachlage war das Objekt im Zuge der letzten Mod./Inst.-Maßnahmen nahezu vollständig entkernt worden. Stuckbesatz ist nach Einbau von GK-Unterdecken nicht mehr ersetzt worden.

Die Dachschrägen weisen entsprechend den Raumdecken GK-Bekleidungen vermtl. als doppelte GKF-Beplankung auf.



Fenster:

Nach diesseitigem Eindruck sind weitgehend Holz-Kastenfenster bzw. entsprechende Fenstertüren zu den Freisitzflächen im Zuge der letzten Mod./Inst.-Maßnahmen vollständig überarbeitet oder umfassend erneuert bzw. partiell mit Isolierverglasung versehen oder neu eingebaut worden. Einzelne Fenster sind nach Sachlage auch als Holz-Einfachfenster mit Isolierverglasung ausgeführt.

Im Dachraum und dem Spitzboden sind nach Sachlage weitgehend liegende Fenster u.a. als Schornsteinfegerausstieg als Kunststoff-Isolierglasfenster (Velux o.ä.) eingebaut. Der Wintergarten-Vorbau weist nach diesseitiger Einschätzung Holz-Isolierglasfenster nebst entsprechender Schiebe-/Hebe-Fenstertür zur anbindenden Terrasse bzw. der Außentreppe auf.

Die im Souterrain belegenen Fenster weisen außenliegende Vergitterung auf. Im Hochparterre weisen einzelne Fenster Rollladenanlagen mit Kunststoffpanzern auf. Die Fenster weisen Zinkblech-Sohlbankbekleidungen und Holz-Lateibänke auf.

Türen:

Die Hauseingangstüren sind nach historischer Vorlage als Mehrfüllungstüren in Holzzargen bzw. Holzfuttern und -bekleidungen erneuert worden oder umfassend überarbeitet und noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten und weisen einen Anstrich (weiß) auf.

Die aus dem Vorplatz vor der süd-östlichen Giebelseite in das Hochparterre führende Hauseingangstür ist als Rundbogentürflügel zwischen hölzernen Türgewänden gleichfalls noch aus dem ursprünglichen Bestand als Mehrfüllungstür mit reichlichem Zierrat erhalten und in hölzernem Naturton (Eiche) belassen.

Eingangstüren der Büro- und Wohneinheiten sowie die Raumtüren innerhalb der Nutzungseinheiten sind als Holz-Mehrfüllungstüren in reichlich profilierten Holzfuttern und -bekleidungen weitgehend aus dem ursprünglichen Bestand erhalten bzw. umfassend überarbeitet oder erneuert worden. Einzelne Türen sind als Doppelflügeltüren und mit Glasausschnitten ausgeführt. Die historischen Beschläge sind erhalten bzw. entsprechend der historischen Vorlage wiederbeschafft worden.

Nur vereinzelt sind nach Sachlage neuzeitliche Holzplattentüren u.a. mit aufgesetzten Holzleisten im Dekor von Füllungstüren vorhanden. In den Gewerbeeinheiten sind teilweise raumhohe Ganzglas-Scheidungen und hierin integrierte Ganzglastüren vorhanden.

Im Treppenhaus weisen die Aufzugszugänge mehrfach profilierte Holzfutter und -bekleidungen auf - der Aufzug- bzw. der Aufzugsschacht weist moderne Teleskoptüren auf.

Eine im Wintergarten zur anbindenden Terrasse bzw. der Außentreppe führende Tür ist nach Planvorlagen als Schiebe-/Hebe-Fenstertür ausgeführt.

Elektroinstallationen:

In den Büro- und Wohngeschossen sind unter Putz und als Mantelkabel in den GK-Wandscheidungen oder hinter Vorsatzschalen sowie vermtl. teilweise in Leerrohren geführte Leitungen vorhanden. Die Elektroinstallationen wurde nach Rückbau der ursprünglichen Elektroausstattung umfassend neu eingebaut. Nach Sachlage ist eine umfangreiche Anzahl an Stromkreisen nebst Steckdosen und Decken- bzw. Wandstrom-Auslässen vorhanden. Die Steckdosen dürften bereits als FI-Steckdosen erneuert worden sein.

In den Büroeinheiten bzw. u.a. in deren Küchen und Sanitärräumen weisen die Raumdecken Niederspannungs-Einbauleuchten als sogen. Downlight-Strahler mit vermtl. dezentral auf den GK-Unterdecken verbauten Transformatoren auf. Zusätzlich sind in den Büroräumen flache Aufsatzleuchten bzw. auf die Arbeitshöhe für Computerarbeitsplätze einnivellierte Reflektor-Rasterleuchten eingebaut.

Das neutrale Treppenhaus weist historisierende Pendelleuchten vermtl. mit Steuerung über Zeitschaltautomaten bzw. Bewegungsmelder auf.



In den Küchen sind Wrasenabzüge mit Ventilation vermtl. über Dach vorhanden. Innenliegende Sanitärbereiche mit motorischer Belüftung und künstlicher Belichtung sind nach Sachlage nicht vorhanden.

Im Elektroraum sind elektronische Drehstromzähler und in den Gewerbeeinheiten Sicherungstableaus mit einer Vielzahl an Stromkreisen nebst Sicherungsautomaten und FI-Schutzschaltern vorhanden. In den Wohnungen selbst dürften entsprechende Sicherungstableaus vorhanden sein - die Stromzähler selbst sind im Souterrain zentralisiert.

Die Stromzählerbelegung umfasst 10 Zähler mit je 1 Zähler für die Nutzungseinheit im Souterrain, 1 Zähler für die Nutzungseinheit im Hochparterre, 2 Zählern für das Obergeschoss (rechts und links), 2 Zählern für das Dachgeschoss (rechts und links), 2 Zählern für den Spitzboden (rechts und links) sowie je 1 Zähler für den neutralen Hausstrom und für die separate Gartenanlage. Unklar bleibt hier die Anzahl der nach Stromzählern vorhandenen 8 Nutzungseinheiten, die weder mit der Anzahl der Baugenehmigung Nr. 1462 vom 29.09.2014 (5 Einheiten) bzw. den genehmigten Planvorlagen noch mit der Anzahl der auf dem Klingeltableau ausgewiesenen Nutzungseinheiten (7 Einheiten) übereinstimmt.

Ein Fundamenterder des Gebäudes ist vermtl. vorhanden - eine Blitzschutzanlage ist in Ansehung der Gebäudehöhe in Relation zur Umgebungsbebauung trotz des im Nahbereich belegenen Mietwohnhochhauses vermtl. gleichfalls zur Ausführung gekommen.

Eine Stromversorgungsunterstützung über eine Photovoltaik-Anlage ggf. auf dem Dach zur Selbstversorgung oder zur Einspeisung in das Netz steht nicht zur Verfügung.

Der Hydraulik-Aufzug im Treppenhaus wird elektrisch betrieben - ein Notstrombetrieb steht nicht zur Verfügung. Ebenso ist ein Batteriepuffer o.ä. für die Gewerbeeinheiten nicht vorhanden.

Über der im Obergeschoss vorhandene Balkonterrasse oberhalb des Wintergarten-Anbaus befindet sich eine wandverwahrte Markise vermtl. mit elektrischer Bedienung.

Die Schwachstromanlage u.a. mit Telekommunikations- und Breitbandkabelanschluss etc. weist vermtl. bereits Cat7-Standard in Verbindung mit einem Bus-System auf. Im Souterrain ist nach Sachlage ein Serverraum mit entsprechender Verteilung vorhanden. Der Serverraum weist eine separate Klimatisierung u.a. mit Außenaggregat unmittelbar vor der Fassade im vorderen Eingangsbereich der im Souterrain belegenen Gewerbeeinheit auf.

Das Gebäude bzw. verschiedene Nutzungseinheiten weisen eine vermtl. über Bewegungsmelder oder ggf. über Kontaktauslösung gesteuerte Alarmanlage u.a. mit an den Fassaden verwahrten Alarmleuchten als Blitzleuchten nebst Sirene auf.

Antennen- und Telefonsteckdosen befinden sich nach diesseitiger Einschätzung in allen Büroräumen, den Zimmern und den Küchen. In den Fluren und Büro- bzw. Wohnräumen der Nutzungseinheiten sowie dem neutralen Treppenhaus befinden sich Rauchwarnmelder.

An der straßenseitigen Einfriedung ist im linken Pfortenpfeiler ein kombinierter Briefkasten mit zentraler Klingel- und Gegensprechanlage nebst Videoporter vorhanden. In den Nutzungseinheiten dürften die Gegensprech- und Türöffneranlagen entsprechende Monitore aufweisen. An dem Hauseingangsportal zu der im Hochparterre belegenen Eingangstür ist ein entsprechendes Einzel-Klingeltableau installiert. An den rückwärtigen Eingängen u.a. zu der im Souterrain belegenen Nutzungseinheit und an dem neutralen Treppenhaus sind nach örtlichem Eindruck überwiegend keine Klingeltableaus vorhanden - lediglich der rückwärtige Eingang zu dem neutralen Flur in das Souterrain weist ein Klingeltableau nebst Videoporter auf.

Über dem Rundbogendurchgang der Eingangstür in der zur Spreetalallee orientierten Einfriedung befindet sich an der straßenseitigen Front ein offensichtlich historischer wandhängender Kandelaber als Hausnummernbeleuchtung und an der Innenseite des Durchgangs eine wandverwahrte Kugelleuchte aus weißem Glas. Das Briefkasten- und Klingeltableau im linken Torpfeiler weist an der straßenseitigen Front zusätzlich eine beleuchtete Hausnummer auf.



Der Vorplatz vor der süd-östlichen Giebelseite des Wohn- und Geschäftshauses weist Boden-einbaustrahler zur Beleuchtung des Vegetationsbesatzes und der innenseitigen Front der Mauerwerkseinfriedung zur Spreetalallee sowie moderne ca. 0,80 m hoch aufgehende Pollerleuchten auf.

Die freie Stützwand der zum Eingangsportal der im Hochparterre belegenen Gewerbeeinheit aufgehenden Außentreppe weist eine Mastleuchte mit Kugel-Aufsatz aus weißem Glas entsprechend der Torbeleuchtung auf.

Die Balkonfläche in der süd-östlichen Giebelseite weist zwei entsprechende Mastleuchten mit Kugel-Aufsätzen auf. Zwei entsprechende Mastleuchten befinden sich auch auf der Balkonterrasse über dem Wintergarten-Anbau.

Der Eingang zu der im Souterrain belegenen Nutzungseinheit weist gleichfalls eine wandhängende Kugelleuchte aus weißem Glas auf. Unterhalb des Vordaches der Podestfläche der außenliegenden Hauseingangstreppe zum Treppenhaus ist eine moderne Aufsatzleuchte vorhanden. Die Steuerung der Außenbeleuchtung im Zubehörsbereich der Hauseingänge und der Vorplatzbeleuchtung etc. erfolgt vermtl. teilweise über Dämmerungsschalter und teilweise über Bewegungsmelder.

Im Bereich der Grundstücksfreiflächen sind moderne Mastlaternen mit Reflektoren und moderne wandhängende Leuchten u.a. im Bereich des gedeckten Unterstandes mit dort installierter Grillküche vorhanden.

In dem nach Süd-Westen orientierten Gartenteil sind bis ca. 3,00 m Höhe aufgehende Mastleuchten mit LED- Leuchtmitteln als Hochleistungsstrahler und Steuerung über Bewegungsmelder zur teilweisen Beleuchtung des vor der Mauerwerkseinfriedung zur Spreetalallee belegenen Grundstücksstreifens und zur Gartenfreifläche u.a. mit Swimmingpool installiert. An den Fassaden des Wohn- und Geschäftshauses sind mit Ausrichtung zum rückwärtigen Garten gleichfalls Halogen-Strahler mit Steuerung über Bewegungsmelder vorhanden.

Im Bereich eines betonierten in das Terrain 5 Steigungen tief eingesenkten Duschstandes vor der süd-westlichen Kopfseite des Schwimmbeckens befinden sich gleichfalls an der hoch aufgehenden L-förmigen Sichtscheidung als rückwärtig im Duschstandbereich schalungsglatte Betonwand mit strukturierter Oberfläche nur zum Schwimmbecken hin gleichfalls zwei wandverwahrte Halogenstrahler.

Vermtl. erfolgt die Gartenbewässerung und insbesondere die Bewässerung der Busch-Skulpturen über ein computergesteuertes Sprengsystem u.a. mit Pumpen der Springbrunnen- und Regenwasser-Auffangschalen der im Vorplatzbereich belegenen Buschwürfel sowie der Rasenflächen über versenkbare sogen. Pilzköpfe (elektronisch gesteuerte Gardena-Anlage o.ä.).

Insgesamt weist das Gebäude einen zeitgerechten Standard in guter Quantität und Qualität der Installationen entsprechend dem Herstellungsjahrgang der Durchführung von Mod.-/Inst-Leistungen mit Abschluss im Jahre 2015 auf, wobei die Elektroarbeiten einem gehobenen Standard entsprechend dem gesamten Ausbau entsprechen.

Heizung:

Das hier betroffene Wohn- und Geschäftshaus weist nach Rückbau der vormals vorhandenen Koks-Schwerkraftheizung mit überdimensioniertem Rohrnetz und der nachfolgend eingebauten Öl-Zentralheizung nebst Kellertank und erdverlegtem Außentank nach Sachlage eine Gas-Zentralheizungsanlage mit Brennwertkessel nebst Wärmerückgewinnung und Edelstahl- oder Kunststoffeinzugsrohr sowie zentraler Warmwasserversorgung nebst separatem Warmwasserspeicher mit vermtl. ca. 500 L Speichervolumen ohne Verfügbarkeit einer Unterstützung über Solarthermie o.ä. auf.

Vor- und Rücklaufleitungen des Gebäudes sind in Wandschlitzern unter Putz verlegt und vermtl. im Zuge der letzten Mod.-/Inst.-Maßnahmen als Kupferrohrleitungen erneuert worden - ehemals vorhandene Stahlrohrleitungen noch aus dem ursprünglichen Bestand als Schwerkraft-Koks-



Zentralheizung dürften für eine wirtschaftliche Pumpenleistung überdimensioniert gewesen sein. Nach Sachlage sind zwei Heizkreisläufe für den Konvektoren-Kreislauf und für den Fußboden-Heizkreislauf der im Gebäude vorhandenen Nutzungseinheiten vorhanden. Nach Sachlage ist die Heizungsanlage mit einem Wärmetauscher oder Dreiwegemischer ausgerüstet.

Die Wohnräume, Küchen und Badezimmer der Wohnungen weisen vermtl. überwiegend Fußbodenheizung auf. Zusätzlich sind in den Badezimmern sogen. Handtuchwärmer vorhanden. Die Büroeinheiten weisen zeitgerechte Plattenheizkörper bzw. in den Toilettenräumen Stahlgliederheizkörper als sogen. Handtuchwärmer nebst Thermostatregelventilen und vermtl. zentralisierte elektronische Heizwärmeverbrauchsmeßgeräte mit Funkfernabfrage ggf. auch für den Warmwasserverbrauch auf.

Im Bereich des Wintergartens sind vor den großflächigen Fenstern sogen. Konvektorgräben zur Sicherung eines Warmluftschleiers neben der Fußbodenheizung vorhanden.

Das Treppenhaus und der neutrale Flur im Souterrain sind nach diesseitiger Einschätzung gleichfalls beheizbar. Der externe Toilettenraum für die Gartennutzung weist vermtl. gleichfalls einen Plattenheizkörper auf.

In der im Hochparterre belegenen Gewerbeeinheit ist in der zentralen innenliegenden Diele (Empfangsraum) eine offene Kaminfeuerstelle vorhanden.

Inwieweit in den weiteren Geschossen respektive in den Wohnungen im Obergeschoss und im Dachraum ggf. weitere Kaminfeuerstellen vorhanden sind konnte nicht ermittelt werden. In Ansehung von 3 erhaltenen Schornsteinköpfen ist allerdings davon auszugehen, dass weitere Kaminfeuerstellen vorhanden sind.

Sanitärausstattung:

Alle Sanitärräume weisen wandhängende Porzellan-WC-Becken (weiß) nebst Kunststoff-Toilettsitz (weiß) und Einbauspülkästen aus Kunststoff mit Kunststoff-Drückerplatte und die Herrentoiletten in den Gewerbeeinheiten zusätzlich sogen. PP-Becken aus Porzellan (weiß) mit Druckspülern auf. In den Toilettenräumen der Gewerbeeinheiten sind entsprechend den Badezimmern in den Wohnungen Porzellan-Waschtische (weiß) nebst separaten nicht angeformten wandhängenden Unterbauschränken mit Lackanstrich (weiß) oder entsprechender Folierung vorhanden. Die Waschtische weisen verchromte Einhebel-Mischarmaturen auf.

In den Badezimmern der Wohnungen sind überwiegend Duschtassen oder ggf. bodengleiche Duschstände nebst Bodeneinlaufrinne nebst Einhebel-Mischarmatur und Schlauchbrause bzw. ggf. zusätzlich sogen. Regenduschen in den Duschständen vorhanden.

Das Badezimmer en Suite im Obergeschoss mit Zugang aus dem Schlafzimmer weist vermtl. eine große freistehende Whirlpool-Wanne ggf. aus Acryl, einen geräumigen bodengleichen Duschstand hinter U-förmig angeordneten vermtl. raumhohen Wandscheidungen mit Einhebel-Mischarmatur ggf. als Thermostatarmatur nebst Schlauchbrause und Brausestange sowie Schwall- und Regendusche und Bodeneinlaufrinne, zwei in Natursteinplatten eingebaute Porzellan-Waschtische als Teil von Einbauschränken nebst Einhebel-Mischarmaturen, ein wandhängendes Bidetbecken aus Porzellan nebst Einhebel-Mischarmatur und ein wandhängendes Porzellan-WC-Becken nebst Kunststoffstuhl und Einbauspülkasten nebst Kunststoff-Drückerplatte auf. Mit Ausnahme der Wanne dürften alle Objekte aus Sanitärporzellan bestehen - alle Objekte sind weiß und weisen mit Ausnahme des Toilettenbeckens verchromte Armaturen auf.

Sämtliche Installationen der Frisch und Abwasser-Ver- und Entsorgung sind durchweg unter Putz bzw. in Wandschlitz oder hinter GK-Vorsatzschalen verzogen und insofern nicht sichtbar.

Frischwasserinstallationen sind vermtl. als Kupferrohr- oder ggf. als Edelstahl- oder Kunststoff-Frischwasserleitungen und Abwasserleitungen als SML-Rohre bzw. Anschlussleitungen ggf. als



Hart-PVC- Leitungen ausgeführt und hinter Vorsatzschalen bzw. in Wandschlitzten verzogen und nicht sichtbar. Die Grundleitung dürfte im Zuge der letzten Mod.-/Inst.-Maßnahmen gleichfalls erneuert worden sein. Kalt- und Warmwasserleitungen sind umfassend mit Wärmedämmmaterial ummantelt.

Der externe aus der Grundstücksfreifläche zugängliche Toilettenraum weist nach Sachlage einem den in den Gewerbeeinheiten belegenen Toilettenräumen entsprechenden Standard ohne PP-Becken auf.

Ein explizit ausgewiesener neutraler Hauswirtschaftsraum ist nicht vorhanden. Die Badezimmer bzw. die Küchen weisen nach Sachlage Waschmaschinen- und Spülmaschinen-Anschlüsse sowie -direktabläufe auf.

In der Heizzentrale dürfte ein separater Sandmannhahn als Füllarmatur der Heizungsanlage vorhanden sein - ein separates Ausgussbecken ist nach vorliegendem Grundrissplan nicht vorhanden.

Nach diesseitiger Einschätzung sind verschiedene Sprengwasserleitungen mit separaten Gartensprengwasserzählern vorhanden - eine Steuerung der Gartenbewässerung dürfte über vermtl. mehrere Gardena-Computer o.ä. erfolgen.

Eine Filteranlage für das im Garten belegene Schwimmbecken ist ggf. in dem vor der nord-westlichen Grundstücksgrenze belegenen Pavillon vorhanden. Inwieweit die Außendusche des Schwimmbeckens gleichfalls mit Warmwasser versorgt wird, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Nach Sachlage sind die baulichen Anlagen und der hohe Versiegelungsgrad im süd-westlichen Grundstücksteil nach aktuellem Bescheid durch das zuständige Bauaufsichtsamt ohnehin zurückzubauen und insoweit allenfalls bzgl. des hierfür entstehenden Aufwandes Gegenstand der vorliegenden Verkehrswertermittlung.

Regenwasser wird nach Sachlage in die Straßenkanalisation eingeleitet - das Gebiet weist Mischwasserkanalisation auf, wobei ein Mischwasserkanal lediglich im Spandauer Damm verfügbar ist - die Spreetalallee weist keine Kanalisation auf.

Küchenausstattungen:

Die in den Nutzungseinheiten belegenen Küchen weisen bauseitige Einbauküchenausstattungen erst aus den letzten rd. 6 bis 10 Jahren auf gehobenem Niveau mit den üblichen Elektrogeräten u.a. mit Glaskeramikkochfeldern vermtl. als Induktionskochfelder nebst Wrasenabzügen und Bratröhren sowie Nirosta- oder Kunststeinspülen nebst Einhebel-Mischarmaturen sowie ausreichendem Schrankraum in Ober- und Unterschränken mit geschmacksneutralen Frontflächen (Hochglanz, weiß) und Resopal-beschichteten Arbeitsflächen (weiß) auf.

Die im Obergeschoss belegene Eigentümerwohnung weist abweichend eine stark individuell gestaltete Einbauküche mit deutlich hochwertigerem Standard u.a. mit sogen. Kücheninsel und hochwertigen Elektrogeräten weitgehend mit Edelstahlfronten etc. auf.

Frischwasserinstallationen sind vermtl. als Kupferrohr- oder ggf. als Edelstahl- oder Kunststoff-Frischwasserleitungen und Abwasserleitungen als SML-Rohre bzw. Anschlussleitungen ggf. als Hart-PVC- Leitungen ausgeführt und hinter Vorsatzschalen bzw. in Wandschlitzten verzogen und auch in den Küchen insoweit nicht sichtbar.

In dem gedeckten Unterstand vor der nord-westlichen Grundstücksgrenze befindet sich gleichfalls eine hochwertige Küchenarbeitszeile vermtl. aus Edelstahl-Komponenten als sogen. Grillküche. Allerdings ist auch der Bestand des opulenten Unterstandes mit massiver Rückwand zu dem angrenzenden Gartendenkmal nach diesseitiger Auffassung nicht gesichert.



Eine offenbar auch in dem Pavillon vorhandene Kucheneinbauzeile dürfte aufgrund des nach Sachlage bestehenden Rückbauerfordernisses (s.o.) gleichfalls wegzunehmen sein.

- **Brutto-Rauminhalt:**

ohne Ansatz

- **Brutto-Grundfläche:**

Die BGF umfasst ca. 1.282,94 m² incl. Souterrain- sowie Dachraum- und Spitzbodenflächen nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden Geschosspläne der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 1462 vom 29.09.2014 und der Flurkarte sowie Auswertung der anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Fotos (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Der Vorplatz vor der süd-östlichen Giebelseite weist entsprechend dem Rundbogendurchgang in der Mauerwerkseinfriedung zur Spreetalallee großformatige (ca. 80 cm x 80 cm) rektangulär vermtl. in Sandbett verlegte und gebürstete bzw. gestrahlte elfenbeinfarbene Kroatische Kalksteinplattierung (San Sebastian®) und hiervon seitlich abgesetzte Zierkiesflächen (sogen. Bunter Kies) mit in Skulpturen geschnittenen Buschhecken als flache Würfel mit zentriert eingebetteten Kalksteinschalen ggf. mit Wasseranschluss als Springbrunnen o.ä. und Buchsbaumstäuchern o.ä. sowie als grüne Wandscheidungen quaderförmig geschnittenen Thujahecken u.a. vor der Grenzscheidung zu dem nord-östlich angrenzenden Nachbargrundstück auf.

Die Zuwegung in den rechten Bauwich und hinter das Gebäude in den Bereich vor der nord-westlichen Giebelseite mit dort unter einem geräumigen Unterstand belegener Grillküchenzeile weist gleichfalls großflächige Bereiche mit der gleichen großformatigen Natursteinplattierung auf, wobei hier angrenzend teilweise Zierbeetflächen u.a. mit immergrünem Buschbestand und Zierpflanzungen sowie auch Zierkiesflächen mit in Skulpturen geschnittenen Buchsbaumbüschen o.ä. angrenzen.

Zu dem süd-westlichen Grundstücksteil mit dort belegenem, aber nach Sachlage zurückzubauendem Schwimmbecken, Whirlpool, Duschstand, Pavillon etc., ist sowohl vor der nord-westlichen als auch vor der süd-östlichen Giebelseite eine ca. 2,00 m hohe Sichtscheidung als dichte quaderförmig beschnittene Thujahecke nebst geschlossenem Stahlblechtor zwischen Betonpfeilern vorhanden, so dass ein Einblick in den zum Spandauer Damm orientierten Grundstücksteil mit Gartenanlage aus dem Zuwegungsbereich des Gebäudes nicht einsehbar ist.

Der süd-westliche Grundstücksteil mit Gartenanlage ist zu etwa $\frac{2}{3}$ der Fläche mit der großformatigen rektangulär verlegten Natursteinplattierung entsprechend dem Vorplatz und der Hausumwegung etc. befestigt sowie den baulichen Anlagen als Schwimmbecken, Duschstand, Whirlpool und Pavillon belegt bzw. insoweit weitgehend versiegelt.

Lediglich ein hinter der Mauerwerkseinfriedung zur Spreetalallee belegener Grundstücksstreifen weist Rasenbesatz und eine Säumung der Einfriedung mit reichlich blühendem Buschwerk (Rhododendren o.ä.) und partiell abgemauerten und mit Natursteinplatten bekleideten ca. 0,50 m hoch über Terrain aufgehenden Einfassungen mit Hochbeetflächen nebst Ziergartenvegetation auf. Die Rasenfläche koffert auf Höhe des Schwimmbeckens bis unmittelbar hieran aus, so dass sie hier eine Tiefe vor dem Beetflächensaum von rd. 16 m erreicht.

Auch vor der süd-westlichen zum Spandauer Damm orientierten Grundstücksgrenze und zu dem angrenzenden Park Ruhewald als Gartendenkmal ist ein knapper Rasenstreifen mit unmittelbar vor der Mauerwerkseinfriedung hoch aufgehendem dichten Buschwerk vorhanden. Eine Einsicht auf das Grundstück ist auch hier aus dem Straßenraum kaum möglich.



Zu dem angrenzenden Park Ruhewald und der Spreetalallee ist jeweils eine ca. 2,50 m hohe Sichtmauerwerksscheidung aus hochgesinterten Klinkern (gelb) mit Abdeckung der Mauerwerkskrone aus Biberschwanzziegeln (rot) zwischen ca. 0,50 m höher aufgehenden Mauerwerkspfählern vorhanden.

Die Mauerwerkseinfriedung zum Spandauer Damm ist lediglich ca. 1,00 m Hoch und weit eine Kopfplatte aus Beton mit hierauf aufgesatteltem Stahlgitterzaun mit ca. 1,20 m Höhe auf. Im Gegensatz zur Grenzscheidung zum Park Ruhewald und dem Spandauer Damm weist die Einfriedungsmauer zur Spreetalallee Dekorationen als farblich (rot) abgesetzte Rechteckfelder und einen rot abgesetzten gezahnten Klinkerfries auf.

In der Mauerwerkseinfriedung zur Spreetalallee befindet sich eine mit roten Mauerziegeln abgesetzte überhöhte Rundbogen-Toranlage mit zinnenartiger Verdachung der Mauerwerkskrone nebst Biberschwanz-Kronendeckung. Die schwere Rundbodentür weist eine grünspanige Kupferblech-beschlagene stark profilierte Türbekleidung auf.

Eine separate Stahlblech-Doppelflügeltoranlage zu einer Grundstücksauffahrt mit dort belegenen Müllgefäßstellplätzen ist erheblich einfacher - im Luftraumprofil der Zufahrt befindet sich eine hochstämmige Kastanie auf dem vor der Mauerwerkseinfriedung als Maske des hier betroffenen Grundstücks zugehörigen Grundstückstreifen, so dass eine Nutzung als PKW-Zufahrt allenfalls für nur kleine Fahrzeuge denkbar ist.

Der ca. 3,50 m tiefe Grundstückstreifen vor der Mauerwerkseinfriedung zur Spreetalallee ist unbefestigt und weitgehend verkarstet bzw. weist in Teilbereichen Rasenwildwuchs als sogen. Spontanvegetation mit ca. 0,50 m hoher Stabmattenzaun-Einfriedung auf. Ein Teilbereich der zu dem Bewertungsobjekt selbst gehörenden Grundstücksmaske ist zur Spreetalallee als Privatstraße nicht eingefriedet und wird nach Sachlage regelmäßig als Stellplatzzone mit rechtwinklig zur Mauerwerkseinfriedung abgestellten PKW genutzt. Eine diesbzgl. bauaufsichtliche Genehmigung liegt tatsächlich aber hierfür nicht, zumal die Fahrzeuge in der so abgestellten Weise in den Straßenraum der Privatstraße auskoffern.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein Altbau-Wohn- und Geschäftshaus nach genehmigten Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 1462 vom 29.09.2014 mit nominell 2 Gewerbeeinheiten und 3 Wohneinheiten.

Die beiden Gewerbeeinheiten umfassen als Büroflächen jeweils das Untergeschoss nebst hierin belegenen haustechnischen Räumen u.a. als Hausanschlussraum nebst Elektro-Zentrale, Serverraum, Heizzentrale und zum Gartenbereich gehörendem Toilettenraum im 1-geschossigen Anbau neben dem Treppenhaus sowie das Hochparterre mit jeweils separaten Außenzugängen und Anbindung an das neutrale Treppenhaus.

Das Obergeschoss wird hiernach gleichfalls vollständig von einer Nutzungseinheit nunmehr aber als Wohnung belegt. Im Dachraum binden nach vorliegenden genehmigten Geschossplänen 2 Wohnungen an, von denen die postalisch linke Wohnung ausschließlich im Dachraum liegt. Die postalisch Mitte belegene Wohnung liegt mit einem Teil im Dachraum und mit einem weiteren Teil als Maisonette im Spitzboden, wobei dieser vollständig belegt wird und mit einer Innentreppe angebunden ist. Eine Anbindung des Spitzbodens an das Treppenhaus besteht nicht.

Nach vorliegenden und teilweise widersprüchlichen Unterlagen sollen sich im Gebäude ggf. 7 Nutzungseinheiten befinden, von denen sich jeweils 2 Einheiten im Dachraum und 2 Einheiten im Spitzboden befinden sollen. Hierbei dürfte die mit 80 cm Breite ausgelegte Stiege der Maisonette nunmehr als notwendige Treppe dem neutralen Treppenhaus zugeschlagen worden, aber



unzureichend und der Spitzboden mit 2 Kleinstwohnungen belegt worden sein, wobei nach Sachlage ein weiteres Badezimmer eingebaut worden sein dürfte.

Aufgrund der Anzahl der im Souterrain zentralisierten Stromzähler ist ggf. die Möglichkeit vorgehalten worden das Gebäude in 8 Nutzungseinheiten aufzuteilen.

Das Klingeltabelleau an der Toranlage der straßenseitigen Einfriedung weist allerdings im gegenwärtigen Bestand tatsächlich 7 Nutzungseinheiten auf, von denen mindestens 4 Nutzungseinheiten offenbar gewerblich genutzt sind.

Die im Obergeschoss belegene Wohnung ist durch die Eigentümerin des Grundstücks eigengenutzt. Die weiteren zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen und auch die vermtl. im Spitzboden gewerblich genutzte Mieteinheit sind nach Sachlage offenbar durchweg möbliert vermietet.

• **Nutzfläche:**

Nach vorliegendem aktuellem Generalmietvertrag vom 04.05.2020 beträgt die Gesamtwohn-/Nutzfläche aller in dem Wohn- und Geschäftshaus belegenen Geschossebenen 824,52 m² incl. eines im Souterrain offenbar nicht mitvermieteten Büroraums mit einer Fläche von 18,79 m², der nach Sachlage durchfeuchtete Außenwände aufweist.

Die Gesamtfläche ist allerdings um die mit dem Faktor ½ angesetzten Freisitzflächen um den hälftigen Ansatz mindestens für die Wohnflächen auf ¼ Anteil gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin zu kürzen.

Insoweit ergibt sich die anrechenbare Gesamt-Wohn-/Nutzfläche für das Wohn- und Geschäftshaus ohne Ansatz neutraler Flure im Untergeschoss und ohne Ansatz haustechnischer Räume im Untergeschoss mit 824,52 m² ./ 23,76 m² = 800,76 m².

Die sonstigen im Bereich der Grundstücksfreiflächen errichteten baulichen Anlagen mit dem Erfordernis diese rückzubauen (s.o.) werden in den Flächenansätzen nicht berücksichtigt.

Die Wohn- und Gewerbeflächenverteilung ergibt sich nach vorliegendem Generalmietvertrag wie folgt, wobei eine Differenzierung ggf. zusätzlich eingeführter Nutzungseinheiten im Dachraum und dem Spitzboden nicht vorgenommen wurde.

Nutzungseinheit	
Souterrain incl. separatem Büroraum	161,97 m ²
Hochparterre	<u>213,33 m²</u>
Gewerbeflächen (Büronutzung)	375,30 m ² 375,30 m ²
Obergeschoss (Eigentümerwohnung 207,44 m ² ./ 14,98 m ²)	192,46 m ²
Dachraum (ggf. möbliert vermietete Wohnung 183,72 m ² ./ 8,78 m ²)	174,94 m ²
Spitzboden (ggf. möbliert vermietete Wohnung)	<u>58,06 m²</u>
Wohnflächen	425,46 m ² <u>425,46 m²</u>
Gesamtwohn-/Nutzfläche (ohne neutrale Erschließung und Haustechnik)	800,76 m ²

Die im Generalmietvertrag ausgewiesene Wohn-/Nutzfläche der Geschosse incl. des separaten Büroraums im Souterrain wird durch die Wohn-/Nutzflächenaufstellung nebst Planausweisung als Anlage zum Generalmietvertrag unterlegt und ist nachvollziehbar.

Die Angabe entspricht gleichfalls der Größenordnung nach der sich aus der bewertungsrelevanten Geschossfläche (wGF) in Anlehnung an die Nutzungsberechnung zum amtlichen Lageplan der öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin Dipl.-Ing. Claudia Zimmermann vom 18.04.2013 der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 1462 vom 29.09.2014 des Wohn- und Geschäftshauses von 1.040,31 m² (s.o.) ergebenden Wohn-/Nutzfläche unter Abzug der Konstruktions- und neutralen Erschließungsflächen mit Ansatz eines Faktors von 0,73 für Wohn- und Geschäftshäuser mit Baujahr vor 1919 gemäß Ermittlungen des Gutachterausschusses für



Grundstückswerte in Berlin (veröffentlicht im Immobilienmarktbericht Berlin 2020/2021, Seite 43) - $1.040,31 \text{ m}^2 \text{ wGF} \times 0,73 = 759,43 \text{ m}^2$.

Die resultierende Wohn-/Nutzfläche von $759,42 \text{ m}^2$ liegt lediglich ca. 5,2 % unter der Summe der im Generalmietvertrag ausgewiesenen Wohn-/Nutzflächen bzw. die diesseitig aus dem vorhandenen Generalmietvertrag abgeleitete Wohn-/Nutzfläche liegt ca. 5,4 % über der überschläglich aus der Geschossfläche abgeleiteten Wohn-/Nutzfläche und damit in einem nach höchstrichterlicher Rechtsprechung zulässigen Toleranzrahmen - die im vorliegenden Generalmietvertrag ausgewiesene Wohn-/Nutzfläche ist insoweit im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung als plausibel zugrunde zu legen.

- **Miet-Erträge:**

Nach vorliegendem Generalmietvertrag vom 04.05.2020 für das auf dem Grundstück Spreetalallee 1, Spandauer Damm 212 (Flurstück 676) aufstehende Wohn- und Geschäftshaus beträgt die gegenwärtige Höhe der Nettokaltmiete hiernach für die vermietbare Gesamt-Wohn-/ Nutzfläche des Gebäudes ohne den separaten Büroraum von $18,79 \text{ m}^2$ im Souterrain respektive $805,73 \text{ m}^2$ abzgl. $\frac{1}{4}$ Anteil der Freisitzflächen (s.o.) = $781,97 \text{ m}^2$ im Monat $8.250,00 \text{ €}$ entsprechend $10,24 \text{ €/m}^2$ bzw. $10,55 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl./Nfl./Monat}$.

In dem Generalmietvertrag ist für den Mietertrag eine Zweckbindung insoweit vorgesehen, dass ein monatlicher Anteil von $7.250,00 \text{ €}$ für Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Grundstückseigentümerin vorzunehmen bzw. nach Erreichen eines Betrages von $87.000,00 \text{ €}$ der Betrag eine im Grundbuch verzeichnete Sicherheitshypothek bis zur vollständigen Tilgung zu bedienen hat.

Insoweit verbleiben der Generalmieterin als freier Mietertrag noch monatlich $1.000,00 \text{ €}$, was einem Mietertrag von $1,28 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl./Nfl.}$ bei Ansatz von bereinigt $781,97 \text{ m}^2 \text{ Wfl./Nfl.}$ entspricht.

Die Nachhaltigkeit des hier erst rd. $\frac{1}{2}$ Jahr bis zum Bewertungsstichtag bestehenden Mietverhältnisses ist nach diesseitiger Auffassung nicht zugrunde zu legen.

Die offenbar gewerbliche Vermietung mit den insoweit bestehenden Untermietverhältnissen dürfte bei Untergang des Haupt- bzw. Generalmietverhältnisses auch zum Untergang der Untermietverhältnisse für die jeweiligen Nutzungseinheiten führen, zumal vereinbarte Untermietverhältnisse nach vorliegenden Unterlagen vermtl. gleichfalls erst kurzzeitig bestehen.

Grundsätzlich ist bei hier bestehendem Generalmietverhältnis und den Untermietverhältnissen für offensichtlich nur temporär genutzte durchweg vollmöblierte Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie der bestehenden Eigennutzung der im Obergeschoss belegenen Wohnung durch die Grundstückseigentümerin und Schuldnerin in dem hier anhängigen Schuldversteigerungsverfahren auf das nach diesseitigem Kenntnisstand in dem Zwangsversteigerungsverfahren bestehende sogen. Sonderkündigungsrecht bzw. außerordentliche Kündigungsrecht gemäß § 57a ZVG unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zum ersten möglichen Termin hinzuweisen.

Im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird von der kurzfristig freien Verfügbarkeit des hier betroffenen Wohn- und Geschäftshauses und insbesondere der gewerblich genutzten Flächen sowie der eigengenutzten Wohnfläche ausgegangen.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Berliner Mietspiegel 2021 ergeben sich die ortsüblichen Miethöhen als Nettokaltmieten für Wohnungen mit Baujahr bzw. Bezugsfertigstellung bis 1918 (hier: 1898) in mittlerer Wohnlage gemäß Straßenverzeichnis zum Mietspiegel mit Zentralheizung und Badezimmer in der Wohnung sowie Größen

– bis unter 40 m^2 in einer Spanne von $6,79 \text{ €/m}^2$ bis $12,37 \text{ €/m}^2$ bzw. i.M. mit $8,52 \text{ €/m}^2$



- von 40 m² bis unter 60 m² in einer Spanne von 5,47 €/m² bis 10,36 €/m² bzw. i.M. mit 7,51 €/m²
- von 60 m² bis unter 90 m² in einer Spanne von 4,89 €/m² bis 10,11 €/m² bzw. i.M. mit 6,84 €/m²
- über 90 m² in einer Spanne von 4,93 €/m² bis 9,91 €/m² bzw. i.M. mit 6,84 €/m²

Gemäß Berliner Mietspiegel 2021 ergeben sich die ortsüblichen Miethöhen als Nettokaltmieten für Wohnungen mit Baujahr bzw. Bezugsfertigstellung von 2003 bis 2017 (hier: umfassende bis in die Substanz reichende Kernsanierung nebst absolut zeitgerechter Revitalisierung auf gehobenem Ausbauniveau mit Fertigstellung 2015) in mittlerer Wohnlage gemäß Straßenverzeichnis zum Mietspiegel mit Zentralheizung und Badezimmer in der Wohnung sowie Größen

- bis unter 40 m² ohne Angabe einer Spanne aufgrund einer in der knapp 4 Mio.-Metropole nicht verfügbaren Anzahl von Mietwerten
- von 40 m² bis unter 60 m² in einer Spanne von 7,36 €/m² bis 12,64 €/m² bzw. i.M. mit 9,96 €/m²
- von 60 m² bis unter 90 m² in einer Spanne von 9,01 €/m² bis 12,33 €/m² bzw. i.M. mit 10,20 €/m²
- über 90 m² in einer Spanne von 8,90 €/m² bis 12,87 €/m² bzw. i.M. mit 10,19 €/m²

Gemäß Bezirksreport Charlottenburg-Wilmersdorf 2020/2021 des IVD Berlin-Brandenburg ergibt sich die typische Mietpreisspanne (Marktmiete) für Geschossbauwohnungen der Baujahresklasse von 1900 bis 1949 in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Stichtag 01.10.2020 in einer Spanne von 9,50 €/m² Wfl. bis 13,25 €/m² Wfl. und in guter bis sehr guter Wohnlage in einer Spanne von 11,00 €/m² Wfl. bis 16,75 €/m² Wfl, wobei hierfür von Weitervermietung bezugsfreier Wohnungen mit Größen zwischen 60 m² und 120 m² bzw. i.M. 90 m² bei 2 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen gehoben), normalem Bauzustand (d.h. laufend instandgehalten und überwiegend modernisiert), Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Nettokaltmietvereinbarung ohne Betriebs- und Heizkosten und ohne Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes ausgegangen wird - die Schwerpunktmiete (ohne Baujahresklassifizierung) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf bei 11,00 €/m² Wfl. und in guter bis sehr guter Wohnlage bei 13,25 €/m² Wfl. bei zuletzt steigender Tendenz.

Für umfassend modernisierte Altbauwohnungen etc. mit Erstbezug liegt die typische Mietpreisspanne in einfachen bis mittleren Wohnlagen bei Neuvermietung hiernach zwischen 11,50 €/m² Wfl. bis 15,75 €/m² Wfl. und in guter bis sehr Wohnlage in einer Spanne von 13,00 €/m² Wfl. bis 18,50 €/m² Wfl.

Gemäß WohnmarktReport von Mai 2020 (16. Auflage) der Berlin Hyp AG (Berlin Hannoversche Hypothekenbank AG) in Zusammenarbeit mit der Fa. CBRE GmbH als Teil der CBRE Group Inc. (ehemals Maklerhaus CB Richard Ellis) beträgt der Mittelwert der Angebotsmieten für Wohnungen aller Marktsegmente im Postleitzahlbereich 14050 (Lietzensee) 11,00 €/m² Wfl. (Spanne von 7,92 €/m² bis 17,50 €/m² bei Ansatz 71,00 m² Wfl.).

Im WohnmarktReport von Januar 2021 (17. Auflage) ist eine kleinräumige Miet- und Wohnkostenanalyse aufgrund des zuletzt geltenden „Mietendeckels“ nicht mehr ausgewiesen worden.

Eine Mietpreisbindung aufgrund öffentlicher Förderung o.ä. besteht nach Sachlage - insofern sind die Wohnungen nach Sachlage und diesseitigem Kenntnisstand preisfrei nach BGB vermietbar.

Der diesseitig als marktüblich realisierbar zugrunde gelegte mittlere Mietansatz für die Wohnungen beträgt u.a. aufgrund der mittleren Wohnlage an einer extrem stark verkehrsbelasteten



Hauptdurchgangsstraße und der Erschließung über die Spreetalallee als unbefestigte mit Kies- bzw. Schotterschüttung als sogen. Buckelpiste angelegte Privatstraße in nachbarschaftlicher Umgebung einfacher Laubenquartiere und einer Parkanlage auf der nord-östlichen Straßenseite sowie einer Grundschule und weiträumigen Mietwohnhausquartieren des Sozialen Wohnungsbaus der 1950er Jahre u.a. mit gegenüberliegendem Punkthochhaus und hiervon freiem Blick auf die Grundstücksfreiflächen des Anwesens bei zufriedenstellender technischer und sozialer Infrastruktur sowie Nahversorgung für den täglichen bis mittelfristigen Bedarf bei bereits dezentraler Stadtlage nach Ausweisung im Straßenverzeichnis zum Mietspiegel aufgrund des absolut zeitgerechten und nach örtlichem Eindruck gehobenen Ausbaustandards und des zufriedenstellenden Erhaltungszustandes des Gebäudes nach erst 2015 fertiggestellter umfassender Revitalisierung des villenartigen Gebäudes trotz fehlender Barrierefreiheit auch bei Verfügbarkeit eines Aufzugs vom Souterrain bis zur Dachraumbene trotz eines vermtl. bestehenden Rückbauerfordernisses der aufwendig gestalteten baulichen Anlagen auf den Grundstücksfreiflächen u.a. mit Schwimmbecken, Whirlpool, gedecktem Grillstand und Garten-Pavillon sowie der großflächig befestigten Freiflächen in Ansehung der gegenwärtigen Marktlage etc. auch unter Berücksichtigung 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 bis 2023 um lediglich 15 % innerhalb von 3 Jahren sowie der seit dem 01.06.2015 nach Rechtsverordnung in ganz Berlin in Kraft getretenen sogen. Mietpreisbremse 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 Neuvermietung i.M. rd. 15,00 €/m² Wfl. (Nettokaltmiete)

Gemäß „Orientierungsrahmen für Gewerbemieten in Berlin 2014“ der Industrie- und Handelskammer und letzter Aktualisierung auf der Basis von Mietdaten aus dem Jahre 2016 ergeben sich ortsübliche Gewerbemieten für Büro-, Praxis- und Dienstleistungsflächen als Nettokaltmieten u.a. unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklung wie folgt:

Büro- und Praxisräume

- Toplagen City West:
 - Flächen bis 100 m²: min. 14,00 €/m², max. 23,00 €/m²
 - Flächen ab 100 m²: min. 13,00 €/m², max. 20,00 €/m²

- Toplagen City Ost:
 - Flächen bis 100 m²: min. 14,00 €/m², max. 22,50 €/m²
 - Flächen ab 100 m²: min. 12,00 €/m², max. 29,00 €/m²

- nähere Umgebung Toplagen City West/Ost
 - Flächen bis 100 m²: min. 9,00 €/m², max. 18,00 €/m²
 - Flächen ab 100 m²: min. 7,00 €/m², max. 14,50 €/m²

- Hauptzentren
(z.B. Charlottenburg: Wilmsdorfer Straße zwischen S-Bhf. und Bismarckstraße, Bismarckstraße, Olivaer Platz)
 - Flächen bis 100 m²: min. 7,00 €/m², max. 14,00 €/m²
 - Flächen ab 100 m²: min. 5,00 €/m², max. 11,00 €/m²



- Bezirkszentren
(z.B. Tiergarten: Turmstraße; Wedding: Müllerstraße zwischen Triftstraße und Seestraße;
Schöneberg: Tempelhofer Damm; Neukölln: Hermannplatz)
Flächen bis 100 m²: min. 6,50 €/m², max. 10,00 €/m²
Flächen ab 100 m²: min. 6,50 €/m², max. 10,00 €/m²
- Nahversorgungszentren
(z.B. Westend: Reichsstraße; Halensee: Kurfürstendamm; Wedding: Badstraße/Pankstraße)
Flächen bis 100 m²: min. 6,50 €/m², max. 8,50 €/m²
Flächen ab 100 m²: min. 6,50 €/m², max. 8,50 €/m²
- Nebenlagen/Wohnstraßen
(z.B. Landsberger Allee, Frankfurter Allee, Gneisenaustraße, Skalitzer Straße)
Flächen bis 100 m²: min. 4,00 €/m², max. 8,50 €/m²
Flächen ab 100 m²: min. 4,00 €/m², max. 8,50 €/m²
- Areal Flughafen Berlin/Brandenburg (BER)
Flächen bis 100 m²: min. 8,00 €/m², max. 18,00 €/m²
Flächen ab 100 m²: min. 8,00 €/m², max. 18,00 €/m²

Die Bandbreiten für Gewerbemieten von Büro- und Praxisflächen ergeben sich gemäß Gewerbemietenübersicht 2020/21 des IVD Berlin-Brandenburg in Anlehnung an Gruppe Handelsindex 2019/2020 bei Neuvermietung mit

- 1a-Lagen City/West:
Flächen bis 300 m²: min. 20,00 €/m², max. 32,00 €/m²
Flächen ab 300 m²: min. 20,00 €/m², max. 30,00 €/m²
- 1a-Lagen City/Ost:
Flächen bis 300 m²: min. 22,00 €/m², max. 35,00 €/m²
Flächen ab 300 m²: min. 21,00 €/m², max. 34,00 €/m²
- 1b-Lagen City/West/Ost:
Flächen bis 300 m²: min. 18,00 €/m², max. 30,00 €/m²
Flächen ab 300 m²: min. 16,00 €/m², max. 28,00 €/m²
- 2a-Bezirkszentren:
Flächen bis 300 m²: min. 15,00 €/m², max. 24,00 €/m²
Flächen ab 300 m²: min. 12,00 €/m², max. 22,00 €/m²
- 2b-Bezirkszentren:
Flächen bis 300 m²: min. 12,00 €/m², max. 20,00 €/m²
Flächen ab 300 m²: min. 11,00 €/m², max. 19,00 €/m²
- Ortsteilzentren:
Flächen bis 300 m²: min. 10,00 €/m², max. 17,00 €/m²
Flächen ab 300 m²: min. 9,00 €/m², max. 19,50 €/m²
- Wohnstraßen:
Flächen bis 300 m²: min. 8,00 €/m², max. 15,00 €/m²
Flächen ab 300 m²: min. 7,00 €/m², max. 14,00 €/m²
- Gewerbegebiet:
Flächen bis 300 m²: min. 7,00 €/m², max. 15,00 €/m²
Flächen ab 300 m²: min. 7,00 €/m², max. 14,00 €/m²

Nach aktueller Veröffentlichung von Savills Deutschland „Bürovermietung- und Gewerbeinvestmentmarkt in Berlin Q3 2021“ liegen die Medianmieten im zentralen Stadtbereich stabil bei ca.



25,00 €/m² und die Spitzmieten u.a. für neue Objekte in attraktiven Lagen der Innenstadt bei 40,00 €/m².

Nach Savills werden lediglich außerhalb der zentralen Lagen bzw. deren Randlagen u.a. ungenutzte Flächen vermehrt als Risiko wahrgenommen, da die Eigentümer hier u.a. mit Abschlägen bei Transaktions- und Mietabschlüssen rechnen müssen.

Die ortsübliche und nachhaltig realisierbare Miethöhe für die hier in Rede stehenden Büroflächen ist aufgrund der absehbar rückläufigen Marktnachfrage für Büroflächen aufgrund der sich verstärkenden Homeoffice-Nutzung mit bestehender Tendenz zur Internet-Nutzung auch für Konferenzen und sonstigen Meetings in der hier vorliegenden Nebenlage deutlich außerhalb des Berliner S-Bahnringes ohne die Attraktivität einer City-Lage für sogen. Startups und deren überwiegend jungen Talente und Mitarbeiter mit Einstufung allenfalls als Wohnstraße ohne gewerbliche Verdichtung im näheren Umfeld mit im Mittel rd. 15,00 €/m² Nfl. in Ansatz zu bringen.

- **fikt. Rohertrag:**

Gewerbeflächen (Souterrain und Hochparterre) bei Neuvermietung:
375,30 m² x 15,00 €/m² = 5.629,50 €

Wohnflächen (Obergeschoss, Dachraum und Spitzboden) bei Neuvermietung:

425,46 m² x 15,00 €/m² = 6.381,90 €

Gesamtertrag/Monat (nettokalt): 12.011,40 € [$\hat{=}$ 15,00 €/m² Wfl./Nfl.]

- **Bewirtschaftungskosten:**

Angaben über die Bewirtschaftungskosten etc. konnten seitens der Grundstückseigentümerin bzw. der zuständigen Generalmieterin auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden.

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten mit Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand, aber ohne umlagefähige Betriebskosten (Ansatz von Nettokaltmieten), ergibt sich abweichend zur II. Berechnungsverordnung gemäß Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze marktüblich wie folgt:

Den Bewirtschaftungskosten nach § 19 ImmoWertV werden zur Ableitung der Reinerträge aus den Jahresroherträgen (netto) entsprechender Vergleichsobjekte der amtlichen Kaufpreissammlung gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin im Amtsblatt für Berlin Nr. 40 vom 25.09.2020, Seite 4.947 ff., folgende jährliche Ansätze zugrunde gelegt:

- Verwaltungskosten (§ 19 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV) gemäß Tabelle 1
bei 400,00 m² Wfl./Nfl. und 14,00 €/m² Nettokaltmiete: 4,5 % bzw. bei 16,00 €/m²: 4,3 %
bei 1.000,00 m² Wfl./Nfl. und 14,00 €/m² Nettokaltmiete: 3,9 % bzw. bei 16,00 €/m²: 3,7 %
durch Kreuzinterpolation ergebender Ansatz: bei 15,00 €/m² mittlerer Miethöhe und 800,76 m² Gesamt-Wohn-/Nutzfläche im Bestand 3,99924 % bzw. rd. 4,0 % der jährlichen Nettokaltmiete



- Instandhaltungskosten (§ 19 Abs. 2 Nr. 2 ImmowertV)
Wohnen: 14,30 €/m² Wfl.; Garagen: 108,00 €/Stpl.; offene Wageneinstellplätze: 54,00 €/Stpl.; Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen: 100 vom Hundert für Wohnen; Nebennutzungen (Werkstatt, Lager etc. im Keller): 50 vom Hundert für Wohnen
- Mietausfallwagnis (§ 19 Abs. 2 Nr. 3 ImmoWerV)
bei Wohnnutzung 2 % und bei gewerblicher Nutzung 4 % der jährlichen Nettokaltmiete

Die Bewirtschaftungskosten ergeben sich hiernach wie folgt:

Verwaltungskosten:

$$144.136,80 \text{ €/a} \times 4,0 \% = 5.765,47 \text{ €/a}$$

Instandhaltungskosten:

$$\begin{aligned} 14,30 \text{ €/m}^2 \times 425,46 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} &= 6.084,08 \text{ €/a} \\ 14,30 \text{ €/m}^2 \times 375,30 \text{ m}^2 \text{ Nfl.} &= 5.366,79 \text{ €/a} \\ 7,15 \text{ €/m}^2 \times 0,00 \text{ m}^2 \text{ Nfl.} &= 0,00 \text{ €/a} \\ 54,00 \text{ €/Stpl.} \times 0 \text{ Stpl. (ungedeckt)} &= 0,00 \text{ €/a} \\ 108,00 \text{ €/Stpl.} \times 0 \text{ Stpl. (gedeckt)} &= 0,00 \text{ €/a} \end{aligned}$$

Mietausfallwagnis Wohnflächen:

$$76.582,80 \text{ €} \times 2 \% = 1.531,66 \text{ €/a}$$

Mietausfallwagnis Gewerbeflächen:

$$67.554,00 \text{ €} \times 4 \% = \underline{2.702,16 \text{ €/a}}$$
$$21.450,16 \text{ €/a}$$

Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten entspricht vergleichbaren Objekten mit rd. 14,9 % vom fiktiven Rohertrag auf der Basis der realisierbaren Miethöhe mit i.M. 15,00 €/m² Wfl./Nfl. und Ansatz von ca. 800,76 m² Wfl./Nfl. entsprechend rd. 2,23 €/m² Wfl./Nfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

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

• **Instandhaltungsrückstau:**

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

- Die straßenseitigen Sichtmauerwerkseinfriedungen weisen erhebliche Graffiti-Schmierereien auf und sind abzusäuern.
- Die nicht genehmigten baulichen Anlagen auf dem Grundstück mit Schwimmbecken, Außen-Duschstand, Whirlpool, gedecktem Unterstand mit Grillküche und Garten-Pavillon sowie die großflächig befestigten bzw. versiegelten Freiflächen sind nach vorliegendem Bescheid des zuständigen Bauaufsichtsamtes vom 16.09.2021 nicht genehmigungsfähig und müssen zurückgebaut werden, auch wenn bisher ein Rückbau-Anordnungsverfahren noch nicht eröffnet wurde.
- Die Umfassungswände des Souterrains weisen nach Sachlage partiell Durchfeuchtungsneigung auf, so dass zunächst zur Ursachenermittlung der Putz der Außenwandumfassungen in den nicht zum Umfang des Generalmietvertrages gehörenden Büroraum in der in der süd-westlichen Gebäudeecke über dem Boden bis ca. 0,50 m Höhe bzw. im Bereich der Fensterbrüstung vollständig bis auf das Rohmauerwerk abgeschlagen wurde - ursächlich dürfte



- nach diesseitiger Auffassung die Zweischaligkeit der Außenwände mit stehender Luftschicht sein, wobei die äußere Schale Niederschlagswasser bis in die stehende Luftschicht eindringen lässt, dieses aber während der warmen Jahreszeit nicht vollständig ausdiffundieren kann und sich auf der Sohle der stehenden Luftschicht hochstaut. Soweit die Ursache der Durchfeuchtung an der Innenseite der Außenwand hierin liegt, kann Schichtenwasser und Grundwasser als Ursache außer Betracht bleiben. Erdfeuchte ist bei zuletzt im Zuge der Mod.-/Inst.-Maßnahmen aufgegrabenen Kelleraußenwänden mit in den erdeinbindenden Bereichen aufgebrachteter Perimeterdämmung als Ursache gleichfalls auszuschließen. Ggf. ist die Sicherung eines Ablaufs des gesammelten Niederschlagswassers in der stehenden Luftschicht über die Fassaden ausreichend.
- Im Spitzboden ggf. nachträglich hergestellte Wohnungen ohne ausreichende Zuwegung über eine nur 0,80 cm breite notwendige und damit unzulässige Treppe und die darunter im Dachraum belegenen veränderten Wohnungen sind insoweit zurückzubauen, dass die in der Mitte belegene Maisonette entsprechend der genehmigten ursprünglichen Planung wiederhergestellt wird.
 - U.a. im Zuge von Nutzerwechseln in dem Gebäude dürften turnusmäßig erforderliche Schönheitsreparaturen in den Wohnungen und Gewerbeeinheiten durchzuführen sein.

Inwiefern Mängel oder Schäden etc. in anlässlich des Besichtigungstermins nicht besichtigten Bereichen bzw. verdeckte Mängel oder Schäden vorliegen, konnte durch den Unterzeichneten nicht erkannt werden - diese sind insofern nicht auszuschließen.

Gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2020/2021 ergibt sich für die Instandsetzung und Modernisierung bei einer Bauzustandsnote „gut“ mit überdurchschnittlichem relativ neuwertigem baulichem Unterhaltungszustand mit allenfalls geringer Abnutzung, geringen Schäden und unbedeutendem Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand mit einem Zustand i.d.R. für Objekte nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten ein Kostenaufwand bis max. 500,00€/m² Wfl.

Gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2020/2021 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. 250,00 €/m² Wfl. und ca. 1.000,00 €/m² Wfl.

Bei einer zugrunde zu legenden Bauzustandsnote von „ausreichend“ mit teils mangelhaftem, unterdurchschnittlichem baulichem Unterhaltungszustand, stärkeren Verschleißerscheinungen, erheblichem bis hohem Reparaturrückstau, größerem Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand an der Bausubstanz mit einem Zustand i.d.R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung weitgehend ohne bzw. nur minimaler Instandsetzung und Modernisierung fällt nach Markterhebungen des IVD Berlin-Brandenburg gemäß Immobilienpreisservice 2020/2021 ein Kostenaufwand zwischen ca. 750,00 €/m² Wfl. und ca. 1.500,00 €/m² Wfl. 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 2020/2021 ein



Kostenaufwand zwischen ca. 1.250,00 €/m² Wfl. und ca. 2.500,00 €/m² Wfl. an - es handelt sich hiernach um Gebäude, für die ein Abriss „wahrscheinlich/möglich/denkbar“ ist.

Diesseitig wird insofern in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „gut“ (s.o.) ein im Niveau etwa des unteren Drittels vom oberen Rahmenwertes der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Aufwand für das betroffene Objekt in Höhe von grob überschlägig und pauschal insgesamt rd. 130.000,00 € respektive ca. 160,00 €/m² Wfl./Nfl bei einer Gesamtwohn-/Nutzfläche (ohne neutrale Verkehrsflächen und haustechnische Flächen) von ca. 800,76 m² im Wesentlichen für die Instandsetzung der Sichtmauerwerkseinfriedung, das Rückbauerfordernis innerhalb und außerhalb des Wohn- und Geschäftshauses, die Sperrung der stehenden Luftschicht im Bereich der Souterrain- und ggf. Hochparterre-Außenwände oder Sicherung eines Abflusses über die Luftschichtsohle sowie die Durchführung von Schönheitsreparaturen zugrunde gelegt.

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

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

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

Tatsächlich wird im Rahmen des Bewertungsmodells des GAA für Mietwohnhäuser und Mietwohn- und Geschäftshäuser in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil bis 80 % und mindestens 4 Mieteinheiten (hier ca. 46,9 % gewerblicher Mietanteil) auch der Sanierungsaufwand zur Sicherung der ortsüblich zugrunde gelegten Miethöhe nicht in Ansatz gebracht.

Insofern wird im Rahmen der vorliegenden Bewertung modelkonform zum GAA-Modell (Modell des zuständigen Gutachterausschusses) ein Abschlag aufgrund eines zu erwartenden Mod.-/Inst.-Aufwandes zunächst nicht berücksichtigt.

Diesseitig wird für das betroffene Objekt der zugrunde zu legende Abschlag für einen diesbzgl. Mod.-/Inst.-Aufwand zur Realisierung der zugrunde gelegten Miethöhe erst im Rahmen der speziellen Marktanpassung aufgrund objektspezifischer Merkmale in Abzug gebracht.

Ein Energiepass für das auf dem Grundstück Spreetalallee 1, Spandauer Damm 212 (Flurstück 676) aufstehende Wohn- und Geschäftshaus ist mit Datum vom 30.04.2021 vorhanden: der Endenergiebedarfswert liegt hiernach bei 247,90 kWh/m²a - dieser Wert liegt erheblich über dem oberen Rahmen energetisch nicht wesentlich modernisierter Mehrfamilienhäuser respektive deutlich über dem Durchschnitt der Vergleichswerte des gesamten Gebäudebestandes für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus 25-40 kWh/ m²a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m²a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/m²a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m²a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/m²a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 200 kWh/ m²a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m²a bis >250 kWh/ m²a).

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Durch den Unterzeichneten wird eine wirtschaftlich Restnutzungsdauer für Altbauten mit einem Baujahr bis 1918 und Zwischenkriegsbauten von 1919 bis 1948 bei vorliegendem Baualter von 123 Jahren (Baujahr: 1898) und Bauzustand „gut“ (Tabelle 2) nach ordnungsgemäßer Wieder-



herstellung des Bestandes (Zustandsnote „gut“, „normal“ oder „schlecht“) gemäß Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin bei vorliegender Normalausstattung (Tabelle 3) mit Sammel- bzw. Zentralheizung (komplett) und Badezimmern gemäß Tabelle 2 des Bewertungsmodells mit rd. 55 Jahren in Ansatz gebracht.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Das vereinbarte Generalmietverhältnis besteht nach vorliegendem Mietvertrag vom 04.05.2020 seit dem 01.01.2021 und ist bis zum 31.12.2027 fest vereinbart. Zusätzlich bestehen Optionsrechte von 2 x 3 Jahren, die 4 Monate vor Auslauf der jeweiligen Vertragsdauer ausgeübt werden können. Die Kündigungsfrist ist mit 6 Monaten bis zum Auslauf des jeweiligen Vertragsendes vereinbart.

Die Nachhaltigkeit des hier erst rd. ½ Jahr bis zum Bewertungsstichtag bestehenden Mietverhältnisses ist nach diesseitiger Auffassung nicht zugrunde zu legen.

Die offenbar gewerbliche Vermietung mit den insoweit bestehenden Untermietverhältnissen dürfte bei Untergang des Haupt- bzw. Generalmietverhältnisses auch zum Untergang der Untermietverhältnisse für die jeweiligen Nutzungseinheiten führen, zumal vereinbarte Untermietverhältnisse nach vorliegenden Unterlagen gleichfalls erst kurzzeitig bestehen.

Grundsätzlich ist bei hier bestehendem Generalmietverhältnis und den Untermietverhältnissen für offensichtlich nur temporär genutzte durchweg vollmöblierte Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie der bestehenden Eigennutzung der im Obergeschoss belegenen Wohnung durch die Grundstückseigentümerin und Schuldnerin in dem hier anhängigen Schuldversteigerungsverfahren auf das nach diesseitigem Kenntnisstand in dem Zwangsversteigerungsverfahren bestehende sogen. Sonderkündigungsrecht bzw. außerordentliche Kündigungsrecht gemäß § 57a ZVG unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zum ersten möglichen Termin hinzuweisen.

Im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird von der kurzfristig freien Verfügbarkeit des hier betroffenen Wohn- und Geschäftshauses und insbesondere der gewerblich genutzten Flächen sowie der eigengenutzten Wohnfläche ausgegangen.

- **Verwaltung:**

Grundstücksverwalterin ist nach Sachlage die Generalmieterin des Grundstücks, deren Geschäftsführerin nach vorliegendem Generalmietvertrag vom 04.05.2020 gleichfalls die Grundstückseigentümerin selbst ist.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Wohn- und Geschäftshaus handelt es sich um ein solide errichtetes 3½-geschossiges Gebäude aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1898) mit villenartigem Erscheinungsbild nach zuletzt in den Jahren 2012 bis 2015 umfassend bis in die Gebäudesubstanz hinein durchgeführten Mod.-/Inst.- und Revitalisierungsmaßnahmen mit insbesondere gehobenem Ausbau-Niveau in einer allerdings nur mittleren stark verkehrslärmbelasteten Wohnlage ohne Geschäftslagebedeutung mit angrenzenden weiträumigen Kleingartenanlagen und einem Park sowie gegenüberliegenden Wohnsiedlungen des Sozialen Wohnungsbaus der 1950er Jahre bei insgesamt zufriedenstellender Nahversorgungslage sowie technischer und sozialer Infrastruktur an einer allerdings unbefestigten als Buckelpiste anzusprechende Privatstraße (Spreetalallee).



Mit einer Gesamt-Wohn-/Nutzfläche von ca. 800,76 m² sowie nominell insgesamt 2 Gewerbe- und 3 Wohneinheiten gemäß den genehmigten Bauvorlagen zur BG Nr. 1462 vom 29.09.2014 ist das Objekt vergleichsweise klein und eignet sich insbesondere auch als sogen. Aufteilungsobjekt.

Die Grundrisszuschnitte sind bei Wohnungsgrößen von überwiegend ca. 50 m² bis ca. 100 m² und überwiegend 1 bis 3 Zimmern zweckmäßig - die Eigentümerwohnung im Obergeschoss ist mit ca. 190 m² am größten und ggf. teilbar. Die beiden Gewerbeeinheiten im Souterrain und im Hochparterre weisen zusammen eine Nutzfläche von ca. 375 m² auf, wovon auf das Hochparterre ca. 213 m² entfallen.

Nachteilig ist das Fehlen einer barrierefreien Zugänglichkeit des Geschossebenen trotz Verfügbarkeit einer Aufzugsanlage im neutralen Treppenhaus.

Nachteilig ist auch das vermtl. bestehende Rückbauerfordernis der aufwendig gestalteten baulichen Anlagen auf den Grundstücksfreiflächen u.a. mit Schwimmbecken, Whirlpool, gedecktem Grillstand und Garten-Pavillon sowie der großflächig befestigten bzw. versiegelten Freiflächen. Vorteilhaft ist für wohn- und geschäftsansässige Parteien die mögliche Mitbenutzung der großzügigen Grundstücksfreiflächen bei einer Grundstücksgröße von 2.793 m², wofür allerdings eine Realteilung des Grundstücks nach diesseitiger Einschätzung nicht in Betracht zu ziehen ist.

- **Unterhaltung:**

Das auf dem Grundstück aufstehende Wohn- und Geschäftshaus sowie die Freiflächen des Grundstücks weisen einen insgesamt guten Unterhaltungszustand nach erst vor rd. 6 Jahren fertiggestellten umfassenden Mod./Inst.- und Revitalisierungsmaßnahmen auf.

Nachteilig sind allerdings das weiterhin bestehende und vermtl. regelmäßig wiederkehrende Instandsetzungserfordernis der Sichtmauerwerkseinfriedung, das Rückbauerfordernis innerhalb und außerhalb des Wohn- und Geschäftshauses u.a. bzgl. einer Schwimmbeckenanlage und eines Garten-Pavillons sowie vermtl. einer hergestellten Teilung von Wohnungen mit unzulässiger Erschließung im Dachraum und Spitzboden, das Erfordernis einer Sperrung der stehenden Luftschicht im Bereich der Souterrain- und ggf. Hochparterre-Außenwände gegen eindringendes Niederschlagswasser oder der Sicherung eines Abflusses über die Luftschichtsohle sowie die Durchführung von Schönheitsreparaturen bei Freiwerden der Nutzungseinheiten.

Inwieweit ggf. verdeckte Mängel u.a. in nicht besichtigten Gebäudeteilen vorliegen, konnte anlässlich des Besichtigungstermins nicht ermittelt werden. Tatsächlich war das Objekt respektive auch das Grundstück anlässlich des Ortstermins in einem nur sehr geringen Umfang zugänglich, so dass örtliche Feststellungen in nur ausgesprochen geringem Umfang getroffen werden konnten.

- **Verwertbarkeit:**

Die Vermietbarkeit aller Nutzungseinheiten ist nach Fertigstellung der zur Sicherung der zugrunde gelegten marktfähigen Mieten erforderlichen Instandsetzungs- und Rückbaumaßnahmen nachhaltig realisierbar.

Für einen Erwerber/Ersteher dürfte grundsätzlich die Rentierlichkeit des nachhaltig gesicherten Ertrages im Vordergrund stehen, so dass der Erwerb des Objektes vorrangig als Renditeobjekt in Betracht kommt und nachfolgend der Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren zu ermitteln bzw. anhand von Vergleichswerten aus der letzten Veröffentlichung des Immobilienmarktberichtes zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in Berlin für das Jahr 2020/21 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen ist.



C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. 2010 Teil I Nr. 25, S. 639) ermittelt, der Bewertungsstichtag wird mit dem 18. August 2021 festgestellt.

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

- Geschossgrundrisse Souterrain, Hochparterre, Obergeschoss, Dachraum, Spritzboden, Gebäudeschnitt und Gebäudeansichten i.M. 1:100 der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 1462 vom 29.09.2014 für den Anbau eines Wintergartens und den Einbau eines Innenaufzugs.
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

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

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

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

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

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

Bei der vorhandenen Nutzung des Grundstücks Spreetalallee 1, Spandauer Damm 212 (Flurstück 676) handelt es sich grundsätzlich um ein wirtschaftlich zu betreibendes Renditeobjekt - ein ideeller Wertansatz (z.B. bei Sachwerten) ist nicht zugrunde zu legen.

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

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



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

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 Spreetalallee 1, Spandauer Damm 212 (Flurstück 676) stellt hiernach eine mittlere Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2021 handelt es sich gleichfalls um eine mittlere Wohnlage. Die Geschäftslage ist aufgrund der Nebenlage in einer unbefestigten Privatstraße an einer angrenzenden Hauptverkehrsstraße ohne Geschäftslagerverdichtung und -bedeutung im hier betroffenen Abschnitt einfach.

Für das Gebiet respektive das Quartier des Grundstücks nord-östlich des Spandauer Damms weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas keinen Bodenrichtwert, sondern die Klassifizierung „SF“ (Sonstige Fläche) als marktfähiges Nichtbauland aus.

Unter „Sonstige Fläche“ (SF) fallen nach Feststellung des Gutachterausschusses alle Nichtbau- gebietsflächen, die nicht den land- und forstwirtschaftlichen Flächen zugeordnet sind, wie z.B. Flächen für Freizeit- und Erholungsnutzungen (insbesondere Kleingartennutzungen, Wochen- endnutzungen und Wassersportnutzungen), Friedhöfe, Sportflächen, Flughäfen, Parkanlagen u.a.

Nach Feststellungen des Gutachterausschuss können auf den Flächen für Freizeit- und Erho- lungsnutzungen teilweise Baulichkeiten errichtet werden, die ausschließlich für den jeweiligen Nutzungszweck bestimmt sind. Es handelt sich hiernach aber nicht um planungsrechtliches, zum dauernden Wohnen bestimmtes Bauland.

Für Dauerkleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz ist i.d.R. kein Markt vorhanden. Diese spezielle Nutzungsart muss planungsrechtlich durch einen festgesetzten Bebauungsplan zuläs- sig sein und der Pachtzins (höchstens der vierfache Betrag der ortsüblichen Pacht im erwerbs- mäßigen Obst- und Gemüseanbau) ist rechtlich geregelt.

Bei dem hier betroffenen Grundstück handelt es sich nicht um ein Dauerkleingarten-Grund- stück, sondern tatsächlich um ein Baugrundstück, dass gemäß aktuellem Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet eingestuft wird und nach § 34 bebaubar ist, so dass die Restriktionen des Bundeskleingartengesetzes keine Geltung haben.

Der Gutachterausschuss hat für den Teilmarkt der „Sonstigen Flächen“ als marktfähiges Nicht- bauland mit der Spezifizierung zur Nutzung für „Freizeit und Erholung“ folgende Bodenrichtwer- te und Richtwertspannen (Werteniveau) zum 01.01.2021 ermittelt:

Nutzungsart	Bodenrichtwert (€/m ²)	Wertschpanne (€/m ²)
<u>Freizeit- und Erholung</u> Größere Gebiete	40	30 bis 60
Einzelparzellen	80	40 bis 120



in Wasserlage mit der Möglichkeit der Wassersportnutzung		150 bis 550
- mit Zugangsmöglichkeit	250	
- in Wasserlage - große Parzellen	350	
- kleine Parzellen	500	
Dauerkleingarten nach dem Bundeskleingartengesetz	10	
Sonstige Freiflächen *)	15	

*) hierunter sind alle übrigen nicht zuvor differenzierten Nutzungsarten zusammengefasst.

Bei dem hier in Rede stehenden Grundstück Spreetalallee 1, Spandauer Damm 212 (Flurstück 676) handelt es sich um ein 2.793 m² großes Baugrundstück, das als Villengrundstück Ende des 19. Jh. im Charakter der um die Jahrhundertwende (1900) im Nahbereich entstandenen und bis in den Bereich des hier betroffenen Grundstücks streuenden „Villenkolonie Westend“ bebaut worden ist. Insoweit ist auch der Bodenrichtwert aus dem Bereich des entsprechend in Art und Nutzung bebauten alten Westend trotz der hier lärmbelasteten und derzeit alleine über eine unbefestigte Privatstraße vorliegenden Erschließung zugrunde zu legen.

Für das Gebiet des alten Westend u.a. mit vergleichbarer Villenbebauung und ähnlichen Gartengrundstücken weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2021 in Höhe von 2.000,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 0,4 aus - der zum 01.01.2021 ermittelte Richtwert ist trotz der weiteren Marktentwicklung bis zum Bewertungsstichtag aufgrund der vorliegenden Lagenachteile gegenüber der zugrunde gelegten Richtwertzone um ca. 10 % zu mindern und mit ca. 1.800,00 €/m² als angemessen und marktgerecht anzuhalten.

Gemäß § 16 Abs. 1 ImmoWertV ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln. Nach diesseitiger Auffassung ist unter Berücksichtigung der nach aktuellem Bebauungsplan bzw. dem Textteil hierzu (s.o.) zulässigen Bebauung nach § 34 BauGB bei Neubebauung des betroffenen Grundstücks eine Bebauung mit einer GFZ von rd. 0,4 realisierbar.

Im Rahmen des Bewertungsmodells des Gutachterausschusses (GAA) ist aber der tatsächliche bauliche Bestand auf dem Grundstück mit einer wGFZ von rd. 0,4 bei einer bewertungsrelevanten Geschossfläche von 1.040,31 m² zugrunde zu legen und der zeitlich angepasste und auf das tatsächlich realisierte Maß der baulichen Nutzung mithilfe von GFZ-Umrechnungskoeffizienten umgestellte Bodenrichtwert zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der tatsächlich realisierten Ausnutzung des Grundstücks mit einer wGFZ von rd. 0,4 ist der angepasste Bodenrichtwert ohne GFZ-Anpassung zugrunde zu legen.

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

2.793,00 m ² x 1.800,00 €/m ²	=	5.027.400,00 €
	rd.	5.027.000,00 €

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



Abweichend zu dem ermittelten aktuellen Bodenwert ist zur Anwendung der Liegenschaftszinssätze im Rahmen der Modellkonformität das Bodenrichtwertniveau vom 01.01.2020 anzusetzen, wobei als Bodenwert der letzte vor dem Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag) veröffentlichte und hinsichtlich der tatsächlichen GFZ angepasste Bodenrichtwert angesetzt wird.

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

Im Rahmen des Bewertungsmodells des Gutachterausschusses (GAA) ist insoweit der tatsächliche bauliche Bestand auf dem Grundstück mit einer wGFZ von rd. 0,4 bei einer bewertungsrelevanten Geschossfläche von ca. 1.040,31 m² zugrunde zu legen und der ohne zeitliche Anpassung aufgrund weiterer Marktentwicklung auf das tatsächlich realisierte Maß der baulichen Nutzung mithilfe von GFZ-Umrechnungskoeffizienten umgestellte Bodenrichtwert zum 01.01.2020 in Ansatz zu bringen.

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

Hiermit ergibt sich der modellkonform gemäß GAA-Modell anzusetzende Bodenwert für das Grundstück wie folgt:

2.793,00 m ² x 1.900,00 €/m ²	=	5.306.700,00 €
	rd.	5.307.000,00 €

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

Der nach dem Modell des Gutachterausschusses ermittelte und zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legende und ggf. auf den tatsächlich vorhandenen baulichen Ausnutzungsgrad umzustellende Bodenrichtwert vom 01.01.2020 liegt ohne Berücksichtigung der weiteren Marktentwicklung noch deutlich über dem zum Bewertungsstichtag tatsächlich vorhandenen Bodenwert des Grundstücks:

tatsächlicher Bodenwert zum Bewertungsstichtag:	rd.	5.027.000,00 €
zugrunde zu legender Bodenwert nach GAA-Modell:	rd. ./.	<u>5.307.000,00 €</u>
tatsächlicher Minderwert des Bodenwertes als Differenz		280.000,00 €

3. Ertragswert

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

Gemäß § 17 Abs. 2 Pkt. 1 ImmoWertV stellt der Gebäudeertragswert den um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten und unter Ansatz einer Kapitalisierung der zur Restnutzung verfügbaren Gebäudeteile nachhaltig erzielbaren Reinertrag dar.

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



Gewerbeeinheiten (Büroflächen):		
375,30 m ² x 15,00 €/m ² x 12 Monate	=	67.554,00 €
Wohneinheiten (Wohnflächen):		
425,46 m ² x 15,00 €/m ² x 12 Monate	=	<u>76.582,80 €</u>
Gesamtertrag (nettokalt):		144.136,80 €

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

Die Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten betragen hiernach rd. 14,9 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 2,23 €/m² Wfl./Nfl./Monat).

Jahresrohertrag:		144.136,80 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>21.476,38 €</u>
Reinertrag:		122.660,42 €

Der Liegenschaftszinssatz ergibt sich nach Ermittlungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin gemäß Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin Nr. 40 vom 25.09.2020, Seite 4.947 ff. für das Jahr 2020 bzw. in Anlehnung hieran bei Grundstücken in der Altbezirksgruppe mit den Altbezirken Charlottenburg, Mitte, Schöneberg, Neukölln, Pankow, Prenzlauer Berg, Tiergarten, Kreuzberg und Friedrichshain (Tabelle 7) bei hier vorliegenden Bewertungsparametern für Baujahre von 1919 bis 2002, für Objekte ohne gewerblichen Anteil am Nettojahresrohertrag, einem normalen baulichen Unterhaltungszustand und für alle stadträumlichen Wohnlagen bzw. unter Berücksichtigung der dem Modell des Gutachterausschusses zugrunde gelegten Ansätze und einem Bodenrichtwert zum 01.01.2020 von 1.900,00 €/m² sowie einer mittleren Miethöhe von 15,00 €/m² Wfl./Nfl. im Jahre 2020 mit 3,3 %.

bei 1.000,00 €/m² BRW und 14,00 €/m² Liegenschaftszins: 3,2 % bzw. bei 16,00 €/m²: 3,4 %
bei 2.000,00 €/m² BRW und 14,00 €/m² Liegenschaftszins: 3,2 % bzw. bei 16,00 €/m²: 3,4 %
Durch Kreuzinterpolation ergebender Ansatz: bei 15,00 €/m² mittlerer Miethöhe und 1.900,00 €/m² Bodenrichtwert zum 01.01.2020 sowie 800,76 m² Gesamt-Wohn-/Nutzfläche im Bestand 3,3 % der jährlichen Nettokaltmiete.

Für die Ansätze der Tabelle 7 (s.o.) bestehen nach GAA-Auswertung der Kaufpreissammlung Abhängigkeiten für das Bewertungsobjekt hinsichtlich des baulichen Unterhaltungszustandes (hier: gut) mit +0,3 Prozentpunkten, hinsichtlich der Baujahresgruppe (hier: Baujahre vor 1919) mit -0,3 Prozentpunkten und hinsichtlich des gewerblichen Mietanteils am Nettojahresrohertrag in Prozent (hier: 46,9 %) mit +0,2 Prozentpunkten - hieraus ergibt sich der Liegenschaftszinssatz mit 3,3 % +0,3 %-Pkt. - 0,3 %-Pkt. + 0,2 %-Pkt. = 3,5 %.

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

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



Insoweit ist trotz hier vorliegender nur mittlerer Wohnlage und nur nachrangiger Gewerbe- oder Referenzlage für Büronutzungen in dezentraler Stadtlage deutlich außerhalb des Stadtbahn-rings im Bereich einer weiträumigen Kleingartenanlage mit gemeinsamer Erschließung über ei-ne unbefestigte Privatstraße als sogen. Buckelpiste im Ortsteil Westend an einer gleichfalls an-bindenden Hauptverkehrsstraße mit erheblicher Lärmbelastung und gegenüberliegenden Wohnsiedlungen des Sozialen Wohnungsbaus der 1950er Jahre insbesondere in Ansehung des hohen Referenzwertes des villenartigen Wohn- und Geschäftshauses selbst aus dem Jahre 1898 auf einem 2.793 m² großen Gartengrundstück und des hochwertigen zeitgerechten Aus-baustandards nach zuletzt in den Jahren 2012 bis 2015 umfassend bis in die Gebäudesubstanz vorgenommenen Mod.-/Inst.- bzw. Umbau- und Revitalisierungsmaßnahmen u.a. mit Einbau ei-ner Aufzugsanlage trotz fehlender Barrierefreiheit auch unter Berücksichtigung eines vermtl. bestehenden Rückbauerfordernisses der aufwendig gestalteten baulichen Anlagen auf den Grundstücksfreiflächen u.a. mit Schwimmbecken, Whirlpool, gedecktem Grillstand und Garten-Pavillon sowie der großflächig befestigten Freiflächen bei hier vorhandenen nur vergleichsweise wenigen Nutzungseinheiten und der bisher noch bestehenden Aufteilungsmöglichkeit in Woh-nungs- und Teileigentum außerhalb eines Sozialen Erhaltungsgebietes (Milieuschutzverord-nung) bzw. nach § 250 BauGB bei nicht mehr als 5 Nutzungseinheiten (mit Wirkung in Berlin zum 07.10.2021 nach Veröffentlichung der Vorordnung des Landes Berlin durch den Senat, die ganz Berlin als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ausweist, bis längstens zum 31.12. 2025) bei rd. 55 Jahren Restnutzungsdauer gemäß GAA-Modell aufgrund des guten baulichen Zustands sowie der weiterhin bestehenden Marktlage mit tendenziell vorliegender Kapitalflucht in feste Werte (assets) und der andauernden Finanz- und Eurokrise mit hierdurch sehr günsti-gen Zinsen eine Anpassung des Liegenschaftszinssatzes in Anlehnung an die Veröffentlichung des Immobilienverbandes Deutschland (IVD Bundesverband) mit Stand Januar 2020 und Aus-weisung einer LZ-Spanne u.a. für große Villen und Landhäuser von 0,5 % bis 3,0 % bzw. die Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg zum Stichtag 01.10.2020 für entsprechende Ob-jekte mit einer LZ-Spanne von 0,75 % bis 3,0 % um -1,25 %-Punkte zu berücksichtigen.

Der Liegenschaftszinssatz ist insoweit mit 3,5 % ./ 1,25 %-Pkt. = 2,25 % als angemessen und marktgerecht in Ansatz zu bringen.

Von dem ermittelten Reinertrag ist insoweit die Verzinsung des Bodenwertes bei einem Liegen-schaftszins von 2,25 % des Bodenwertes in Abzug zu bringen:

Reinertrag:	122.660,42 €
abzgl. Bodenwertverzinsung (gemäß GAA-Modell):	
5.306.700,00 € x 2,25 %	./ 119.400,75 €
	3.259,67 €

Bei Ansatz einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren gemäß GAA-Modell (s.o.) beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach Klassifi-zierung des GAA bei hier vorliegendem Bauzustand ohne Berücksichtigung des Baualters als Altbau mit Baujahr bis 1918 (Baualter hier zum Bewertungsstichtag tatsächlich 123 Jahre) und Bauzustandsnote „gut“ noch 55 Jahre.

Nach § 20 ImmoWertV sind der Kapitalisierung des um den Verzinsungsbetrag des Bodenwer-tes verminderten Reinertrages Barwertfaktoren unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes und des Liegenschaftszinssatzes gemäß Anlage 1 (ImmoWertV) zugrunde zu legen.

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung für vergleichbare Objekte mit rd. 85,1 % Reinertragsanteil am Rohertrag (auf Basis der Nettokaltmiete) ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegen-schaftszinssatz von 2,25 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 55 Jahren mit 31,37.



3.259,67 € x 31,37	=	102.255,84 €
Gebäudeertragswert	rd.	102.000,00 €

Minderertragsphasen aufgrund ggf. vorliegender unterpreisig vermieteter Wohnungen oder Gewerbeeinheiten mit hierdurch bedingten Anpassungsphasen unter Berücksichtigung der geltenden Kappungsgrenze für die Wohnflächen sind im vorliegenden Bewertungsfall nicht zu berücksichtigen.

Die Wohnflächen sind nach Sachlage durchweg vollmöbliert auf vergleichsweise hohem Preisniveau und offenbar nur temporär als Untermietverhältnisse einer Generalmieterin vermietet. Die Hauptwohnung im Gebäude ist durch die Grundstückseigentümerin eigengenutzt, wobei diese selbst Untermieterin der Generalmieterin ist, deren Geschäftsführerin sie nach vorliegendem Mietvertrag selbst ist.

Die Gewerbeflächen sind gleichfalls als Untermietverhältnisse vermietet, wobei vermtl. ein ortsüblicher Mietertrag realisiert wird.

Der Ertragswert des Grundstücks lässt sich wie folgt aufstellen:

Gebäudeertragswert:		102.000,00 €
Bodenwert		
(BRW 2020 ohne Marktanpassung gem. GAA-Model):		<u>5.307.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:		5.409.000,00 €
abzgl. Wertminderung wegen Rückbau- und Instandsetzungsaufwand mit pauschal:	./.	<u>130.000,00 €</u>
Ertragswert des Grundstücks:		5.279.000,00 €
	rd.	5.280.000,00 €

4. Verkehrs-/Marktwert

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

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

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

Der unbeeinflusste Ertragswert in Höhe von 5.409.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 6.755,00 €/m² Wfl./Nfl. bei Ansatz von ca. 800,76 m² Gesamt-Wohn-/Nutzfläche bzw. rd. 5.200,00 €/m² wertrelevanter GF bei Ansatz von ca. 1.040,31m² wertrelevanter Geschossfläche



gemäß BRW-RL sowie dem rd. 37,5-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten realisierbaren Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 144.136,80 €/a.

Der Wert entspricht gleichfalls etwa dem wertunbeeinflussten Bodenrichtwert aus dem Jahre 2021 in Höhe von rd. 5.586.000,00 € bzw. liegt ca. 3,2 % darunter.

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht Berlin 2020/2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2020 für Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil der Baujahre bis 1919 mit gutem Bauzustand im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ (ohne sonstige Lageklassifizierung) in einer Preisspanne von 1.605,00 €/m² wGF bis 4.837,00 €/m² wGF bzw. i.M. bei 2.950,00 €/m² wGF - das Vielfache der Jahresnettokaltmiete lag bei 28,4.

Für Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre bis 1919 mit gutem Bauzustand im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ (ohne sonstige Lageklassifizierung) lagen die Kaufpreise im Jahre 2020 gemäß Immobilienmarktbericht 2020/2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin in einer Preisspanne von 1.377,00 €/m² wGF bis 2.693,00 €/m² wGF bzw. i.M. bei 2.124,00 €/m² wGF - das Vielfache der Jahresnettokaltmiete lag bei 22,9.

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2020/2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2020 für freistehende Villen und Landhäuser als sehr große Ein- bis Zweifamilienhäuser oder Residenzen Diplomatischer Vertretungen bzw. Repräsentanzen größerer Firmen etc. in den mittlerer Wohnlage in Gesamt-Berlin ohne Baujahres- oder sonstige Klassifizierung bei Grundstücksflächen von 961 m² bis 2.898 m² bzw. i.M. 1.650 m² und einer wertrelevanten Geschossfläche von 273,00 m² bis 669,00 m² bzw. i.M. 428 m² in einer Spanne von 3.662,00 €/m² wGF bis 6.044,00 €/m² wGF bzw. im Mittel bei 4.896,00 €/m² wGF bei zuletzt steigender Tendenz.

Unter Berücksichtigung der nach 2020 weiter gestiegenen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte insbesondere in besseren Lagen trotz Dämpfung der Preisentwicklung nach Einführung der sogen. Mietpreisbremse Mitte des Jahres 2015 mit hierdurch beschränkter Renditefähigkeit des Investments insbesondere bei Neuvermietung auch nach zuletzt bestehender Bezugsfreiheit oder Eigennutzung ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das Grundstück u.a. auch in Ansehung der weiterhin andauernden Finanz- bzw. Eurokrise mit hierdurch sehr günstigem Zinsniveau auch bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten (u.a. auch in Ansehung der seit März 2016 geltenden Wohnimmobilienkreditrichtlinie) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit tendenziell vorliegender Kapitalflucht in feste Werte (assets) bzw. vermeintlich fehlenden stabilen sonstigen Anlagemöglichkeiten angemessen.

Der (wert-)unbeeinflusste Wert für das Grundstück liegt ca. 7,5 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2020 für Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil der Baujahre bis 1919 mit gutem Bauzustand im „restlichen Stadtgebiet“ außerhalb des Stadtgebiets „City“ (ohne weitere Lageklassifizierung) und ca. 32,0 % über dem mittleren Vielfachen des Jahresrohertrages (hier: Marktmiete) gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2020/2021 des zuständigen Gutachterausschusses.

Der (wert-)unbeeinflusste Wert für das Grundstück liegt ca. 93,1 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2020 für Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre bis 1919 mit gutem Bauzustand im „restlichen Stadtgebiet“ außerhalb des Stadtgebiets „City“ (ohne weitere Lageklassifizierung) und ca. 63,8 % über dem mittleren Vielfachen des Jahresrohertrages (hier: Marktmiete) gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2020/2021 des zuständigen Gutachterausschusses.



Der resultierende Wert liegt gleichfalls ca. 6,2 % über dem Mittelwert bzw. ca. 14,0 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise im Jahre 2020 für freistehende Villen und Landhäuser ohne Baujahresklassifizierung in mittlerer Wohnlage in Gesamt-Berlin gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2020/2021 des zuständigen Gutachterausschusses bei Ansatz der bewertungsrelevanten Geschossfläche.

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der objektspezifischen Merkmale (hier: Wertminderung wegen Rückbau- und Instandsetzungsaufwand in Höhe von rd. 130.000,00 €) um den diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen (5.409.000,00 € ./ 130.000,00 € = 5.279.000,00 € bzw. rd. 5.280.000,00 €).

Der resultierende Verkehrswert liegt 5,0 % über dem aktuellen Bodenwert des Grundstücks in Höhe von 5.027.000,00 €.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Spreetalallee 1, Spandauer Damm 212 (Flurstück 676) in 14050 Berlin-Westend (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf) zum Bewertungsstichtag 18. August 2021 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

5.280.000,00 €

=====

(i.W. fünf Million zweihundertachtzigtausend Euro)

Nachrichtlich:

Die nach Abt. II Nr. 1 bestehende Grunddienstbarkeit als Wegerecht zu Gunsten des Grundstücks Band 59 Blatt 2459 von Stadt Charlottenburg nach näherer Maßgabe des § 5 des Kaufvertrages vom 14. März 1899 (Nr. 292 des Registers des Notars Sprenkmann zu Berlin für 1899) mit Eintragungsdatum vom 18.04.1888 befindet sich nach Sachlage auf dem bereits außerhalb des gegenwärtigen Grundstücksbestandes belegenen Flurstück 675, das bereits im Jahre 2002 von dem Bewertungsobjekt abgeschrieben worden ist.

Insoweit ist die ausgewiesene Grunddienstbarkeit obsolet und nach diesseitiger Auffassung lösungsfähig.

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Tiefenrümpfer früherer Gebäude oder Kontaminationen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Charlottenburg-Wilmersdorf vom 05.08.2021 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster (BBK) erfasst; Hinweise oder Informationen hinsichtlich einer Boden- oder Grundwasserverunreinigung, die ihre Quelle auf dem hier betroffenen Grundstück haben, liegen insoweit nicht vor.



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

Sollte zukünftig eine Grundwasserbenutzung geplant sein, so ist eine separate Stellungnahme mittels Antrag über die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) zu stellen.

Das Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

Grundstücksverwalterin ist nach Sachlage die Generalmieterin des Grundstücks, deren Geschäftsführerin nach vorliegendem Generalmietvertrag vom 04.05.2020 gleichfalls die Grundstückseigentümerin selbst ist.

Zu c)

Die Namen der Mieter/Nutzer auf dem Anwesen ergeben sich aus dem dem vorliegenden Gutachten anliegenden Schreiben an das Zwangsversteigerungsgericht bzw. der dem Schreiben beigefügten Mieterliste bzw. einem Foto des Klingeltableaus - der dem Unterzeichneten von der Grundstückseigentümerin zur Verfügung gestellte Generalmietvertrag für das auf dem Grundstück aufstehende Wohn- und Geschäftshaus vom 04.05.2020 nebst Flächenaufstellung und Grundrissplänen liegt gleichfalls dem anliegenden Schreiben an das Zwangsversteigerungsgericht bei.

Ein Mieterspiegel für die nach Sachlage bestehenden Untermietverhältnisse konnte seitens der Generalmieterin auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden.

Zu d)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WohnbindG besteht nach Sachlage nicht. Es handelt sich um ein Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahre 1898 - in den Jahren 2012 bis 2015 sukzessive vorgenommene Mod./Inst.- und Umbaumaßnahmen etc. wurden nach diesseitigem Kenntnisstand freifinanziert realisiert.

Zu e)

Auf dem Grundstück werden vermtl. mehrere Gewerbebetriebe geführt, obwohl nominell lediglich 2 Gewerbeeinheiten mit Büroflächen vorhanden sind.

Im Souterrain befindet sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung ein Corona-Testzentrum deren Betreiber dem Vernehmen nach ein Bruder der Grundstückseigentümerin ist. Im Hochparterre befindet sich eine Sammelfirma unter der ausweislich der Briefkastenaufschrift 7 GmbH's subsummiert sind.

Zusätzlich sind auf dem Grundstück respektive in dem Wohn- und Geschäftshaus ausweislich des Klingeltableaus eine weitere GmbH und eine AG geschäftsansässig.

Der jeweilige Name des Mieters bzw. der Mieterin bzw. des Betreibers bzw. der Betreiberin ergibt sich nach Sachlage allenfalls vereinzelt aus dem Klingeltableau bzw. der diesbzgl. Ablichtung zu dem dem vorliegenden Gutachten anliegenden Schreiben an das Zwangsversteigerungsgericht (s.o.).

Zu f)

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind lediglich hinsichtlich des spezifischen Equipments des jeweiligen Gewerbebetriebs vorhanden.

Das Mobiliar der offenbar weitgehend möbliert vermieteten Wohnungen ist nach diesseitiger Auffassung nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, wobei der Umfang insbesondere



aufgrund weitgehend fehlender Zugänglichkeit des Grundstücks und des Gebäudes auch völlig unklar ist.

Zu g)

Ein Energiepass für das auf dem Grundstück Spreetalallee 1, Spandauer Damm 212 (Flurstück 676) aufstehende Wohn- und Geschäftshaus ist mit Datum vom 30.04.2021 vorhanden: der Endenergiebedarfswert liegt hiernach bei 247,90 kWh/m²a - dieser Wert liegt erheblich über dem oberen Rahmen energetisch nicht wesentlich modernisierter Mehrfamilienhäuser respektive deutlich über dem Durchschnitt der Vergleichswerte des gesamten Gebäudebestandes für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus 25-40 kWh/ m²a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m²a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/m²a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m²a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/m²a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 200 kWh/ m²a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m²a bis >250 kWh/ m²a).

Zu h)

Behördliche Beschränkungen oder Auflagen sind in der Bauakte nicht verzeichnet und dem Unterzeichneten hieraus nicht bekannt geworden.

Nach vorliegendem Schreiben des zuständigen Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf respektive des zuständigen Stadtplanungsamtes (Fachbereich Bauaufsicht) vom 23.08.2021 hatte die Grundstückseigentümerin zuletzt ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach § 64 BauO Bln. zur nachträglichen Genehmigung der Errichtung eines Pools und eines Gartenpavillons etc. sowie die Nutzungsänderung des Anwesens in eine Eventlocation beantragt.

Mit ergänzendem Schreiben des zuständigen Stadtplanungsamtes (Fachbereich Bauaufsicht) vom 15.09.2021 wurde dem Unterzeichneten mitgeteilt, dass die nachträgliche Legalisierung der Errichtung eines Pools und eines Gartenpavillons etc. sowie die Nutzungsänderung in eine Eventlocation seitens der Genehmigungsbehörden versagt wird, womit die antragsgegenständlichen Maßnahmen weiterhin illegal sind.

Mit weiter ergänzendem Schreiben des zuständigen Stadtplanungsamtes (Fachbereich Bauaufsicht) vom 16.09.2021 wurde dem Unterzeichneten mitgeteilt, dass die illegal errichteten baulichen Anlagen zurückgebaut werden müssen. Ein Rückbau-Anordnungsverfahren wurde noch nicht eingeleitet, nachdem die Grundstückseigentümerin als Bauherrin angekündigt hat, dass der Rückbau erfolgen wird.

Nach diesseitiger Auffassung dürften die illegal errichteten baulichen Anlagen nicht nur den expressis verbis angesprochenen Pavillon und den Pool (Schwimmbecken), sondern auch die zugehörigen Anlagen mit weitgehender Versiegelung der Grundstücksfreiflächen nebst Whirlpool, befestigten Duschstand und den gedeckten Unterstand mit Grillküche als Grenzbebauung zu dem angrenzenden Gartendenkmal betreffen.

Durch die Bauleitplanung 2. Ordnung ist mit dem Bebauungsplan VII-131-1 die Zielsetzung der Bauleitplanung 1. Ordnung respektive des Flächennutzungsplans bereits erreicht.

Insoweit ist auch für die auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehende Bebauung nicht das Postulat des Bestandschutzes erforderlich. Tatsächlich handelt es sich nach dem Textteil des zuletzt beschlossenen Bebauungsplans VII-131-1 um Bauland als Allgemeines Wohngebiet nach § 34 BauGB.

Das hier betrachtete Grundstück ist derzeit tatsächlich auch nicht von einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB betroffen.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach Sachlage weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß



§ 141 BauGB laufen, noch in einem Stadtumbaugebiet gemäß § 171 BauGB, einem Sanierungsgebiet oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB.

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

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

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß amtlicher Denkmalliste mit Stand vom 05.05.2021 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

Allerdings befinden sich gemäß aktueller Denkmalliste auf dem auf der gegenüberliegenden Seite des Spandauer Damms belegenen Grundstück Spandauer Damm 205/213 und weiteren Grundstücken am Spandauer Damm ausgewiesene Baudenkmäler wie folgt:

- Spandauer Damm 205/215 (Dietrich-Bonhoeffer-Grundschule von 1956 -1959) - Denkmalliste Obj. Dok. Nr.: 09096351
- Spandauer Damm 217/233 u.a. (Wohnpark am Ruhewald von 1954 -1955 & 1957 - 1958) - Denkmalliste Obj. Dok. Nr.: 09040494
- Spandauer Damm 235/261 u.a. (Wohnstadt am Ruhewald von 1954 -1955 & 1957 - 1958) - Denkmalliste Obj. Dok. Nr.: 09040494

Auch auf der hier betroffenen nord-östlichen Seite des Spandauer Damms befinden sich im Nahbereich des hier betroffenen Grundstücks Baudenkmäler wie folgt:

- Spandauer Damm 218/220 (Gartendenkmal Ruhewaldpark von 1867 -1868, Umbau 1936 - 1942, 1950) - Denkmalliste Obj. Dok. Nr.: 09046364, T zzgl. verschiedener Skulpturen u.a. von 1927
- Spandauer Damm 218/220 (ehem. Schloss Ruhewald & Villa Rheinberg von 1867 - 1868 & 1873 - 1880 & 1923 - 1924) - Denkmalliste Obj. Dok. Nr.: 09040613

Insofern bestehen ggf. diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes für das auf dem hier betroffenen Grundstück Spreetalallee 1, Spandauer Damm 212 (Flurstück 676) aufstehende Gebäude - allerdings dürfen nach diesseitiger Auffassung Restriktionen in Ansehung der in den 1950er Jahren vollzogenen Neubaumaßnahmen auf der dem Denkmal gegenüberliegenden Straßenseite ohne Rücksichtnahme auf den Gebäudebestand nicht zu befürchten sein.

Bei der Spreetalallee handelt es sich um eine nicht ausgebaute Privatstraße im Eigentum des Landes Berlin, die in das Straßenverzeichnis eingetragen ist, aber nicht gewidmet ist, und besitzt Erschließungsqualität.

Nach Begründung zum Bebauungsplan VII-131-1 liegt „die als öffentliche Erschließung genutzte Spreetalallee“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-131-1.

Nach vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Charlottenburg-Wilmersdorf vom 26.08.2021 wird das hier betroffene Grundstück Spreetalallee 1, Spandauer Damm 212 (Flurstück 676) durch einen Abschnitt des Spandauer Damms als öffentliche Verkehrsanlage (Straße) erschlossen.



Für diesen Streckenabschnitt sind Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) gemäß § 15 a EBG nicht zu entrichten.

Tatsächlich besteht ein Grundstückszugang im gegenwärtigen Bestand aber ausschließlich von der als Privatstraße des Landes Berlin ausgewiesenen Spreetalallee aus, wobei eine Einfahrt vom Spandauer Damm aus in die Spreetalallee gemäß Ausweisung durch Verkehrsschilder alleine für Anlieger frei ist.

Lt. vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Charlottenburg-Wilmersdorf (Fachbereich Bauaufsicht) vom 18.07.2021 ist für das betroffene Grundstück Spreetalallee 1, Spandauer Damm 212 (Flurstück 676) 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 dem Vernehmen nach ein entsprechendes Verzeichnis nicht geführt wird.

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

Zu i)

Verdacht auf (Echten) Hausschwamm besteht konkret nicht - allerdings wurde im Souterrain bereits partiell der Innenputz der Außenwandumfassungen abgeschlagen um die Ursache einer latent vorliegenden Durchfeuchtung zu ermitteln, die nach diesseitiger Auffassung in der Zweischaligkeit der Außenwand u.a. im Bereich des Souterrains und des Hochparterres liegen dürfte, wobei das Hochparterre vermtl. mit einem hydrophop ausgelegten Wärmedämmverbundsystem ausgestattet worden ist, was aufgrund des Sichtmauerwerks im Souterrainbereich nicht realisiert wurde, so dass Niederschlagswasser offenbar in die stehende Luftschicht eindringen und witterungsbedingt nicht mehr umfassend ausdiffundieren kann.

Nassfäule o.ä. konnte anlässlich des Ortstermins nicht erkannt werden, wobei das Objekt allerdings in einem nur sehr kleinen Bereich zugänglich war.

Zu j)

Der Instandsetzungs- und Freilegungsaufwand ist im vorliegenden Gutachten mit einem Wertabschlag von rd. 130.000,00 € berücksichtigt, wobei dieser Wertabschlag nicht die Kosten einer Sanierung und Freilegung oder verdeckter Mängel und Schäden, sondern lediglich einen grob überschläglichen Minderwert aufgrund des diesbzgl. vermuteten Risikos für einen Investor erfaßt.

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

Berlin-Charlottenburg, den 28. Oktober 2021

Dipl.-Ing. Alexander Stang

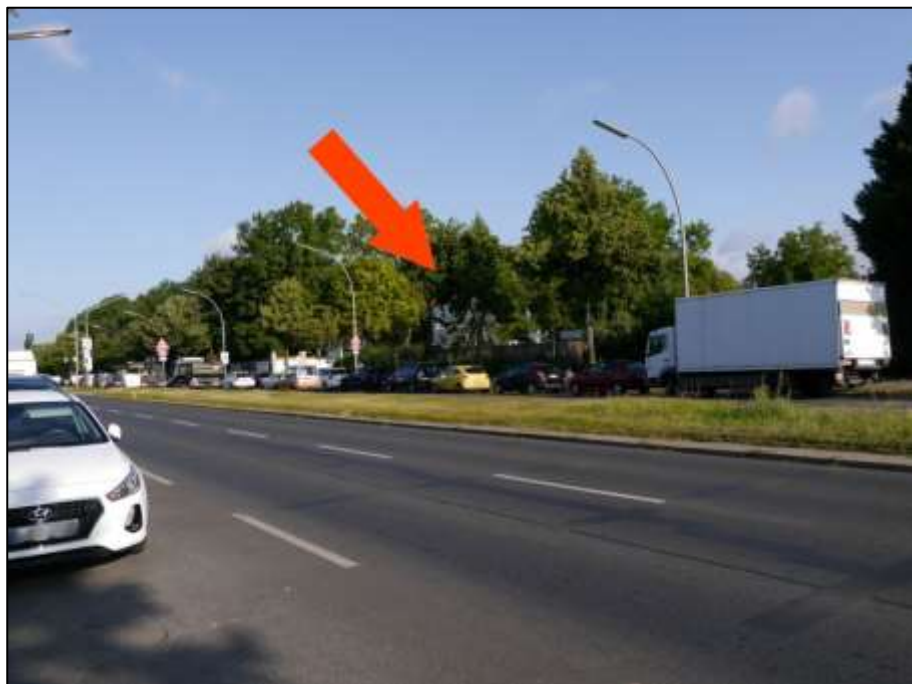
- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick in den Spandauer Damm nach Nord-Westen mit Lage des Grundstücks Spreetalallee 1, Spandauer Damm 212 (Flurstück 676) auf der nord-östlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite mit Lage des aufstehenden Wohn- und Geschäftshauses (Pfeil)



Blick über den Spandauer Damm nach Nord-Westen mit Lage des Grundstücks Spreetalallee 1, Spandauer Damm 212 (Flurstück 676) auf der nord-östlichen Straßenseite mit Lage des aufstehenden Wohn- und Geschäftshauses (Pfeil)



Blick über den Spandauer Damm nach Norden auf das Eckgrundstück Spreetalallee 1, Spandauer Damm 212 (Flurstück 676) auf der nord-östlichen Straßenseite mit Lage des aufstehenden Wohn- und Geschäftshauses und anbindender Spreetalallee rechts im Bild



Blick über den Spandauer Damm nach Nord-Osten auf das Grundstück Spreetalallee 1, Spandauer Damm 212 (Flurstück 676) auf der nord-östlichen Straßenseite mit Lage des aufstehenden Wohn- und Geschäftshauses



Blick über den Spandauer Damm nach Osten auf das Grundstück Spreetalallee 1, Spandauer Damm 212 (Flurstück 676) auf der nord-östlichen Straßenseite mit Lage des aufstehenden Wohn- und Geschäftshauses (Pfeil)



Blick in den Spandauer Damm nach Süd-Osten mit Lage des Grundstücks Spreetalallee 1, Spandauer Damm 212 (Flurstück 676) auf der nord-östlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick aus dem Spandauer Damm nach Osten auf das Grundstück Spreetalallee 1, Spandauer Damm 212 (Flurstück 676) auf der nordöstlichen Straßenseite



Blick aus dem Spandauer Damm nach Osten auf das Grundstück Spreetalallee 1, Spandauer Damm 212 (Flurstück 676)



Blick aus dem Spandauer Damm nach Nord-Osten auf das Grundstück Spreetalallee 1, Spandauer Damm 212 (Flurstück 676) mit aufstehendem Wohn- und Geschäftshaus



Blick über den Spandauer Damm nach Norden in die Spreetalallee mit Lage des Eckgrundstück Spreetalallee 1, Spandauer Damm 212 (Flurstück 676) auf der westlichen bzw. im Bild linken Straßenseite



Blick aus dem Spandauer Damm nach Norden auf die zu dem Grundstück gehörende sogen. Grundstücksmaske mit Stabmatteneinfriedung vor dem mit Mauerwerkscheidung umfriedeten Grundstücksfläche und Spreetalallee als unbefestigte Privatstraße rechts im Bild



Blick aus dem Spandauer Damm nach Norden in die Spreetalallee als unbefestigte Privatstraße mit Lage des Grundstück Spreetalallee 1, Spandauer Damm 212 (Flurstück 676) auf der westlichen bzw. im Bild linken Straßenseite



Blick aus dem Spandauer Damm nach Nord-Westen in die Spreetalallee als unbefestigte Privatstraße mit Lage des Grundstück Spreetalallee 1, Spandauer Damm 212 (Flurstück 676) auf der westlichen Straßenseite mit aufstehendem Wohn- und Geschäftshaus



Blick über den Fußweg im Bereich des Spandauer Damms vor dem Eckgrundstück Spreetalallee 1, Spandauer Damm 212 (Flurstück 676) mit Blick nach Westen



Blick aus der Spreetalallee als unbefestigte Privatstraße nach Nord-Westen auf die weitgehend mit Stabmattenzaun umfriedete Grundstücksmaske vor der Mauerwerkseinfriedung des Grundstücks im Bereich einer ausgelassenen Stabmattenzauneinfriedung, um PKW in diesem Bereich abzustellen - im Hintergrund auf dem Grundstück aufstehenden Wohn- und Geschäftshaus



Blick in die Spreetalallee als unbefestigte Privatstraße mit Lage des Grundstück Spreetalallee 1, Spandauer Damm 212 (Flurstück 676) auf der westlichen Straßenseite bzw. im Bild linken Straßenseite mit Tor-eingang in der Mauerwerkseinfriedung (Pfeil)



Blick aus dem Bereich der Grundstücksmaske zur Spreetalallee vor der Mauerwerkseinfriedung des Grundstücks mit im Hintergrund auf dem Grundstück aufstehenden Wohn- und Geschäftshaus



Blick auf den Bereich der Grundstücksmaske zur Spreetalallee vor der Mauerwerkseinfriedung des Grundstücks mit bereits abgesäuerter Teilfläche der Mauerwerkseinfriedung



Blick aus der Spreetalallee als unbefestigte Privatstraße mit Lage des Toreingangs in der Mauerwerkseinfriedung zur Hauszuwegung des Grundstücks Spreetalallee 1, Spandauer Damm 212 (Flurstück 676)



Blick aus der Spreetalallee als unbefestigte Privatstraße mit Lage des Toreingangs in der Mauerwerkseinfriedung zur Hauszuwegung des Grundstücks Spreetalallee 1, Spandauer Damm 212 (Flurstück 676) und aufstehendes Wohn- und Geschäftshaus im Hintergrund



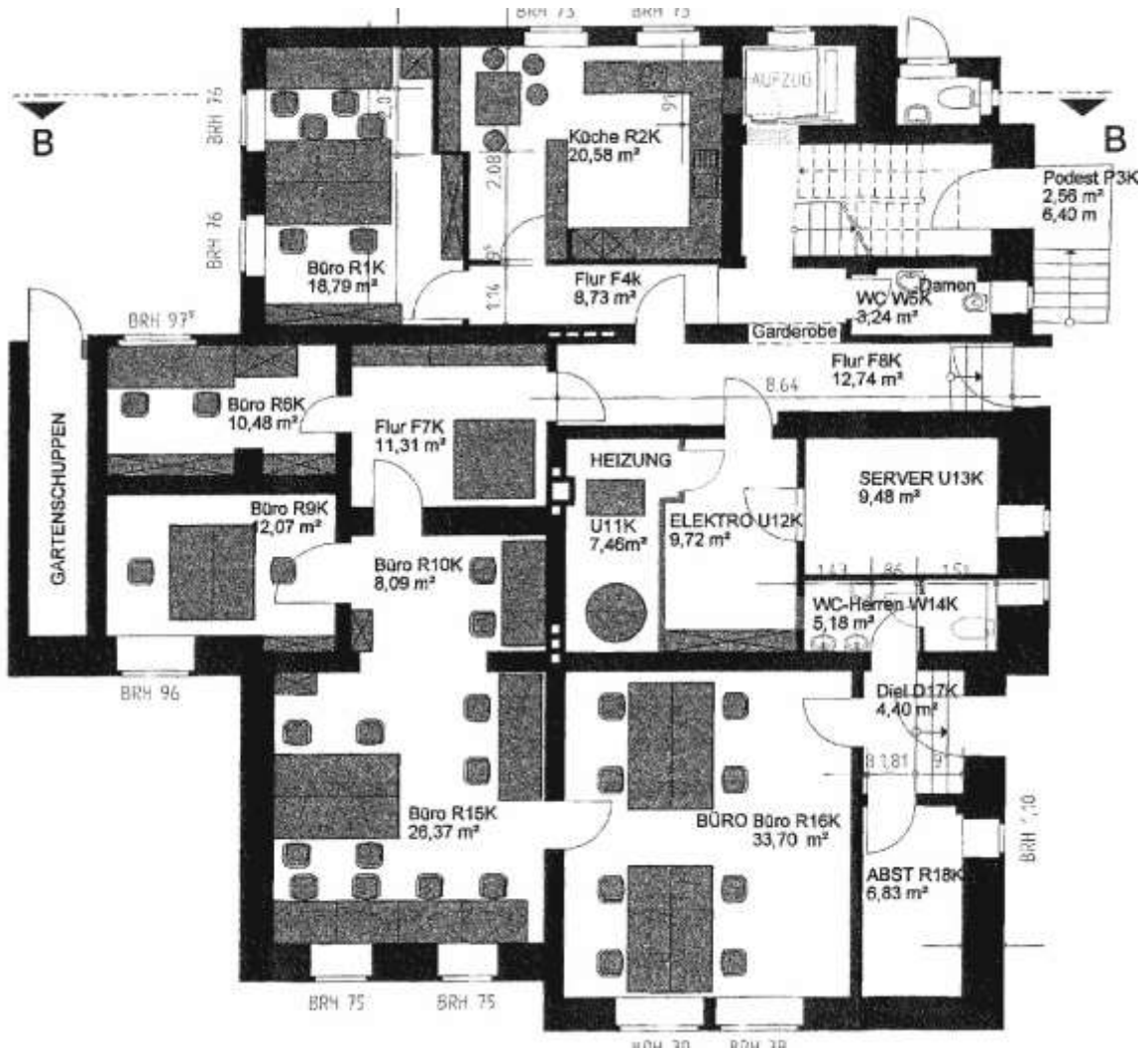
Blick aus der Spreetalallee als unbefestigte Privatstraße mit Lage des Doppelflügeltors in der Mauerwerkseinfriedung zum Müllgefäßstallplatz des Grundstück Spreetalallee 1, Spandauer Damm 212 (Flurstück 676) und aufstehendes Wohn- und Geschäftshaus im Hintergrund



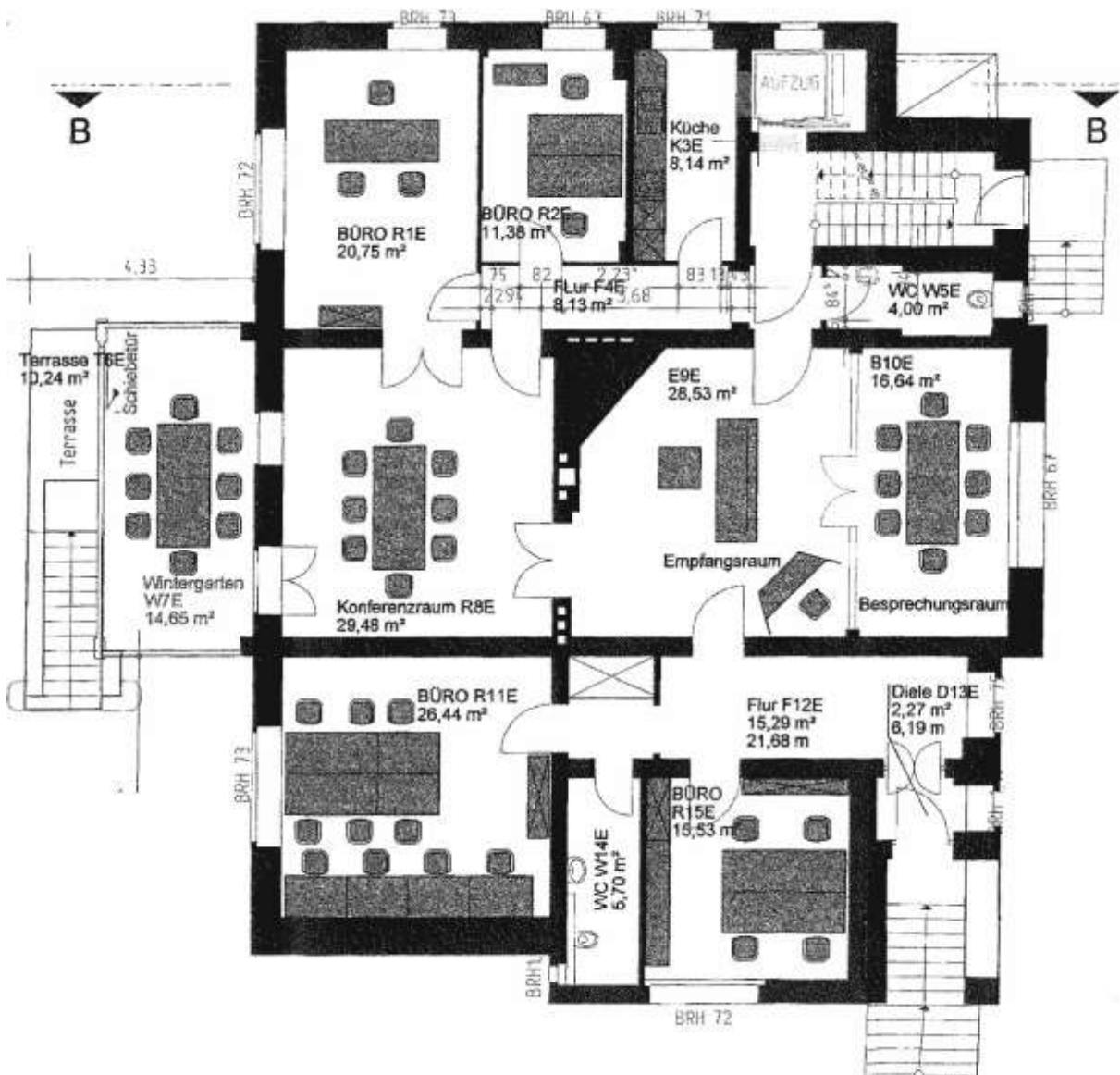
Blick in die Spreetalallee als unbefestigte Privatstraße mit Lage des Grundstück Spreetalallee 1, Spandauer Damm 212 (Flurstück 676) auf der westlichen Straßenseite bzw. im Bild rechten Straßenseite mit Tor-eingang in der Mauerwerkseinfriedung (Pfeil)



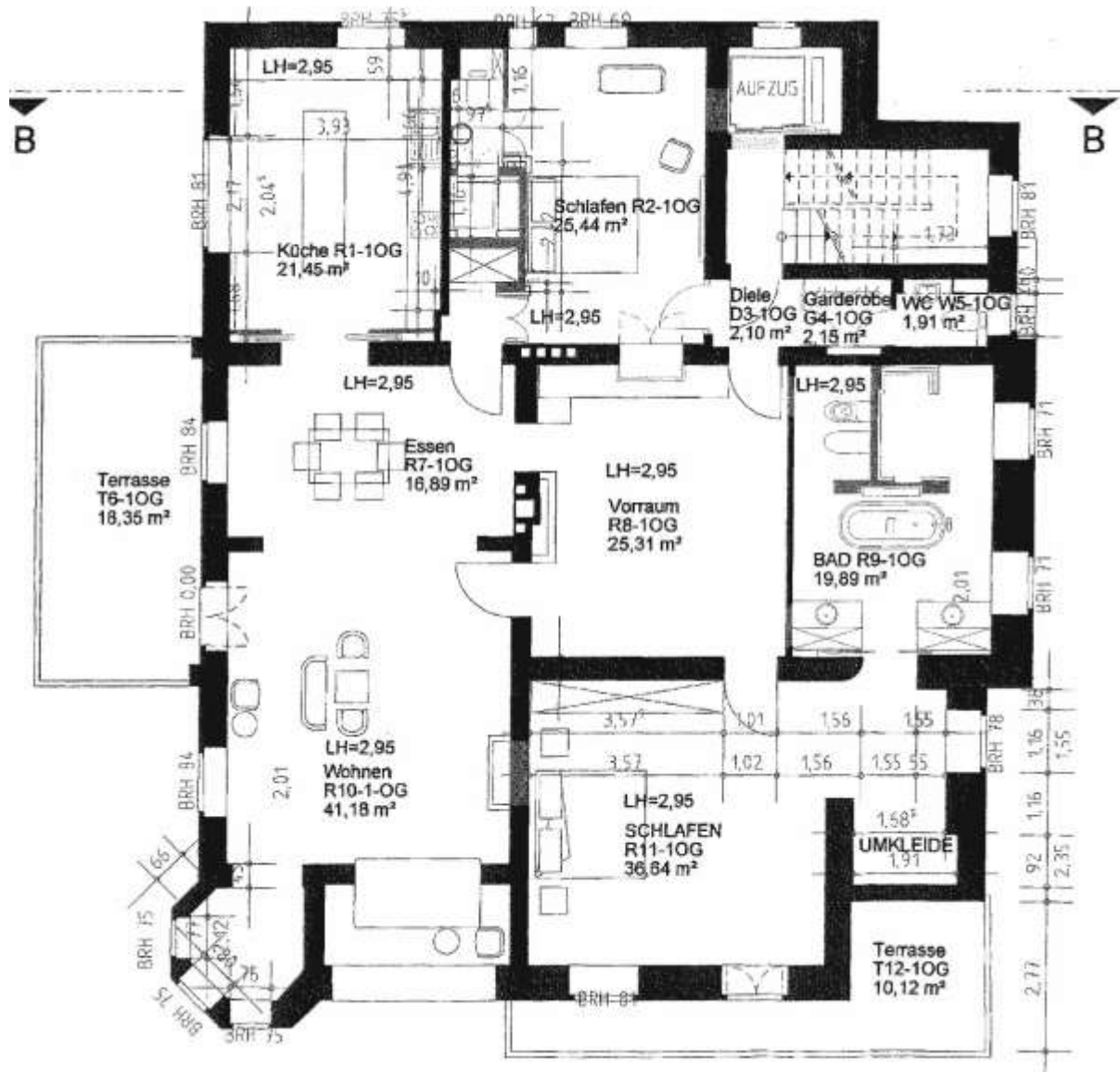
F. ANLAGEN



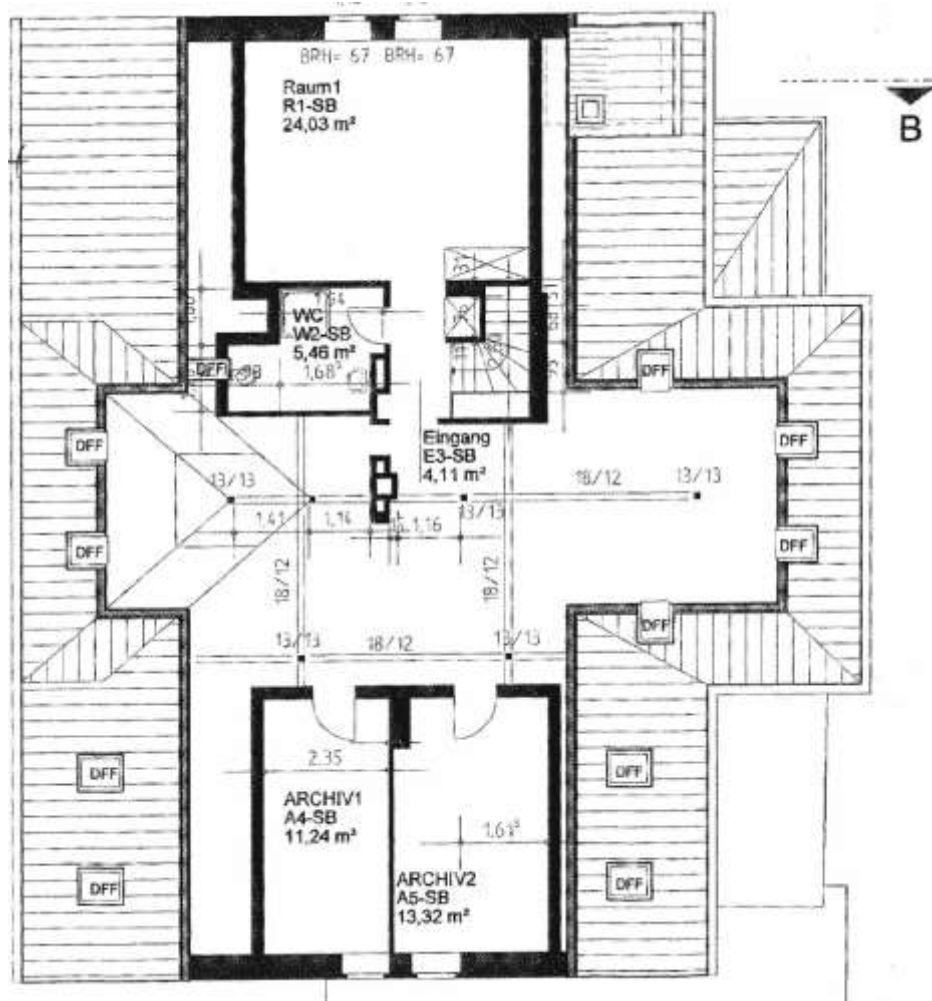
Grundriss Souterrain der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 1462 vom 29.09.2014



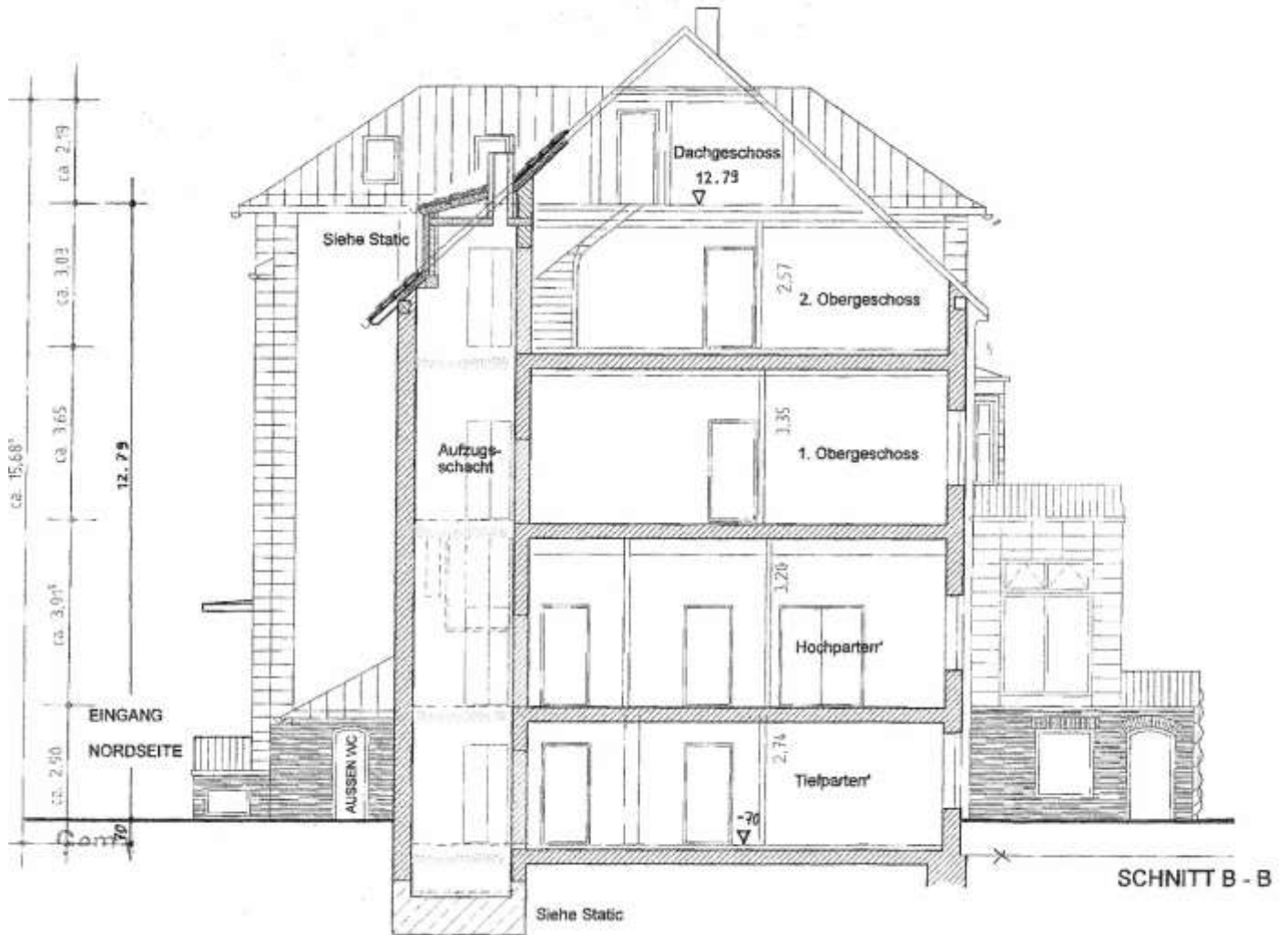
Grundriss Hochparterre der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 1462 vom 29.09.2014



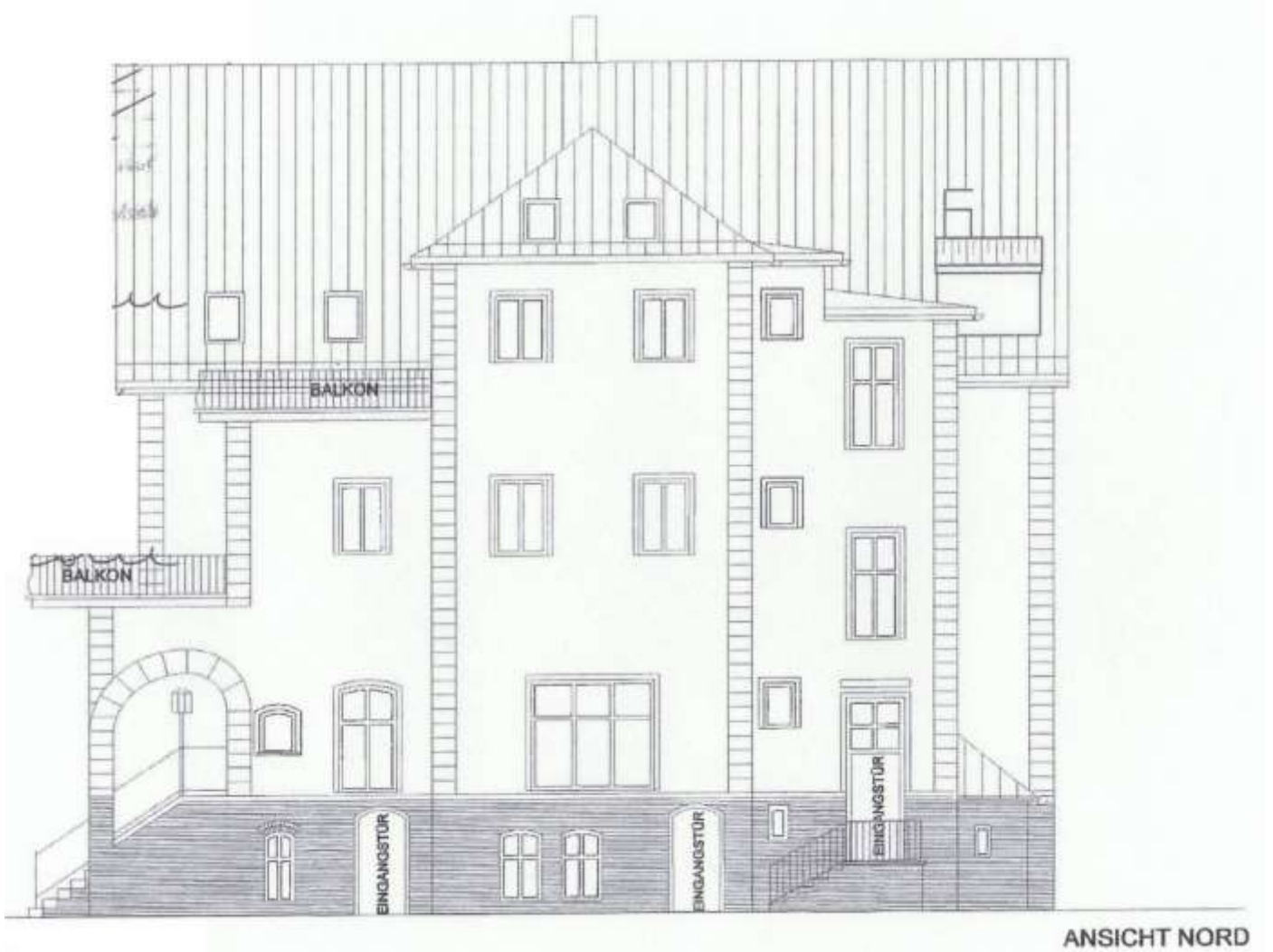
Grundriss Obergeschoss der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 1462 vom 29.09.2014



Grundriss Spitzboden der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 1462 vom 29.09.2014



Gebäudeschnitt der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 1462 vom 29.09.2014











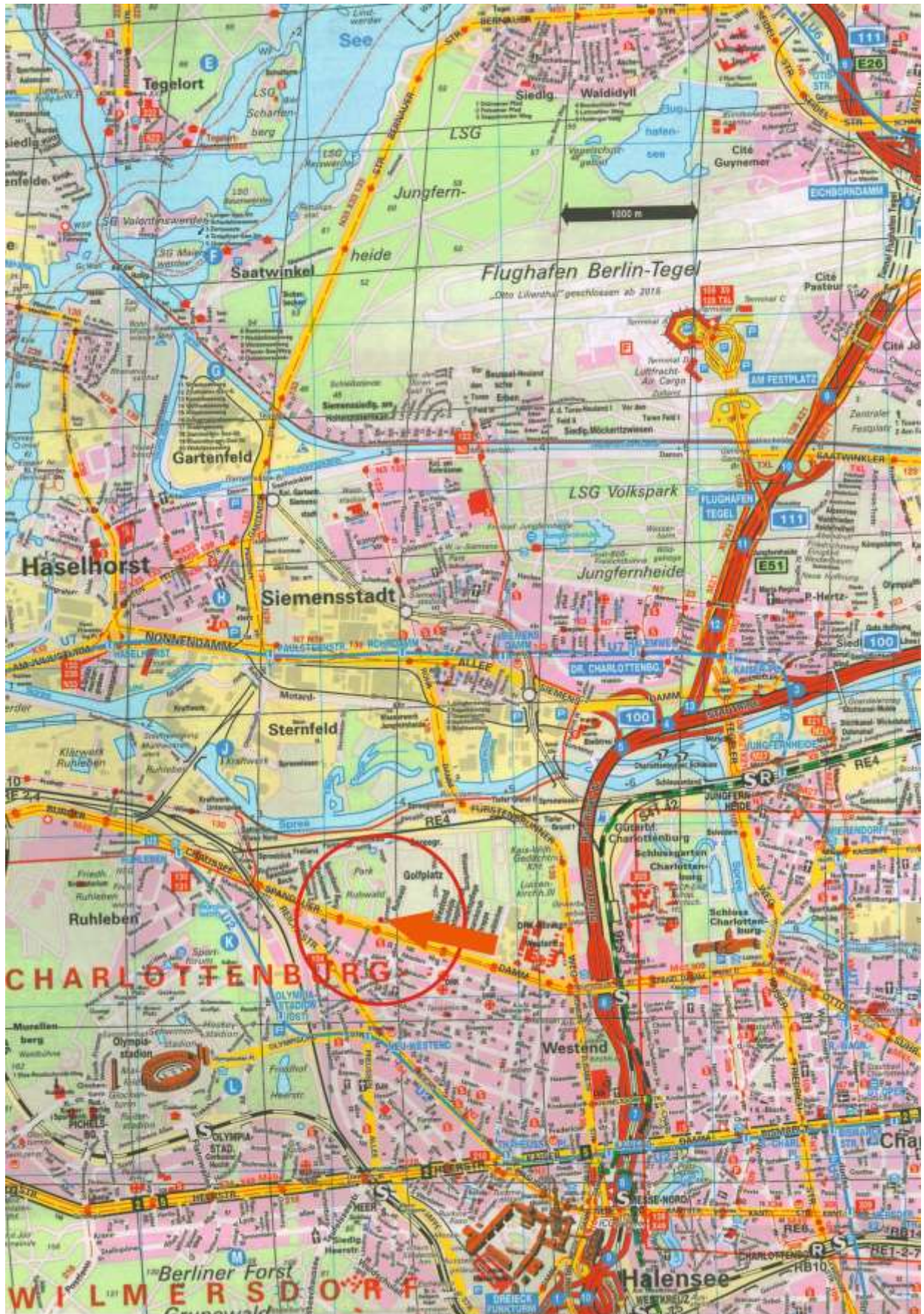
Wohn-/Geschäftshausgrundstück Spreetalallee 1, Spandauer Damm 212 in 14050 Berlin-Westend



Flurkarte (ifis broker)



Wohn-/Geschäftshausgrundstück Spreetalallee 1, Spandauer Damm 212 in 14050 Berlin-Westend



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern