

Gutachten Nr. 10507

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB des

Teileigentums Nr. 1

(TE-Nr. 1 als Laden nebst WC im EG des Vorderhauses mit Zugang unmittelbar aus der Straße sowie Souterrain- u. Kellerräumen

auf dem Grundstück

Zossener Straße 8

in

10961 Berlin-Kreuzberg (Friedrichshain-Kreuzberg)

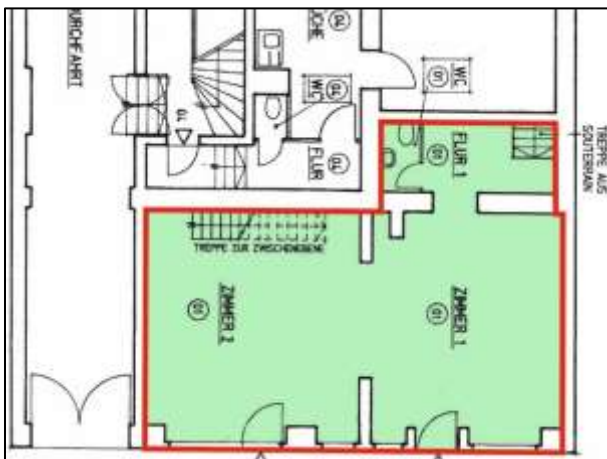
-Teileigentumsgrundbuch von Tempelhofer Vorstadt - Blatt 9058-



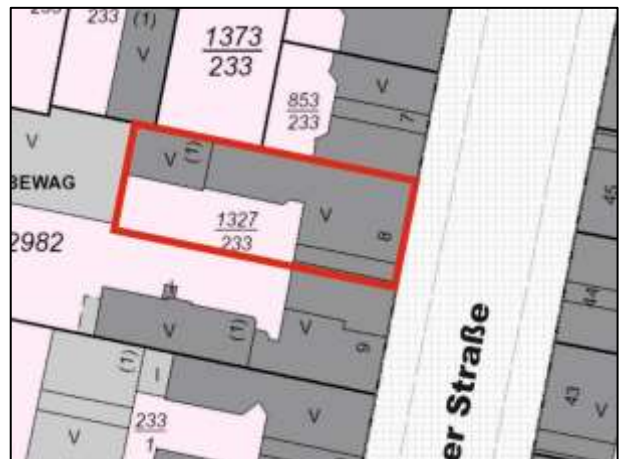
Blick i.d. Zossener Straße nach Süd-Westen



TE-Nr. 1 im EG des Vorderhauses als Laden



Grundriss Zossener Str. 8 (TE-Nr. 1 im EG)



Flurkarte (Zossener Straße 8)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Kreuzberg
30 K 80/25

Verkehrswert:

450.000,00 €

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

Bewertungsstichtag:

10.12.2025

Textfassung



Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtauftrag	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten	7
3. Lagedeterminanten	13
4. Gebäudedaten (technisch)	16
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	28
6. Objektbeurteilung	36
C. Bewertung	39
1. Bewertungsgrundlagen	39
2. Bodenwert.....	40
3. Ertragswert.....	41
4. Verkehrs-/Marktwert.....	44
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	47

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

KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das Teileigentum Nr. 1 im Erdgeschoss des Vorderhauses mit 10.829/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Zossener Straße 8 in Berlin-Kreuzberg und einer Größe von ca. 187,63 m² lt. Teilungserklärung bzw. vermtl. 180,92 m² nach diesseitiger Ermittlung anhand der Teilungspläne incl. 80,96 m² Lagerfläche in einem über einem Teil des Ladenlokals belegenen Zwischen- und im Kellergeschoss.

Das Teileigentum weist als Ladeneinheit einen bzw. zwei Zugänge unmittelbar aus dem Straßenraum auf - ein Zugang aus dem Vorderhaustreppenhaus besteht nicht. Allerdings besteht über die hofseitige Front des Vorderhauses ein rückwärtiger Zugang über einen Kellerflur zu einem zum Teileigentum gehörenden Souterrain-Raum über den das höher liegende Erdgeschoss mit Ladenlokal, Flur und Toilettenraum zugänglich ist. Aus dem wohnraumgleich als Büro o.ä. ausgebautem Souterrain-Raum ist über eine Differenzterrasse eine in der Kellerebene belegene Teeküche als innenliegender Durchgangsraum zu drei hintereinander unter dem Ladenlokal belegene Lagerräume zugänglich. Die Lagerfläche im Zwischengeschoss befindet sich über dem linken Raumteil des Ladenlokals.

Der 5½- bzw. 6-geschossige Gebäudekomplex als Blockrand- und Blockinnenbebauung mit Vorderhaus und rechtem Seitenflügel nebst Hofunterkellerung wurde vermtl. im Jahre 1882 errichtet. Umfangreiche Mod.-/Inst.-Maßnahmen u.a. vermtl. mit Erneuerung der Frisch- und Abwasserleitungen, eines Teils der Fenster als Isolierglasfenster und der Sanierung der Fassaden und der Treppenhauseingänge etc. erfolgten vermtl. in den 1990er Jahren u.a. mit Ausbau des Dachraums zu Wohnzwecken im Zuge der Aufteilung des Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentume. Die Verstärkung der elektr. Steigleitungen mit Einbau von elektrischen Warmwasserbereitern erfolgte vermtl. bereits in den 1960er Jahren und die Umstellung der vormals vorhandenen Kohleeinzelbrenneröfen auf Gas-Etagenheizung sukzessive ab den 1970er Jahren.

Der Gebäudekomplex weist 2 Treppenhauseingänge auf. Insgesamt befinden sich auf dem Grundstück 23 Wohnungseigentume und 2 Teileigentume als Ladeneinheit weitgehend im Erdgeschoss des Vorderhauses und als Büroeinheit im Souterrain des Seitenflügels.

- **Grundstück:**

Das Grundstück (Flurstück 1327/233) weist 548 m² Größe auf - es handelt sich um eine mittlere Wohnlage im Bereich des Bergmann-Kiezes nahe der Gneisenaustaße und dem Marheinekeplatz in einer Quartiersammelstraße innerhalb einer 30 km/h-Zone mit Linienbusverkehr. Es handelt sich um einen noch zentralen Stadtbereich innerhalb des Stadtbahnringes (sogen. „Hundekopf“) mit guter technischer und sozialer Infrastruktur sowie guter Versorgungslage - lt. Straßenverzeichnis zum Mietspiegel handelt es sich gleichfalls um eine mittlere Wohnlage. Die Geschäftslage ist als sogen. Nebenlage einfach (keine Laufegend). Allerdings dürfte die Passantenstromdichte ohne Ladengeschäftskonzentration bei vorliegendem oder einem ähnlichen Nutzungszweck für ein Spezialangebot nachrangig sein, da das Einzugsgebiet eines diesbzgl. relevanten Publikums deutlich größer und entfernter ist.

- **Belastungen:**

In Abt. II des Teileigentumsgrundbuchs sind Lasten und Beschränkungen nicht verzeichnet. Belastende oder begünstigende Baulasteintragungen bestehen vermtl. nicht - diesbzgl. behördliche Angaben konnten nach diesseitiger Anforderung nicht beigebracht werden.

Lt. Mitteilung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Friedrichshain-Kreuzberg vom 16.12.2025 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.

- **Ausstattung:**

Nach Sachlage erfolgte im Zuge der Mod./Inst.-Maßnahmen mit Erneuerung der Fassaden bzw. des Anstrichs und weitgehend der Fenster sowie Umbau der Fensterfront im Erdgeschoss als großflächige Schaufensteranlage und die Erneuerung von Ver- und Entsorgungsleitungen gleichfalls die Erneuerung des Dachstuhls und der vollständige Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken Mitte der 1990er Jahre.

Eine Verstärkung der elektr. Steigestränge u.a. für den Einbau von elektrischen Warmwasserbereitern erfolgte vermtl. ab den 1960er Jahren und der Anschluss an das Gasnetz nebst Einbau von Gasetagenheizungen erfolgte vermtl. sukzessive ab den 1970er Jahren.

Das auf dem Grundstück aufstehende Gebäude macht einen ordnungsgemäß gepflegten Eindruck.

Der technische Ausbaustandard des hier betroffenen Teileigentums Nr. 1 ist vermtl. im Zuge des Erwerbs durch die aktuellen Eigentümer im Jahre 1998 bei bereits teilweise vorhandenem zeitgerechtem Ausbaustandard zusätzlich durch weitere Ausbaumaßnahmen aufgewertet worden, wobei allerdings in der straßenseitigen Front die Schaufensteranlage offenbar vollständig erneuert worden ist. Nach diesseitiger Einschätzung sind in dem Objekt gleichfalls die Gas-Etagenheizung, Elektroinstallation sowie die Sanitär- und Küchenausstattungen vor rd. 30 Jahren erneuert worden.

Örtliche Feststellungen innerhalb des Teileigentums konnten anlässlich des Ortstermins aufgrund fehlender Zugänglichkeit lediglich durch die Schaufensteranlage des Ladenlokals getroffen werden.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Diesbzgl. Angaben konnten seitens der Eigentümer des hier betroffenen Teileigentums sowie der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung bereits am 25.11.2025 bzw. 09.12.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

In der Teilungserklärung ist die Gesamtfläche des Teileigentums mit 187,63 m² ausgewiesen, wobei diese Flächenangabe nach Sachlage auch die Fläche im Zwischengeschoss als Lagerboden und die im Kellergeschoss belegenen Lagerflächen umfasst und sich diese Fläche offenbar aus den Rohbaumaßen ohne Putzabzug ableitet.

Tatsächlich umfasst die Nutzfläche des Teileigentums Nr. 1 nach vorliegendem unbemaßtem aber maßstäblichem Teilungsplan für das im Erdgeschoss belegene Ladenlokal mit anbindendem Flur und innenliegendem Toilettenraum eine Fläche von ca. 65,33 m².

Das über dem linken Teil des Ladenlokals belegene Zwischengeschoss mit nur niedriger lichter Höhe als Lagerraum weist eine Fläche ca. 27,06 m² auf.

Der im Souterrain belegene wohnraumgleich ausgebaute Raum als Büro o.ä. weist eine Fläche von ca. 28,17 m² auf.

Die im Kellergeschoss anbindende innenliegende Teeküche als Durchgangsraum zu den Lagerräumen weist eine wohnflächenäquivalente Fläche von ca. 6,46 m² auf und die straßenseitigen Keller-Lagerräume als Durchgangsräume und gefangener Raum weisen zusammen eine Fläche von ca. 53,90 m² auf.

Die Gesamtnutzfläche ergibt sich hiernach als Nettonutzfläche mit 180,92 m² incl. der Lagerflächen und der im Kellergeschoss belegenen innenliegenden Teeküche.

Die diesseitig aus den Teilungsplänen ermittelte anrechenbare Nutzfläche wird im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft für die Verkehrswertermittlung insofern abweichend zur Ausweisung in der Teilungserklärung mit lediglich ca. 180,92 m² als plausibel zugrunde gelegt.

Hierbei ist der volle Mietansatz lediglich für die im Erdgeschoss und im Souterrain belegenen Flächen nebst der Fläche der Teeküche mit einem Umfang von ca. 99,96 m² und der Mietansatz für die weiteren Flächen lediglich mit einem Mietansatz für Lagerflächen in Ansatz zu bringen.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Für das hier betroffene Teileigentum besteht nach Sachlage eine gewerbliche Eigennutzung als Klavier- und Cembalo-An- und Verkauf sowie -Reparaturwerkstatt durch den Miteigentümer des Teileigentums gemäß Abt. II Nr. 3a) als Besitzer des Objektes und Antragsgegner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft.

Ein Mietvertrag besteht insoweit vermtl. nicht - inwieweit ggf. ein Nutzungsvertrag mit der Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 3b) als Antragstellerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft vereinbart wurde, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens besteht bei hier evtl. vorliegender gewerblicher Vermietung nach diesseitigem Kenntnisstand kein sogen. außerordentliche Kündigungsrecht gemäß ZVG zum ersten möglichen Termin nach Zuschlag im Termin, so dass ggf. der Auslauf eines evtl. bestehenden Mietvertrages für einen Nutzerwechsel abzuwarten ist. In Ansehung der Sachlage besteht ggf. durch konkludentes Handeln der Beteiligten allenfalls ein stillschweigender Mietvertrag, für den eine gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten zugrunde zu legen wäre.

Im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird die freie Verfügbarkeit des Objektes zugrunde gelegt.

- **Erhaltungszustand:**

Örtliche Feststellungen innerhalb des Teileigentums Nr. 1 konnten anlässlich des Ortstermins aufgrund fehlender Zugänglichkeit lediglich durch die Schaufensteranlage des Ladenlokals getroffen werden.

Der energetische Zustand des Gebäudekomplexes ist im gegenwärtigen Bestand allerdings nachteilig. Ein Wärmedämmverbundsystem ist an den Fassaden bisher nicht vorhanden und fehlt vermtl. auch an der freien Brandwand des Seitenflügels - der Energieverbrauchswert ist nicht bekannt geworden.

Hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums, soweit dieses in Augenschein genommen werden konnte, liegen allenfalls kleine, nicht nennenswerte Mängel vor, die mit einer auskömmlichen Erhaltungsrücklage gedeckt sein dürften.

Nennenswerte Mängel liegen innerhalb des hier betroffenen Teileigentums vermtl. ebenso wenig vor.

Im Zuge einer Nutzungsänderung bzw. einem Nutzerwechsel dürften innerhalb des hier betroffenen Teileigentums turnusmäßig durchzuführende Schönheitsreparaturen sowie ggf. partiell Bodenbelagsarbeiten erforderlich werden - der diesbzgl. Aufwand wird im Verkehrswert mit rd. 7.000,00 € berücksichtigt.

Verkehrswert am 10.12.2025 nach § 194 BauGB:
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

450.000,00 €

A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Kreuzberg, Abt. 30, Möckernstr. 130 in 10963 Berlin
Beschluss vom 30.10.2025 mit Verfügung vom 05.11.2025 sowie Posteingang am 24.11.2025
- **Bewertungsobjekt:**
Teileigentum Nr. 1 auf dem Grundstück Zossener Str. 8 (Flurstück 1327/233) in 10961 Berlin-Kreuzberg (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg)

Das betroffene Teileigentum Nr. 1 befindet sich als Ladeneinheit nebst Toilettenraum im EG im Vorderhaus und partiell in dem darüber belegenem Zwischengeschoss als Lagerraum mit Zugang unmittelbar von der Straße aus sowie weiterem Zugang von der Hofseite aus über das Kellergeschoss postalisch links mit anbindendem Souterrain-Raum und hierüber zugänglichem Laden im Erdgeschoss sowie zugänglichen Lagerräumen im Kellergeschoss. Abstellverschlüsse im Kellergeschoss respektive in der Hofunterkellerung sind nach vorliegender Teilungserklärung bzw. Bewilligungen vom 21.08.1996 und 30.01.1997 (UR-Nrn. 512/96 und 38/1997 des Notars Olaf Palkull in Berlin) nicht als Sondernutzungsrechte oder Teil der Sondereigentume ausgewiesen und insoweit als Gemeinschaftseigentum erhalten - nach Sachlage werden die Abstellverschlüsse im Bereich der Hofunterkellerung durch die zuständige WEG-Verwaltung den Sondereigentümern zugewiesen.
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft mit dem Geschäftszeichen 30 K 80/25
- **Wertermittlungstichtag:**
10. Dezember 2025 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
10. Dezember 2025 (Zeitpunkt des für d. Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Mittwoch, der 10.12.2025
anwesend:
 - zwei Rechtspflegeranwärterinnen des Amtsgerichts Kreuzberg (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - die das Verfahren leitende Rechtspflegerin des zuständigen Zwangsversteigerungsgerichts Kreuzberg (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Die Eigentümer des Teileigentums Nr. 1 in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft gemäß Abt. I Nr. 3 (anonymisiert, § 38 ZVG) bzw. der Mit-eigentümer gemäß Abt. I Nr. 3a) als Nutzer bzw. Besitzer des Objektes konnten anlässlich des Ortstermins trotz geräumiger Mitteilungsfrist nicht angetroffen werden.

Insoweit konnten seitens des Unterzeichneten lediglich Feststellungen aus dem öffentlichen Straßenraum durch die Schaufensteranlage bzgl. der Ladeneinheit im Erdgeschoss betroffen werden.

Außerdem waren das Vorderhaus-Treppenhaus des auf dem Grundstück Zossener Straße 8 aufstehenden Wohn- und Geschäftshauses sowie die Grundstücksfreifläche und der Treppenhauseingang des Seitenflügels anlässlich des Ortstermins zugänglich, so dass u.a. auch die hofseitigen Fronten des Gebäudekomplexes bzw. die hofseitige Front des Vorderhauses und

des anbindenden Seitenflügels mit hierin belegenem Teileigentum Nr. 1 bzgl. eines im Souterrain belegenen Raums in Augenschein genommen werden konnten.

Durch den Unterzeichneten wurden insoweit insgesamt ausreichende Feststellungen über den Ausbau- und Erhaltungszustand des Anwesens bzw. des Gebäudekomplexes getroffen. Bzgl. nicht besichtigter Gebäudebereiche werden durch den Unterzeichneten Annahmen über die Ausführung und den Ausbaustandard nach örtlichem Eindruck und anhand der im Aktenarchiv beim zuständigen Bauaufsichtsamt vorgefundenen Bauakten getroffen.

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

B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Teileigentumsgrundbuch von:**
Tempelhofer Vorstadt, Blatt 9058
(Amtsgericht Kreuzberg)
- **Gemarkung:**
Kreuzberg
- **Flur, Flurstücke:**
2, 1327/233 (548 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
548 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche Zossener Straße 8 (gemäß Grundbuch)
[Wohnbaufläche Zossener Straße 8 gemäß Liegenschaftskataster]
- **Miteigentumsanteil am Grundstück:**
10.829/100.000 verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 01.
[Ein dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht für das hier betroffene Sondereigentum besteht nach vorliegender Teilungserklärung nicht - ebenso besteht nach Sachlage kein schuldrechtlich vereinbartes Sondernutzungsrecht zugunsten des hier betroffenen Teileigentums]
- **Eigentümer:**
3 a) anonymisiert (§ 38 ZVG)
3 b) anonymisiert (§ 38 ZVG)
- zu je ½ -
- **Lasten und Beschränkungen:**
keine

[Ein Zwangsversteigerungsvermerk ist vermtl. zwischenzeitlich eingetragen worden.]

(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 Grundstücks Zossener Straße 8 (Flurstück 1327/233) ist rechteckig. Die Straßenfrontlänge und die Länge der hierzu parallel verlaufenden rückwärtigen Grundstücksgrenze betragen jeweils rd. 14,40 m.

Die Tiefe des Grundstücks entlang der nördlichen bzw. rechten Grundstücksgrenze beträgt rechtwinklig zum Straßenraum rd. 38,00 m. Die Tiefe des Grundstücks entlang der hierzu gleichfalls parallel und rechtwinklig zum Straßenraum verlaufenden südlichen bzw. linken Grundstücksgrenze beträgt gleichfalls rd. 38,00 m.

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 2,6 - die Straßenfrontlänge und der Zuschnitt des Reihengrundstücks sowie der bauliche Ausnutzungsgrad mit hier vorliegender Bebauung als Blockrand- bzw. Blockinnenbebauung sind gut.

- **Bauwich:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex mit 5½-geschossigem Vorderhaus und 5½-geschossigem rechtem Seitenflügel als Blockrand- und Blockinnenbebauung weist keine Grenzabstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken auf - das Vorderhaus weist beidseitig und der rechte Seitenflügel über die gesamte Tiefe des Grundstücks sowie entlang der westlichen Kopfseite des Seitenflügels über ca. 6,77 m Länge eine Grenzbebauung auf.

Der rechte Seitenflügel weist auf die südliche Grundstücksgrenze einen Grenzabstand von ca. 7,63 m auf. Der Abstand des Vorderhauses auf die westliche bzw. rückwärtige Grundstücksgrenze beträgt ca. 24,00 m.

Auf den angrenzenden Nachbargrundstücken Zossener Str. 7 (Flurstück 853/233) und Zossener Str. 9 (Flurstück 2982) weist das hier betroffene Vorderhaus eine entsprechende Gegenbebauung als Grenz- bzw. Blockrandbebauung auf.

Der rechte Seitenflügel auf dem hier betroffenen Grundstück weist auf den angrenzenden Nachbargrundstücken Zossener Str. 7 (Flurstück 853/233) und Fürbringer Straße 5 (Flurstück 1373/233) keine Gegenbebauung auf, so dass die Brandwand des Seitenflügels weitgehend freisteht. Lediglich ca. 3,00 m vor der nord-westlichen Grundstücksecke befindet sich an der nördlichen Grundstücksgrenze auf dem angrenzenden Nachbargrundstück Fürbringer Straße 54 (Flurstück 1372/ 233) eine entsprechende Gegenbebauung als dort aufstehender Seitenflügel.

Auch an der westlichen Kopfseite des auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden Seitenflügels befindet sich auf dem Nachbargrundstück Zossener Str. 9 (Flurstück 2982) eine hoch aufgehende Gegenbebauung in sogen. 2. Baureihe als Grenzbebauung über die gesamte westliche Grundstücksgrenze (ehemals BEWAG-Gebäude).

Einen Vorgarten o.ä. weist das hier betroffene Grundstück nicht auf - die straßenseitige Vorderhausfront grenzt unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum.

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks ist insgesamt plan.

- **Untergrund:**

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

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.0 6.1 (Bodenarten, Stand: 2020) befindet sich im Bereich des hier betroffenen Grundstücks Mittelsand, Feinsand, mittel lehmiger Sand und mittel schluffiger Sand im Oberboden bzw. Mittelsand, Feinsand und mittel lehmiger Sand im Unterboden mit eckig kantigen Steinen (überwiegend mittlerer Anteil im Unterboden).

Für das Grundstück besteht keine Gefahr von Schichtenwassereinfluss, aber ggf. bereits eine Grundwassergefährdung - gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: 2020), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks zwischen 3,00 m und 4,00 m.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

Lt. Mitteilung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Friedrichshain-Kreuzberg vom 16.12.2025 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.

Hinweise oder Informationen hinsichtlich einer Boden- oder Grundwasserverunreinigung, die ihre Quelle auf dem hier betroffenen Grundstück hat, liegen gegenwärtig nicht vor und können nicht ausgeschlossen werden.

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

Bei dem Gebiet mit dem hier betroffenen Grundstück handelt es sich nach Sachlage um voll erschlossenes Bauland als allgemeines Wohngebiet mit geschlossener Bebauung bzw. Bebaubarkeit mit einer Baustufe V/3 bzw. 5 Vollgeschossen und einer GFZ von 1,5 bzw. einer GRZ von 0,3 gemäß Baunutzungsplan vom 28.12.1960 (Abl. 1961, S. 742), der in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21.11.1958 (BO 58, BVBl. S. 1087, 1104) und den Straßen- und Fluchtlinien (ACO) als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB fortgilt.

Darüber hinaus liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans VI-A vom 09.07.1971 (GVBl. S. 1231), der die Regelungen des BO 58 zur Berechnung des Nutzungsmaßes auf die Regelungen der BauNVO 1968 umstellt. Gleichzeitig wird die f.f. Baufluchtlinie auf die Regelungen des § 23 BauNVO 1968 als Baugrenze übergeleitet.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (Abl. S. 31), zuletzt geändert am 07.02.2025 (Abl. S. 441) ist das Quartier des hier betroffenen Grundstücks als Wohnbaufläche W₁ mit einer GFZ über 1,5 vorgesehen.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach diesseitiger Einschätzung 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 gemäß § 142 BauGB oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB. Das hier betroffene Grundstück liegt gleichfalls nicht im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung und unterliegt keiner Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB oder der Zurückstellung von Baugesuchen i.S. des § 15 BauGB.

Für das Grundstück sind seitens des Bezirksamtes keine städtebaulichen Verträge bekannt. Das Grundstück befindet sich nicht in einem durch Satzung festgelegten Gebiet gemäß §§ 171 d, 171e oder 171f (Soziale Stadt, Private Initiativen zur Stadtentwicklung nach Landesrecht etc.).

Das Grundstück liegt außerdem nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsschutzgebietes oder Wasser- bzw. Hochwasserschutzgebietes.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich aber im Bereich eines Erhaltungsverordnungsgebietes gemäß § 172 Abs. 1, Satz 1 Nr. 1 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Erhaltungsgebiet „Bergmannstraße Nord“) gemäß Beschluss des Bezirks (veröffentlicht im GVBl. für Berlin am 18.03.2022 u.a. mit Restriktionen bzgl. baulicher Veränderungen etc.

Das Grundstück befindet sich außerdem in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzverordnung/Erhaltungsverordnung - Gebietsname „Bergmannstraße-Nord“) mit Festlegung gemäß GVBl. S.110 vom 22.02.2022 und in Kraft seit dem 18.03.2022 (GVBl. vom 18.03.2022- die diesbzgl. Restriktionen insbesondere bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen und Aufteilung von Grundstücken etc. sind zu beachten.

In Verbindung mit der am 03.03.2015 durch den Berliner Senat beschlossenen sogen. Umwandlungsverordnung (UmwandV) besteht für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutzgebiete) ein Genehmigungsvorbehalt für Bestandsgebäude (die Verordnung tritt gemäß § 3 nach 5 Jahren nach deren Verkündung bzw. nach Ablauf der zuletzt am 18.02.2025 beschlossenen Verlängerung ab dem 13.03.2025 am 12.03.2030 außer Kraft) - nicht erfasst ist die Neuerrichtung von Gebäuden mit Eigentumswohnungen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Für Teileigentume (u.a. Gewerbeflächen) bestehen die Restriktionen gemäß § 577a BGB (Kündigungs-Sperrfrist von 3 Jahren) bzw. gemäß § 577a Abs. 2 BGB (Verlängerung der Kündigungssperrfrist auf 5 bis 10 Jahre) sowie gemäß Kündigungsschutzklausel-Verordnung in Berlin vom 13.08.2013 (GVBl. S. 488) bzw. mit Verlängerung ab dem 01.10.2023 um 10 Jahre auf einheitlich 10 Jahre Kündigungssperrfrist nicht.

Nach Erneuerung der Kündigungsschutzklausel-Verordnung in Berlin vom 01.10.2023 ist eine Befristung der Verordnung bei einer festgesetzten Geltungsdauer von 10 Jahren für den 30.09.2033 vorgesehen.

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

Die Regelungen nach der am 03.08.2021 durch den Berliner Senat beschlossenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB, die am 06.08.2021 in Kraft getreten ist (GVBl. v. 05.08.2021, S. 932) und zuletzt mit Verordnung vom 18.02.2025 bis zum 12.03.2030 verlängert wurde, haben in den Gebieten, für die bereits eine Soziale Erhaltungsverordnung („Milieuschutz“) existiert, Vorrang vor den bestehenden Regelungen soweit bestehende Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen betroffen sind.

In Berlin gilt die Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Verordnung - ZwVbVO) vom 04.03.2014.

In Berlin gilt außerdem die Verordnung zur Bestimmung des Landes Berlin als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 201a des Baugesetzbuches/Angespannter-Wohnungsmarkt-Verordnung - AwohnV) vom 16.11.2021 (GVBl. S. 1283).

Gemäß Beschluss des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin vom 27.09.2016 (BVV Drucksache DS/0022/V vom 01.03.2017) findet ein Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 4 in sozialen Erhaltungsgebieten (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) Anwendung.

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 05.11.2025 weder um ein Baudenkmal, noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

Allerdings befindet sich ein Baudenkmal in unmittelbarer Nachbarschaft als übernächstes Grundstück an der Ecke zur Zossener Straße / Fürbringer Str. 6 (Mietshaus von 1878 gemäß Denkmalliste Nr. 09031148), so dass ggf. diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes bestehen.

Die Geschossfläche (GF) für das Grundstück Zossener Str. 8 (Flurstück 1327/233) beträgt ca. 2.242,60 m² gemäß der Bauvorlagen Baugenehmigung Nr. 1327 vom 18.12.1996 für den Dachgeschossausbau des Gebäudekomplexes gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (GVBl. S. 495) zuletzt geändert durch das sechste Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 29.12.2023 (GVBl. S. 35) - in Kraft getreten am 30.12.2023 - i.d. Fassung vom 11.12.2024 mit einer GFZ von 4,092 bzw. rd. 4,1 (ohne Berücksichtigung einer GF für ein Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF für ein Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur ImmoWertV 21 bzw. ImmoWertA bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 358,26 m² mit einer GRZ von 0,654 bzw. rd. 0,7 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 548 m² für das Grundstück (Flurstück 1327/233).

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

$1.791,13 \text{ m}^2 + (358,26 \text{ m}^2 \times 0,75) + (358,26 \text{ m}^2 \times 0,30) = 2.167,31 \text{ m}^2$ für die Normalgeschosse und das anteilige Dachgeschoss und das anteilige Kellergeschoss mit Souterrain (ohne Hofunterkellerung) mit einer wGFZ von 3,955 bzw. rd. 4,0 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,654 bzw. rd. 0,7 bei Ansatz von 548 m² Grundstücksfläche.

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

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

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

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

- **Erschließungszustand:**

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

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2022 (Umweltatlas) weist der Straßenraum der Zossener Straße vor dem hier betroffenen Grundstück eine Mischwasserkanalisation mit Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserkanalisation innerhalb eines Abwasserrohrsystems auf.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Friedrichshain-Kreuzberg (Fachbereich Öffentlicher Raum) vom 28.11.2025 wird das hier betroffene Grundstück durch die zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Zossener Straße“ als öffentliche zum Anbau bestimmte Verkehrsanlage (Straße) erschlossen.

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

Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage sind für das hier betroffene Grundstück auch keine Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der zurzeit gültigen Fassung mehr zu entrichten. Die Mitteilung der zuständigen Behörde erfolgte aufgrund einer Entscheidung nach aktueller Sach- und Rechtslage und stellt gemäß der vorliegenden Bescheinigung keine Verzichtserklärung u.a. im Falle einer veränderten Beurteilung der Rechtslage dar.

Nach vorliegender Bescheinigung ist Straßenland von dem hier betroffenen Grundstück mit aufstehender Blockrandbebauung in der Bau- bzw. Straßenfluchtlinie nicht abzutreten.

- **Baulasten:**

Angaben über ggf. für das hier betroffene Grundstück bestehende Baulasteintragungen oder evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten seitens des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Friedrichshain-Kreuzberg (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) auf diesseitige schriftliche Anforderung per E-Mail bereits am 28.11.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Belastende oder begünstigende Baulasten für das hier betroffene Grundstück liegen nach diesseitiger Annahme vermtl. nicht vor.

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Zossener Str. 8 (Flurstück 1327/233) befindet sich zentral im Ortsteil Kreuzberg bzw. im süd-westlichen Randbereich des Berliner Stadtbezirks Friedrichshain-Kreuzberg gleichfalls vergleichsweise zentral in der Metropole innerhalb des Berliner S-Bahnring (sogen. „Hundekopf“) bzw. innerhalb der Umweltzone der Stadt.

Die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Tempelhof im Bezirk Tempelhof-Schöneberg beträgt ca. 800 m, zu dem westlich angrenzenden Ortsteil Schöneberg gleichfalls im Bezirk Tempelhof-Schöneberg beträgt ca. 1.200 m, zu dem nord-westlich angrenzenden Ortsteil Tiergarten im Bezirk Mitte ca. 1.800 m, zu dem nördlich angrenzenden Ortsteil Mitte im Stadtbezirk Mitte ca. 1.650 m, zu dem nord-östlich angrenzenden Ortsteil Friedrichshain gleichfalls im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ca. 2.900 m, zu dem östlich angrenzenden Ortsteil Alt-Treptow im Bezirk Treptow-Köpenick ca. 3.100 m und zu dem süd-östlich angrenzenden Ortsteil Neukölln im Stadtbezirk Neukölln ca. 1.000 m (jeweils Luftlinie).

Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Alexanderplatzes nord-östlich des Grundstücks beträgt ca. 3,3 km und die Entfernung zum Zentrum am Zoo im Bereich des Breitscheidplatzes nord-westlich des hier betroffenen Grundstücks ca. 4,2 km (jeweils Luftlinie) - die Entfernung zur Stadtgrenze im Bereich des südlich an die Metropole angrenzenden Landkreises Dahme-Spreewald bzw. der Gemeinde Schönefeld im Bereich des Ortsteils Großziethen beträgt rd. 9,2 km (Luftlinie).

Es handelt sich bei der Lage des hier betroffenen Grundstücks um eine insgesamt zentrale Stadtlage mit ca. 2.500 m Entfernung zu den Gleistrassen der Stadtbahn noch deutlich innerhalb des Berliner S-Bahnring (sogen. „Hundekopf“).

Die Kiezlagen zwischen Blücherkiez und Graefekiez insbesondere mit Bergmannkiez im Nahbereich des Marheinekeplatzes etc. im Umfeld des hier betroffenen Grundstücks zwischen Landwehrkanal und Columbiadamm sowie zwischen Mehringdamm und Hasenheide bzw. Hermannplatz und Kottbusser Damm gelten als weiterhin angesagte Scene-/In-Lagen.

Der zunehmende Nachfragedruck hat bereits eine Ausweisung verschiedener Erhaltungsverordnungs- bzw. Milieuschutzgebiete bewirkt.

Das hier betroffene Reihengrundstück befindet sich auf der westlichen Seite der Zossener Straße im Abschnitt zwischen der Gneisenaustraße in ca. 100 m Entfernung südlich und der Führbringer Straße in ca. 35 m Entfernung nördlich des Grundstücks.

Bei der Zossener Straße handelt es sich trotz Linienbusverkehr um eine Quartierstraße innerhalb einer 30 km/h-Zone, die allerdings als Quartiersammelstraße und örtliche Durchgangsstraße zwischen der Gneisenau- und der Blücherstraße bzw. dem Waterloo-Ufer bzw. der Gitschiner Straße vergleichsweise stark frequentiert ist. Im Streckenanschnitt zwischen der Gneisenau und der Führbringer Straße kommt es regelmäßig zu einem Verkehrsstau aufgrund der mit Ampeln geregelten Kreuzung mit der Gneisenaustraße.

Die Zossener Straße weist jeweils einstreifigen gegenläufigen Richtungsverkehr zzgl. seitliche Randstreifen für den ruhenden Verkehr bei ausreichender Breite auf. Das Stellplatzangebot im Straßenraum ist extrem knapp. Eine Parkraumbewirtschaftungszone ist bisher nicht eingerichtet. Allerdings befindet sich südlich der Gneisenaustraße die Parkraumbewirtschaftungszone 61, was allerdings dazu führt, dass aus der angrenzenden Parkraumbewirtschaftungszone ein

Herausdrängen in den Bereich des unentgeltlichen Stellplatzangebots in dem hier betroffenen Quartier bewirkt wird.

Der Fahrdamm weist Asphaltbelag auf. Bürgersteige sind beidseitig im Straßenraum mit Bordsteinen abgesetzt und mit Betonwegeplatten und Kleinsteinpflasterung angelegt - Fahrradwege sind nicht vorhanden.

Straßenraumbeleuchtung ist beidseitig mit hoch aufgehenden modernen Mastlaternen bereits mit LED-Beleuchtung vorhanden. Straßenbegleitgrün ist allenfalls als spärlicher Baumbestand mit nur wenigen noch niedrigen Straßenbäumen vorhanden.

Aufgrund der vergleichsweise starken Verkehrsbelastung u.a. mit Linienbus- und Stauverkehr u.a. unmittelbar vor dem hier betroffenen Grundstücks liegt eine deutliche Verkehrslärmbelastung mindestens temporär in den Hauptverkehrszeiten vor.

Lt. Berliner Mietspiegel 2021 handelte es sich bei den im hier betroffenen Abschnitt an die Zossener Straße 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

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

Von der im Nahbereich belegenen Gneisenaustraße wirken Lärmbelastungen allerdings nur noch nachrangig bis auf Höhe des hier betroffenen Grundstücks.

Nennenswerte Störungen aufgrund ggf. im näheren Umfeld belegener Gewerbebetriebe o.ä. liegen nach örtlichem Eindruck nicht vor - in der unmittelbaren Nachbarschaft oder im näheren Umfeld sind störende Gewerbebetriebe nach diesseitigem Eindruck nicht vorhanden.

Die Bebauung im Quartier ist weitgehend geprägt durch 5½- bis 6-geschossige und vereinzelt auch 7-geschossige Altbauung aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) sowie zu einem beachtlichen Teil auch durch 5-geschossige Vorkriegsbauung aus den 1920er und 1930er Jahren und 5-geschossige Nachkriegsbauung aus den 1950er und 1960er Jahren bzw. vereinzelt auch 7-geschossige Wohnhausbauung aus den 1970er Jahren. Ein durchaus beachtlicher Teil, insbesondere der Altbauung, weist im Erdgeschoss Ladengeschäfte auf.

Es besteht eine gute Anbindung an wichtige Stadtmagistralen u.a. mit Gneisenaustraße in ca. 100 m fußläufiger Entfernung und die hierüber erreichbare Hasenheide am Südsterne als deren Verlängerung in weiteren ca. 850 m Entfernung oder die Yorckstraße in ca. 480 m Entfernung von der Zossener Straße im Kreuzungsbereich mit dem Mehringdamm (B96).

Außerdem wird die Zossener Straße in ca. 380 m fußläufiger Entfernung von der Blücherstraße als wesentliche Magistrale gekreuzt. In ca. 600 m Entfernung mündet die Zossener Straße in das Waterloo-Ufer bzw. die Gitschiner Straße als weitere Magistralen.

Die nächsten Stationen öffentlicher Verkehrsmittel befinden sich im Quartier selbst bzw. im Wesentlichen auf der nahen Gneisenaustraße mit verschiedenen Buslinien. Außerdem befindet sich die U-Bahnstation „Gneisenaustraße“ in rd. 100 m fußläufiger Entfernung im Kreuzungsbereich Zossener Straße/Gneisenaustraße. Die U-Bahnstation „Mehringdamm“ befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 700 m und die U-Bahnstation „Südsterne“ in ca. 950 m fußläufiger Entfernung.

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024 handelt es sich bei der Lage des hier betroffenen Grundstücks um eine mittlere Wohnlage in zentraler Stadtlage. Es handelt sich um ein nachgefragtes Kiez-Quartier.

Die Geschäftslage für Ladengeschäfte außerhalb eines Bereichs mit Einzelhandelskonzentration ist trotz der Nähe zur Gneisenaustraße und dem zentralen Bereich des Bergmann-Kiezes u.a. mit Marheinekeplatz in nur ca. 350 m fußläufiger Entfernung nachteilig.

- **Soziale Infrastruktur:**

Für die tägliche bzw. kurzfristige Versorgung stehen im Gehwegbereich ab rd. 100 m fußläufiger Entfernung im Bereich der Gneisenaustraße eine größere Anzahl an Geschäften u.a. zur täglichen Versorgung zur Verfügung.

Im Bereich des etwas weiter in ca. 350 m fußläufiger Entfernung belegenen Marheinekeplatzes befindet sich zusätzlich eine beachtliche Einzelhandelskonzentration u.a. mit der alten Markthalle und regelmäßigem Wochenmarkt. Weitere nennenswerte Einkaufsmöglichkeiten bestehen auch auf dem Mehringdamm ab ca. 500 m fußläufiger Entfernung sowie mit umfangreichem weiterem Warenangebot am Hermannplatz in ca. 2.000 m fußläufiger Entfernung u.a. mit Karstadt-Kaufhaus (Galeria-Warenhauskette) und der anbindenden Karl-Marx-Straße.

Die nächste überregionale Einkaufszone befindet sich im Bereich der Berliner City u.a. ab knapp 2 km Entfernung u.a. in der Friedrichstraße ab Höhe Leipziger Straße (u.a. mit „Mall of Berlin“) bzw. in ca. 3,3 km mit Alexanderplatz sowie ab ca. 3,7 km Entfernung am Wittenbergplatz mit Tauentzienstraße und KaDeWe-Kaufhaus und anbindendem Kurfürstendamm.

Im Nahbereich bzw. im Gebiet befinden sich verschiedene Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen etc. und medizinische Versorgung mit gutem Angebot u.a. mit großem Klinikkomplex („Vivantes Klinikum Am Urban“) an der Urbanstraße.

Aufgrund der Citylage stehen insbesondere auch Theater, Kinos, Cafés sowie weitere Angebote im Kultur- und Freizeitbereich z.T. im weiteren Umfeld zur Verfügung.

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

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg liegt in der Sozial- und Einkommensstruktur auf Platz 10 von 12 Berliner Verwaltungsbezirken, die Kaufkraft je Haushalt lag bei 2.922 €/Monat (Berlin: 3.181 €/Monat) und die Arbeitslosenquote lag nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit Stand vom 31.12.2020 bei 9,8 % (Berlin: 9,4 %); die Leerstandsquote im Jahre 2020 lag bei 2,1 % (Berlin: 1,6 %) und der Wanderungssaldo betrug + 3.456 Personen (Berlin: + 34.449 Personen).

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

- **Naherholungsgebiete/Parks:**

Als nächste Grünanlage befindet sich der großflächige Dreifaltigkeitsfriedhof in ca. 200 m fußläufiger Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück.

Die nächste öffentliche Grünanlage befindet sich ab ca. 600 m fußläufiger Entfernung im Bereich des Landwehrkanals mit hieran angrenzenden Ufersteifen und Spielplatzanlage. Kleinere

Grünanlagen u.a. mit großflächigem Spielplatz befinden sich im Bereich des Marheinekeplatzes in ca. 400 m fußläufiger Entfernung und des mit ca. 650 m Entfernung nur geringfügig weiter entfernten Chamissoplatzes.

Der Volkspark Hasenheide befindet sich in ca. 1.100 m fußläufiger Entfernung. Der Tempelhofer Park („Tempelhofer Feld“) im Bereich des Flugfeldes des früheren Zentralflughafens Tempelhof befindet sich in ca. 1.800 m fußläufiger Entfernung (Haupteingang am Columbiadamm). Der Gleisdreieck Park ist in ca. 1.200 m und der Viktoriapark mit Kreuzberg in ca. 1.400 m fußläufiger erreichbar.

Der Stadtpark „Großer Tiefgarten“ befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung (Luftlinie).

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1882

erfolgte die Errichtung des auf dem Grundstück aufstehenden 5½-geschossigen vollständig und z.T. als Souterrain unterkellerten Wohn- und Geschäftshauskomplexes mit Vorderhaus und rechtem Seitenflügel sowie Hofunterkellerung mit einer Grundfläche 8,00 x 13,50 m unmittelbar hinter dem Vorderhaus zwischen südlicher Grundstücksgrenze und Seitenflügel gemäß Bau-Erlaubnisschein Nr. 144 vom 28.04.1882.

Unterlagen über eine Rohbau- oder Gebrauchsabnahme konnten in der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht mehr vorgefunden werden.

1905 bis 1908

erfolgte der partielle Einbau von Badezimmern im Vorderhaus zuletzt gemäß Bauschein Nr. 3362 vom 09.12.1907 mit Abnahme am 05.01.1908.

1926

erfolgte die Aufstellung eines Gas-Badeofen im Kellerraum im rechten Seitenflügel gemäß Bauschein Nr. 997 vom 06.11.1926.

1950

erfolgten bauliche Veränderungen in einer Wohnung im 1. Obergeschoss des Vorderhauses gemäß Bauschein Nr. 760/49 vom 22.01.1950.

1958

erfolgten bauliche Veränderungen in einer Wohnung im 4. Obergeschoss und des Dachgeschosses an der straßenseitigen Seite des Vorderhauses gemäß Bauschein Nr. 1204/57 vom 28.12.1957.

1965 (geschätzt)

erfolgte die Fassadenänderung durch Entstickung der straßenseitigen und der hofseitigen Stiefassade des Vorderhauses und Auftrag eines mineralischen Glattputzes auch an der hofseitigen Front bis über das Berliner Zimmer zum anbindenden Seitenflügel mit dort partiell erhalten gebliebener Stiefassade mit Gründerzeitdekor.

1997

erfolgte die Aufteilung des Anwesens mit dem Flurstück 1327/233 in Wohnungs- und Teileigentume auf der Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.06.1996 über die mit Nrn. 3 bis 22 bezeichneten Wohnungen sowie die mit Nrn. 1, 2 und 23 bis 25 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume in dem bestehenden Gebäude nebst Nachtrag vom 25.06.1997 über die mit Nrn. 22 bis 24 bezeichneten und gemäß Baugenehmigung Nr.1.327

vom 18.12.1996 nebst Nachtrag Nr. 2755 vom 10.07.1997 noch herzustellenden 2 Wohnungen im Dachgeschoss des Vorderhauses und 1 Dachgeschoss-Maisonettewohnung im Seitenflügel des Gebäudekomplexes gemäß Bewilligung bzw. Teilungserklärung vom 21.08.1996 nebst Nachtrag vom 30.01.1997 (UR-Nrn. 512/96 und 38/1997, Notar Olaf Pakull in Berlin).

1998

Der Baubeginn für die noch herzustellenden 2 Wohnungen im Dachgeschoss des Vorderhauses und 1 Dachgeschoss-Maisonettewohnung im Seitenflügel des Gebäudekomplexes gemäß Baugenehmigung Nr.1.327 vom 18.12.1996 nebst Nachtrag Nr. 2755 vom 10.07.1997 erfolgte am 09.09.1997 - eine Schlussbesichtigung zur Abnahme ist erfolgt, wobei ein Datum auf dem Schlussbesichtigungsprotokoll nicht vermerkt ist.

Zeitgleich sind im Rahmen der Aufteilung des Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentume partiell Mod.-/Inst.-Maßnahmen vorgenommen worden. Im Zuge der Maßnahmen sind vermtl. an der straßenseitigen Gebäudefront durchgehend und an der hofseitigen Gebäudefront partiell Holz-Isolierglasfenster eingebaut worden. Die Schaufenster-Anlage in der straßenseitigen Gebäudefront ist nach Sachlage gleichfalls als Holz-Isolierglasfensteranlage mit 2 Fenstertüren erneuert worden. Die Erneuerung der straßenseitigen Fassade mit einem mineralischen Spitzputz in Erdgeschoss bzw. einem groben Spritz- bzw. Kieselkratzputz in den Obergeschossen nebst erhabenen Fensterfaschen und -verdachungen als Glattputz ist nach Sachlage nach Einbau der Isolierglasfenster vorgenommen worden. Im Zuge der Maßnahmen dürften nach Sachlage auch die hofseitigen Fassaden neu gestrichen worden und die Hofkellerdecke erneuert bzw. neu asphaltiert worden sein.

Die Dachdeckung dürfte im Zuge des Dachraumausbaus samt Spenglerarbeiten nebst Regenninnen und -fallrohren umfassend erneuert worden sein.

Die Wohnungen bzw. Nutzungseinheiten auf dem Grundstück weisen nach Sachlage Gas-Etagenheizungen vermtl. mit Gas-Kombithermen u.a. auch zur Warmwasserbereitung mit Einbau ab den 1970er Jahren bzw. ggf. eine dezentrale Warmwasserversorgung über elektrische Warmwasserbereiter als Boiler oder Durchlauferhitzer mit Einbau ab den 1960er Jahren auf. Eine Verstärkung der elektrischen Steigestränge dürfte gleichfalls bereits in den 1960er Jahren vorgenommen worden sein.

Die Treppenhauseingänge weisen erst in den letzten Jahren neu durchgeführte Schönheitsreparaturen in beiden Gebäudeteilen auf.

• **Art des Gebäudes:**

Bei der auf dem Grundstück aufstehenden Bebauung handelt es sich um einen 5½- bzw. 6-geschossigen Wohn- und Geschäftshauskomplex incl. Dachraumausbau als Vollgeschoss mit Vorderhaus und rechtem Seitenflügel sowie vollständiger Unterkellerung des Komplexes weitgehend als Souterrain im Seitenflügel und als Kellergeschoss im Vorderhaus nebst Unterkellerung der Gebäudedurchfahrt und anbindender Hofunterkellerung der Hoffläche bis auf Höhe des Seitenflügel-Treppenhauses aus dem Jahre 1882 als Blockrand- bzw. Blockinnenbebauung.

Alle Grundstücksgrenzen mit Ausnahme der südlichen Grundstücksgrenze sind entweder von dem hier betroffenen oder einem angrenzenden Nachbargrundstück aus bebaut. Die Giebelseiten des Vorderhauses sowie die Kopf- bzw. Giebelseite des rechten Seitenflügels und ein Teil der rückwärtigen Brandwand sind von den Nachbargrundstücken aus mit gleichhoher oder auch höherer Gegenbebauung (auf dem rückwärtigen Nachbargrundstück) belegt - die Brandwand des rechten Seitenflügels weist weitgehend keine Gegenbebauung auf.

Im ursprünglichen Gebäudebestand waren vermtl. 23 Wohnungen incl. 2 im Souterrain des Seitenflügels belegene Wohnung und 2 Ladeneinheiten vorhanden. Das 4. Obergeschoss im Vor-

derhaus war ehemals abweichend offenbar 3-spännig organisiert. Das Dachgeschoss war als Rohdachboden erhalten.

Nach Ausbau des Dachraums mit 2 neuen Wohnungen und Herstellung einer Maisonettewohnung im 4.OG des Seitenflügels postalisch links in Verbindung mit dem Dachraumbau sowie Verbindung der ehemals im 4. Obergeschoss vorhandenen Mittelwohnung im Vorderhaus mit der postalisch rechts spannenden Wohnung sowie der Umnutzung einer im Souterrain belegenen Wohnung zu gewerblichen Zwecken und Verbindung der im Erdgeschoss des Vorderhauses belegenen Läden zu nur einer Nutzungseinheit sind auf dem Grundstück nunmehr 25 Sondereigentume respektive 23 Wohnungs- und 2 Teileigentume als Gewerbeeinheiten vorhanden.

Bei dem hier betroffenen Bewertungsobjekt handelt es sich um das Teileigentum Nr. 1 mit 10.829/100.000 Miteigentumsanteil am Grundstück im Erdgeschoss des Vorderhauses als Ladeneinheit mit Zugang unmittelbar aus dem öffentlichen Straßenraum.

Dem Teileigentum Nr. 1 ist vermtl. kein im Gemeinschaftseigentum des Kellergeschosses bzw. der Hofunterkellerung belegener Abstellverschlag durch die WEG-Verwaltung zugewiesen worden - eine dingliche Sicherung an einem Sondernutzungsrecht auf dem Grundstück besteht nach Sachlage nicht.

- **Organisation des Gebäudes:**

Das Grundstück Zossener 8 (1327/233) weist ein Vorderhaus mit Gebäudedurchgang aus dem Straßenraum in den Hof des Anwesens mit hieraus separat aufgehendem Treppenhaus sowie einen über den Hof zugänglichen rechten Seitenflügel mit hierin separat aufgehendem Treppenhaus auf.

Sowohl das Erdgeschoss des Vorderhauses als auch das Erdgeschoss des Seitenflügels befinden sich als Hochparterre 9 Steigungen über dem Hof-Niveau, wobei die im Hochparterre des Vorderhauses belegene Wohnung innerhalb des Treppenhauses lediglich 5 Steigungen und innerhalb der Wohnung 4 weitere Steigungen aufweist.

Die unmittelbar aus dem Straßenraum zugängliche Ladeneinheit liegt lediglich 1 Steigung über Terrain-Niveau. Tatsächlich ist die Ladeneinheit indirekt aber auch über den Hof des Anwesens mit einem Zugang in der rückwärtigen Front des Vorderhauses und Differenzterasse zu einem Kellerflur mit anbindendem Souterrain-Raum der Ladeneinheit zugänglich. Aus dem Kellerflur führt eine weitere Treppe in den Tiefkellerbereich mit Zugang aus dem Bereich der Unterkellerung der Gebäudedurchfahrt im Vorderhaus in den Bereich der Hofunterkellerung.

Die weitere Gewerbeeinheit auf dem Grundstück befindet sich postalisch rechts im Souterrain des Seitenflügels mit Zugang unmittelbar aus dem Freien bzw. dem Hof im Bereich der Hofunterkellerung mit separater abwärts gehender Treppe innerhalb der Nutzungseinheit - ein Zugang aus dem Seitenflügel-Treppenhaus ist nicht vorhanden.

Die postalisch links im Treppenhaus des Seitenflügels belegene Nutzungseinheit als Wohnung ist aus dem Hauseingangsbereich über einen unter dem in das Obergeschoss aufgehenden Treppenlauf eingehausten Treppenabgang nebst Sperrtür zum Treppenhaus zugänglich, womit auch der Treppenabgang bereits Teil dieses Wohnungseigentums ist.

Das über dem Souterrain aufgehende Treppenhaus ist durchgehend 2-spännig organisiert, wobei die im 4.OG postalisch links belegene Wohnung als Maisonette mit dem Dachraumbau über eine Spindeltreppe verbunden ist. Die im Dachgeschoss postalisch rechts spannende Wohnung ist mit dem im Vorderhaus postalisch links spannenden Dachraumbau als eine Wohnung verbunden.

Der Vorderhausaufgang weist im Hochparterre lediglich 1 Wohnung auf. In den Obergeschossen ist der Vorderhausaufgang durchweg 2-spännig organisiert.

In dem Gebäude befinden sich über 1- und 2-Zimmerwohnungen - lediglich im 4.OG postalisch recht im Vorderhaus und im 4.OG/DG postalisch links im Seitenflügel (Maisonette) befinden sich 3-Zimmerwohnungen - im Dachgeschoss postalisch links im Vorderhaus befindet sich außerdem eine 4-Zimmerwohnung.

Insgesamt befinden sich nach vorliegenden Teilungsplänen auf dem Grundstück 23 Wohnungen als Wohnungseigentume und 2 Gewerbeeinheiten als Teileigentume (Laden und Büroeinheit o.ä.).

Das Kellergeschoss des Vorderhauses ist weitgehend mit den Lagerräumen des Teileigentums Nr. 1 der darüber belegenen Ladenfläche und einer Teeküche in der Kellergeschossebene sowie mit einem Wohn- bzw. Büroraum dieser Nutzungseinheit im Bereich der Souterrainebene belegt.

Das weitere Kellergeschoss des Vorderhauses weist lediglich die Unterkellerung der Gebäudedurchfahrt vermtl. mit allen Hausanschlüssen mit einem hofseitig anbindenden Kellerraum mit hierin belegenen Stromzählerschränken und den auch hieraus über eine aufgehende Differenz- treppe zugänglichen Kellerflur auf.

An der hofseitigen Front des Vorderhauses bindet gleichfalls an die Unterkellerung der ehemaligen Gebäudedurchfahrt die Hofunterkellerung als vermtl. ungeteilter Großraum mit zwei Massivstützen-Reihen an - der Raum dürfte mit Holzlatten- oder Maschendrahtboxen als Kellerabstellverschläge belegt sein.

Im Seitenflügel ist eine Unterkellerung der Souterrainbereiche nicht vorhanden - Abstellkeller o.ä. sind hier insoweit nicht vorhanden.

Ein barrierefreier Zugang der Nutzungseinheiten auf dem hier betroffenen Grundstück ist nicht vorhanden - auch die aus dem Straßenraum unmittelbar zugängliche Ladeneinheit weist zum Ladenlokal 1 Steigung auf.

Aufzugsanlagen sind auch als sogen. Fassadenaufzüge für die im Dachgeschoss belegenen Wohnungen nicht vorhanden.

- **Lage/Organisation des Sondereigentums:**

Bei dem hier betroffenen Teileigentum Nr. 1 handelt es sich um die im Erdgeschoss belegene Ladeneinheit im Vorderhaus mit innenliegendem Toilettenraum und rückwärtigem Flur nebst Treppenabgang in einen im Souterrain belegenen Raum des Teileigentums und partiell über dem Ladenlokal belegenen Zwischengeschoss als Lagerraum mit Zugang über eine Differenz- treppe aus dem linken Teil des Ladenlokals sowie Zugang des Ladenlokals unmittelbar von der Straße sowie weiterem Zugang von der Hofseite aus über das Kellergeschoss postalisch links mit anbindendem Souterrain-Raum und hieraus aufgehender Differenz- treppe in den Flur zum Ladenlokal sowie Treppenabgang aus dem Souterrain-Raum in eine Teeküche als Durchgangs- raum im Kellergeschoss mit hieran straßenseitig anbindenden 3 Kellerräumen zu Lagerzwecken als Durchgangsräume und gefangener Raum.

Die lichte Raumhöhe des Teileigentums Nr. 1 beträgt nach vorliegendem maßstäblichem aber unbemaßten Gebäudeschnitt zur Abgeschlossenheitsbescheinigung im Erdgeschoss ca. 4,10 m und im Kellergeschoss ca. 2,50 m. Ein Gebäudeschnitt durch das Souterrain bzw. das Erdge- schoss im Bereich des Zwischengeschosses über dem Erdgeschoss liegt nicht vor.

Die lichte Raumhöhe im linken Raumteil des Ladenlokals dürfte allerdings mindestens rd. 2,50 m betragen, so dass die lichte Raumhöhe im Zwischengeschoss über dem linken Raumteil des Ladenlokals als Lagerboden allenfalls rd. 1,30 m bis 1,40 beträgt.

Die lichte Raumhöhe im Souterrain dürfte nach diesseitiger Einschätzung ca. 2,50 m betragen.

Ein dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht an einem weiteren Kellerraum als Abstellver-schlag in der Hofunterkellerung o.ä. ist dem hier betroffenen Teileigentum nicht zugeschrieben.

- **Art der Konstruktion:**

Die Bauausführung und Art der Konstruktion wird anhand der anlässlich des Besichtigungster-mins getroffenen Feststellungen sowie der eingesehenen Bauakte u.a. mit vorliegenden Teil-plänen nebst Gebäudeschnitten durch den Unterzeichneten wie folgt zugrunde gelegt.

Bei dem Gebäudekomplex handelt es sich um einen konventionellen Mauerwerksbau mit ge-mauerten Streifenfundamenten und Zementestrichsohle vermtl. auf Ziegelpflasterung. Über dem Kellergeschoss ist vermtl. eine Steineisendecke oder ggf. eine sogen. Mankedecke mit schalungsrauem Beton an der Deckenunterseite zwischen Stahlträgern nebst Lagerhölzern und Koksaschen- bzw. Lehmschüttung auf der Stakung und Holzdielenboden bzw. Zementest- rich auf Blindboden nebst keramischer Bodenfliesung vorhanden.

Im Bereich der Hauseingänge bzw. der früheren Gebäudedurchfahrt und der Hofunterkellerung sind vermtl. Kappendecken mit Mauerziegelschale zwischen Stahlträgern vorhanden. Über den oberhalb des Kellergeschosses und dem Souterrain aufgehenden Geschossen sind altbautypische Holzbalken-Einschubdecken mit Lehmstaken oder Koksaschenschüttung, Rohr- putzdecken nebst partiell ggf. noch erhalten Stuckvouten und Stuckdekorationen als Friese, Medaillons und Rosetten in Gründerzeit-Dekor sowie teilweise auch Gipskarton-Unterdecken vorhanden. Die Zwischengeschosssdecke über dem linken Teil des Ladenlokals im Erdgeschoss weist nach Sachlage eine Holzbalkendecke ohne Einschub mit GK-Unterdecke und Spanplat- tenboden auf.

Über dem 4. Obergeschoss ist die Decke vermtl. partiell durch Stahlträger oder auch ange- laschte Deckenbalken im Zuge des Dachgeschossausbaus verstärkt worden.

Die Böden weisen vermtl. Holzdielen- bzw. Stabparkettboden und keramischen Fliesenboden u.a. mit Nassbodenaufbau im Bereich modernisierter Badezimmer auf.

Im Dachraumausbau ist ggf. ein Echtholzparkett in Landhausdielen-Dekor (Eiche hell) sowie ein keramischer Fliesenboden in den Sanitärräumen und in den Küchen auf einem im Dachge- schoss nach Sachlage schwimmend verlegten Trockenestrich über einer konventionellen aber verstärkten Holzbalkendecke vorhanden. Die Dachterrassenbereiche weisen nach Sachlage gleichfalls einen Nassbodenaufbau vermtl. mit keramischen Fliesenboden oder einen wite- rungsresistenten Holzdielenboden auf.

Treppenläufe sind als Winkelfalzstein-Gewölbewangen ausgeführt - die Podestflächen weisen Kappengewölbe nebst Holzdielung auf Lagerhölzern und unterseitig gleichfalls glattgefilzten Kalkputz auf.

Die Treppenläufe weisen aufgesattelte Holz-Tritt- und Setzstufen nebst Holztraljengeländer und Holzhandlauf auf.

Innerhalb der im rechten Seitenflügel mit zwei Ebenen vorhandenen Maisonettewohnung im 4.OG und Dachgeschoss ist nach Planvorlage eine Spindeltreppe vermtl. als Stahlholmtreppe mit aufgesattelten Holz-Trittstufen ohne Setzstufen vorhanden.

In den im Souterrain und im Erdgeschoss belegenen Nutzungseinheiten sind nach Sachlage Mauerwerkstrepfen mit aufgesattelten Holz-Tritt- und Setzstufen vorhanden.

Der Kellertreppenabgang aus dem Hof in den Kellerflur innerhalb des Vorderhauses ist vermtl. als Rohmauerwerkstreppe mit Rollschicht-Tritt- und Setzstufen gleichfalls noch aus dem ur- sprünglichen Bestand erhalten. Die innerhalb des Seitenflügel-Treppenhauses eingehaute Kel- lertreppe zur Souterrainwohnung ist vermtl. gleichfalls als Mauerwerkstreppe mit Rollschicht- Ziegelstufen ausgeführt.

Die Schwelle vor der Schaufensterfront der hier betroffenen Ladeneinheit weist u.a. im Bereich der beiden Zugangstüren keramische Fliesenbekleidung in rotbraunem Spaltplattendekor auf.

Tragende und aussteifende Wände sind aus Ziegelmauerwerk in den statisch erforderlichen Stärken und Güten bzw. traditioneller Ausführung entsprechender Altbauten mit sich nach oben verjüngenden Wandstärken ausgeführt. Kellerlichtschächte sind gemauert und im Straßenraum mit Stahlgitterrosten abgedeckt

Leichte Wandscheidungen im ursprünglichen Bestand sind als Holzständer-Anwurfände bzw. Schlackenplattenwände o.ä. erhalten oder ggf. teilweise bei vorgenommenen Grundrissveränderungen als Gipskartonständerwände ausgeführt. Der Dachraumbau ist nach Sachlage weitgehend als sogen. Trockenausbau realisiert, wobei Wohnungstrennwände aus KS-Mauerwerk neu ausgeführt und Brandwände sowie Treppenhauswände aus dem ursprünglichen Bestand aus Mz-Mauerwerk erhalten sind.

Die straßenseitige Gebäudefront weist eine entstuckte ehemalige Stilfassade mit mineralischem Kieselkatzputz oberhalb des mit Spritzputz versehenen Erdgeschosses auf - die Fenstergehäuse und -verdachungen weisen mineralischen Glattputz auf. Die Fassade weist einen hellgrauen Anstrich und weiß abgesetzte Fenstergehäuse etc. auf. Die Holzschalung des Dachüberstands ist weinrot abgesetzt. Balkone sind in der Fassade nicht vorhanden.

Die hofseitige Fassade des Vorderhauses weist bis in den Bereich der sogenannten Berliner Zimmer einen mineralischen Glattputz oberhalb eines ca. 1,40 m hoch aufgehenden Zementputzsockels auf. Die Fassade des Seitenflügels weist oberhalb des mit mineralischem Glattputz versehenen Souterrains im Bereich des Hochparterres bis über das 1. Obergeschoss Bossenputz-Adaptierungen mit feinen Riefen sowie noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Stuckdekorationen als mehrfach profilierte Fensterverdachungen, Fenstergehäuse und Gesimsbänder auf. Der Sockelputz der hofseitigen Front des Vorderhauses und der des Seitenflügels ist farblich lichtgrau abgesetzt und die aufgehenden Fassaden mit einem weißen Anstrich versehen. Balkone sind auch an den hofseitigen Fassaden des Gebäudekomplexes nicht vorhanden. Ein Wärmedämmverbundsystem ist weder an der straßenseitigen Gebäudefront noch an den hofseitigen Fassaden des Gebäudekomplexes vorhanden.

Das Dach des Vorderhauses ist als symmetrisch unter ca. 30° geneigtes Satteldach mit ca. 1,20 m hoch aufgehenden Dampeln zimmermannsmäßig abgedeckt bzw. ingenieurmäßig ggf. mit Stahlträgern verstärkt worden. Das Dach ist vermtl. mit hinterlüfteter Ziegeldeckung nebst Delta-Unterspannbahn, mineralischer Zwischensparrendämmung nebst Alukaschierung und innenseitiger Gipskartonbeplankung (GKF) bzw. ggf. mit zusätzlicher GK-Installationsschale versehen.

Der Seitenflügel weist nach Sachlage einen gleichfalls zimmermannsmäßig abgedeckten und ingenieurmäßig verstärkten Dachstuhl auf: das Dach ist hier als ca. 45° geneigtes Pultdach mit einem entsprechendem Regelquerschnitt ausgeführt.

In den Dachflächen des Vorderhauses und des Seitenflügels sind liegende Fenster und Gauben als Kastengauben mit flach geneigten Pultdächern nebst Schwarzdecke gleichfalls zimmermannsmäßig abgedeckt und mit Sandwich-Wandumfassungen nach örtlichem Eindruck mit Putz an den Backen und den Fronten ausgeführt. Der Regelquerschnitt der Raumumfassungen umfasst innenseitig gleichfalls eine Gipskartonbeplankung auf der Holzkonstruktion nebst mineralischen Gefachen nebst Dampfsperre und Spanplattenbeplankung nebst Putzträger bzw. Schwarzdecke auf der Holzschalung des Pultdaches.

Spenglerarbeiten sind aus Zinkblech. Es sind vorgehängte Zinkblechrinnen und entsprechende Fallrohre vorhanden.

Die über Dach aufgehenden Schornsteinköpfe sind aus Sichtmauerwerk erhalten.

- **Art des Ausbaus:**

Aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit des hier betroffenen Teileigentums anlässlich des Ortstermins wird der Ausbaustandard und Erhaltungszustand nach örtlichem Eindruck lediglich

durch die Schaufensteranlage des Ladenlokals mit Blick aus dem Straßenraum und den neutralen Erschließungsbereichen des Grundstücks sowie diesseitiger Einschätzung wie folgt angenommen.

Wände:

Massive und leichte Wandscheidungen sind nach Sachlage verputzt und gestrichen. Innerhalb der Wohnungseigentume und der Teileigentume sind massive und leichte Wandscheidungen nach Sachlage gleichfalls verputzt bzw. gespachtelt und tapeziert oder gestrichen und in den technischen Räumen vermtl. mit zargenhoher keramischer Fliesung und in den Küchen mit einem keramischen Fliesenspiegel (vermtl. normalformatig und geschmacksneutral: weiß) versehen.

Der Hauseingangsbereich als ehemalige Gebäudedurchfahrt des Vorderhauses weist in Handlaufhöhe einen profilierten schwarzen Holzfries mit darunter lichtgrau abgesetztem Paneelanstrich und darüber raumhoch aufgehendem Glattputz nebst Anstrich (weiß) auf. Die Laibungsfläche des Sturzbogens unter der tragenden Mittelwand ist farblich weinrot abgesetzt. Stuckdekorationen sind nicht mehr vorhanden.

Die Treppenhauseingänge von Vorderhaus und Seitenflügel weisen gleichfalls glatt gefilzte und gespachtelte Wandumfassungen mit einer entsprechenden Farbgestaltung auf, wobei der in Handlaufhöhe umlaufende Holzfries im Seitenflügel keinen schwarzen, sondern einen roten Anstrich aufweist.

Außentüren der Gebäudeeingänge und der Gebäudedurchfahrt weisen einen weinroten Anstrich auf - innerhalb der Gebäudedurchfahrt ist der hieraus aufgehende Treppenaufgang des Vorderhauses mit einer Doppelflügeltür mit blauem Anstrich abgesperrt - die Wohnungseingangstüren sind nach Sachlage durchweg mit einem weißen Anstrich versehen, wobei Türfutter und Oberlichte im Vorderhaus einen schwarzen Anstrich entsprechend dem umlaufenden Holzfries aufweisen.

Die Holz-Tritt- und Setzstufen der Treppenhauseingänge weisen im Vorderhaus einen dunkelblauen Anstrich entsprechend dem Holzhandlauf des Trailjengeländers auf, wobei die Holz-Tailjen mit einem Klarlackanstrich im Naturton belassen worden sind. Im Seitengflügel weisen die Tritt- und Setzstufen einen weinroten Anstrich entsprechend dem an den Wandumfassungen umlaufenden Holzfries auf - das Treppengeländer ist farblich entsprechend dem des Vorderhauses mit farblich dunkelblau abgesetztem Holzhandlauf ausgeführt.

Die Wandumfassungen im Kellergeschoss des Vorderhauses weisen außerhalb des hier betroffenen Teileigentums vermtl. Rohmauerwerk mit Anstrich (weiß) und im Souterrainbereich sowohl des Vorderhauses als auch im Souterrain des Seitenflügels einen wohnraumgleichen Ausbau vermtl. mit glatt gefilztem Kalkputz auf.

Das hier betroffene Teileigentum weist nach Sachlage sowohl im Souterrain als auch im Erdgeschoss gleichfalls glatt gefilzten Kalkputz und Raufasertapetenbekleidung o.ä. nebst Anstrich (geschmacksneutral: weiß) auf.

Der Toilettenraum im Erdgeschoss in dem hier betroffenen Teileigentum weist nach Sachlage halb- oder zargenhoch normalformatige keramische Fliesung (ca. 15 cm x 15 cm, geschmacksneutral: weiß) auf. Die Oberwandflächen sind gespachtelt und gestrichen (weiß).

Der als Teeküche ausgewiesene Durchgangsraum im Kellergeschoss innerhalb des hier betroffenen Teileigentums weist vermtl. über einer Einbau-Arbeitszeile einen entsprechenden Fliesenspiegel (ca. 15 cm x 15 cm, geschmacksneutral: weiß) und darüber glatt gefilzten Kalkputz mit Anstrich (weiß) auf.

Böden:

Der Hauseingangsbereich in der ehemaligen Gebäudedurchfahrt des Vorderhauses weist diagonal verlegte normalformatige keramische Fliesung (geschmacksneutral: beige changierend)

mit schwarz abgesetzter Rechteck-Einfassung und Stern-Rotunde in der Raummitte auf. Der Treppenaufgang des Vorderhauses weist sowohl im Eingangsbereich als auch auf den Podestflächen sowie auf den Trittstufen der Treppenläufe einen dunkelblauen Linoleumbelag auf. Der Hauseingangsbereich des Seitenflügel-Treppenhauses weist einen beige-farbenen Linoleumbelag noch aus dem ursprünglichen Bestand und auf den Tritt-Stufen der Treppenläufe sowie den Podestflächen einen weinroten Linoleumbelag aus jüngerer Zeit auf.

Im Kellergeschoss ist nach diesseitiger Einschätzung ein unbekleideter Zementestrichboden ohne staubbindenden Anstrich o.ä. vorhanden. Lediglich der Teeküchenbereich innerhalb des hier betroffenen Teileigentums weist vermtl. einen keramischen Fliesenboden entsprechend dem über der Arbeitszeile verbauten Fliesenpaneel (ca. 15 cm x 15 cm, geschmacksneutral: weiß) auf.

Die Souterrainbereiche im Seitenflügel bzw. partiell im Vorderhaus u.a. in dem hier betroffenen Teileigentum weisen in den wohnraumgleich bzw. als Wohnung ausgebauten Bereichen vermtl. einen Holzdielenboden und einen keramischen Fliesenboden in den Sanitärräumen auf.

Innerhalb des hier betroffenen Teileigentums weisen die beiden Raumteile des Ladenlokals und der anbindende Flur mit der in das Souterrain abgehenden Treppen einen PVC- oder Linoleumbelag vermtl. auf einem Zement- oder Trockenestrichboden auf - die Trittstufen der Differenz-treppe in den Souterrain-Raum weisen vermtl. gleichfalls einen PVC- oder Linoleumbelag auf. Der Souterrain-Raum des Teileigentums und die hieraus abgehende Treppe in die im Kellergeschoss belegene Teeküche weisen auf der Holzdielung bzw. den Trittstufen vermtl. gleichfalls einen PVC-Belag auf.

Der Boden des Zwischengeschosses über dem linken Raumteil des Ladenlokals ist vermtl. als unbekleideter Spanplattenboden erhalten. Die Differenz-treppe zum Zwischengeschoss ist als Holzwangentreppe mit eingestemmten Trittstufen vermtl. ohne Setzstufen mit Linoleumbelag auf den Trittstufen ausgeführt - es ist ein Holzstabgeländer mit Holzhandlauf und weißem Lack-anstrich im linken Raumteil des Ladenlokals vorhanden.

Die Wohnungen in den Normalgeschossen dürften in den Wohnräumen und Fluren sowie in den Küchen weitgehend Holzdielung und teilweise im Vorderhaus auch Echtholzparkett als Stabparkettböden (Eiche) bzw. im Übrigen Vinyl- oder Laminatböden in Schiffsboden- oder Landhausdielendekor (Buche, Eiche o.ä.) o.ä. aufweisen. Sanitärräume sind vermtl. durchgehend mit keramischer Fliesung versehen.

Decken:

Der Hauseingangsbereich und Gebäudedurchgang im Vorderhaus weist eine Rohrputz- oder vermtl. eine Gipskarton-Unterdecke ohne Stuckdekorationen oder Vouten auf.

Die Treppenlaufunterseiten und die Stirnseiten der Wangen zum Treppenaufgang sowie die Podest-Unterseiten des Vorderhaustreppenhauses sind verputzt, glatt gefilzt und gestrichen (weiß).

Der Hauseingangsbereich des Seitenflügels und das aufgehende Treppenaufgang weisen entsprechend verputzte und glatt gefilzte Treppenlauf- und Podestunterseiten etc. mit Anstrich (weiß) gleichfalls ohne Stuckdekorationen auf.

Die Treppenhausköpfe in den Treppenhausaufgängen weisen nach diesseitiger Einschätzung an den Dachschrägen gespachtelte Gipskartonbeplankung mit Anstrich (weiß) entsprechend den Treppenlauf- und Podestflächen-Untersichten jeweils mit liegendem Fenster als RWA-Anlage auf.

Die weiteren Bereiche des Gebäudekomplexes weisen vermtl. überwiegend Rohrputzdecken in den Wohn- und den technischen Räumen nebst partiell verbliebenen Stuckdekorationen insbesondere im Vorderhaus auf. Sanitärräume und Küchen oder Raumbereiche mit veränderten Grundrisszuschnitten weisen ggf. überwiegend GK-Unterdecken auf.

Der Dachraumausbau des Vorderhauses und des Seitenflügels ist nach Sachlage weitgehend als sogen. Trockenausbau ausgeführt und weist vermtl. an den Dachschrägen Gipskartonbeplankung auf.

Im Kellergeschoss des Gebäudekomplexes sind vermtl. der Bereich der ehemaligen Gebäudedurchfahrt und der Bereich der Hofunterkellerung nach diesseitiger Einschätzung weitgehend als Preußische Kappendecke zwischen Stahlträgern mit Rohmauerwerkskappen ausgeführt bzw. aus dem ursprünglichen Bestand erhalten, wobei die Hofkellerdecke einen Nassbodenaufbau mit Asphaltdecke aufweist. Die weiteren Kellerbereiche im Vorderhaus weisen vermtl. eine verputzte Steineisendecke insbesondere im Bereich der Lagerräume und der Teeküche des hier betroffenen Teileigentums auf.

Die Souterrainbereiche im Vorderhaus und dem Seitenflügel weisen vermtl. entsprechend den darüber aufgehenden Geschossen eine Rohrputzdecke auf.

Das hier betroffene Teileigentum weist nach diesseitigem Eindruck im Bereich des linken Raumteils im Ladenlokal unter dem Zwischengeschoss eine Gipskarton-Unterdecke und im rechten Raumteil des Ladenlokals eine Rohrputzdecke noch aus dem ursprünglichen Bestand mit ggf. hierauf aufkonfektionierter Schallschutzdecke auf.

Die weiteren Raumbereiche im Vorderhaus weisen vermtl. gleichfalls eine GK-Unterdecke sowohl im Flur und dem Toilettenraum als auch im Bereich des Zwischengeschosses mit darin belegenem Lagerraum auf. Auch der im Souterrain belegene Raum mit Nutzung ggf. als Büroraum und die daran im Kellergeschoss anbindende Teeküche weisen vermtl. GK-Unterdecken auf. Die im Keller belegenen Lagerräume des Teileigentums weisen ggf. eine unverputzte Steineisendecke auf.

Fenster:

Nach diesseitigem Eindruck weist der Gebäudekomplex in der straßenseitigen Gebäudefront weitgehend Holz-Isolierglasfenster sowie eine neuzeitliche Schaufensteranlage im Erdgeschoss zu der hier betroffenen Ladeneinheit als Teileigentum Nr. 1 als Holzrahmen-Fensteranlage mit 2 Fenstertüren als Eingangstüren mit Isolierglasausschnitten auf - die Schaufensteranlage weist einen weinroten Anstrich und die Fenster der aufgehenden Geschosse einen weißen Anstrich auf.

In den hofseitigen Gebäudefronten weisen die technischen Räume partiell gleichfalls Holz-Isolierglasfenster und die Wohnräume überwiegend Holz-Kastenfenster noch aus dem ursprünglichen Bestand auf.

Die im Souterrain belegenen Räume weisen nach örtlichem Eindruck durchweg Holz-Isolierglasfenster mit außenliegender Vergitterung auf.

Die Treppenhaufenster sind als einfachverglaste Holz-Fenster mit altbautypischer Sprossung noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

In den Treppenhauköpfen befinden sich liegende Holz-Isolierglasfenster als sogen. RWA-Anlagen.

Im Dachgeschoss sind in den Wohnbereichen des Vorderhauses und des Seitenflügels gleichfalls liegende Holz-Isolierglasfenster sowie überwiegend stehende Fenster in den Gauben bzw. Fenstertüren zu den Dachterrassen vorhanden.

Die Fenster weisen Zinkblech-Sohlbankbekleidungen und Holz- bzw. Werzalit-Lateibankbekleidungen auf.

Im Kellergeschoss des Vorderhauses sind vermtl. thermisch nicht getrennte feuerverzinkte Stahlfenster mit außenliegender Mäuseschutzvergitterung und Einfachverglasung u.a. in dem

hier betroffenen Teileigentum mit Glasbaustein- und gusseisernen Lüftersteinelementen bzw. Stahlgitterrosten abgedeckten Mauerwerkslichtschächten vorhanden.

Die Hof-Unterkellerung weist in der mit Asphalt beschichteten Kappendecke verschiedene runde Glasbausteinelemente zur Belichtung der Hofunterkellerung auf - Belüftungsöffnungen befinden sich vermtl. ohne Fenster in der rückwärtig ca. 0,40 m hoch über das Bodenniveau der rückwärtigen Gartenfläche des Grundstücks aufgehenden rückwärtigen Giebelwand der Hofunterkellerung.

Türen:

In der straßenseitigen und der hofseitigen Gebäudefront weisen die Eingänge des Gebäude-durchgangs zum rückwärtigen Hof bzw. dem Vorderhaustreppenhaus jeweils eine vermtl. im Zuge der Mod.-/Inst.-Maßnahmen in den 1990er Jahren neu eingebaute und der historischen Vorlage nachempfundene halbhoch geschlossene hölzerne Doppelflügel-Toranlage mit horizontalen Einfachglasausschnitten und feststehendem Wagenradfenster mit radialen Sprossen und Ornamentverglasung unter dem Rundbogensturz auf.

Die weiteren Hauseingangstüren sind als Doppelflügel-Füllungstüren gleichfalls aus Holz noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

Die Wohnungseingangstüren in den aufgehenden Treppenhäusern sind weitgehend gleichfalls als Mehrfüllungstüren in mehrfach profilierten Holzfuttern und -bekleidungen noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten - im Treppenhauskopf binden neuzeitliche RD-Plattentüren mit Lackanstrich in entsprechenden Holzzargen an. Der eingehaute Treppenabgang innerhalb des Seitenflügeltreppenhauses weist eine Holzplattentür in Stahlzarge mit Lackanstrich (weiß) auf.

Der im Souterrain-Flur des Vorderhauses anbindende Souterrain-Raum des hier betroffenen Teileigentums sowie ein gleichfalls anbindender haustechnischer Nebenraum weisen vermtl. gleichfalls Holzplattentüren bzw. ggf. abweichend Stahlblechtüren in T30-Qualität in Stahlzargen auf.

Die Raamtüren in den Wohnungen des Gebäudekomplexes weisen vermtl. weitgehend Holz-Mehrfüllungstüren in Holzfuttern und -bekleidungen u. a. mit Ornamentglasausschnitten noch aus dem ursprünglichen Bestand sowie partiell ggf. Röhrenspan-Plattentüren mit Lackanstrich ggf. im Bereich veränderter Grundrisszuschnitte auf.

Das hier betroffene Teileigentum weist nach Sachlage zwischen den beiden Raumbereichen des Ladenlokals eine Doppelflügel-Holzplattenschiebetür ohne Futtertasche und zum innenliegenden Toilettenraum eine Holzplattentür mit Nachströmöffnung auf. Eine weitere Tür befindet sich lediglich zwischen der Teeküche im Kellergeschoss und dem anbindenden Bereich mit den Lagerräumen des Teileigentums - alle weiteren Raumverbindungen in dem Teileigentum weisen keine Türen auf.

Die Abstellkeller der Wohnungseigentume im Bereich der Hofunterkellerung sind vermtl. als Holzlatten- oder als Maschendrahtverschlüsse mit entsprechenden Türen ausgeführt. Einzelne massiv umbaute Kellerbereiche u.a. zu einem neutralen Kellerflur im Vorderhaus u.a. mit Hausanschlüssen weisen vermtl. Stahlblechtüren auf.

Elektroinstallationen:

Elektroinstallationen sind vermtl. im Zuge von Mod.-/Inst.-Maßnahmen bereits in den 1960er Jahren ggf. parallel zum Einbau von elektrischen Warmwasserbereitern und ab den 1970er Jahren dem sukzessiven Einbau von Gas-Etagenheizungen vermtl. bis in die 1990er Jahre als Steigestränge erneuert worden, wobei die Stromzähler vermtl. nicht zentralisiert wurden. Die Leitungen sind in den Wohnungen bzw. Nutzungseinheiten unter Putz verzogen und vermtl. zwischenzeitlich weitgehend erneuert worden.

Der innenliegende Toilettenraum des Teileigentums Nr. 1 sowie die innenliegende Teeküche dürften motorisch belüftet sein. Die Warmwasseraufbereitung im Toilettenraum sowie in der Teeküche erfolgt vermtl. über jeweils einen elektrisch betriebenen 5-L-Untertischboiler. Innerhalb des hier betroffenen Teileigentums dürften die Elektroinstallationen Ende der 1990er Jahre im Zuge der Umnutzung des Ladens zu dem gegenwärtigen Nutzungszweck gleichfalls erneuert worden sein und entsprechen einem seinerzeit zeitgerechten üblichen Standard. Nach Sachlage sind weitgehend Unterputzleitungen und eine ausreichende Anzahl an Steckdosen und Lichtschaltern sowie ein zeitgerechtes Sicherungstableau vorhanden. Nach diesseitiger Einschätzung ist eine vergleichsweise größere Anzahl an Stromkreisen mit Absicherung über Sicherungsautomaten vorhanden. Vereinzelt sind ggf. Aufputzleitungen als Mantelkabel bzw. in Kabelkanal-Installationen vorhanden. In der Fassade weist ein Leuchttransparent einen elektrischen Stromanschluss gleichfalls über Mantelkabel auf der Fassade auf.

Ein Antennenanschluss bzw. Breitbandkabelanschluss für Fernseh- und Rundfunkempfang ist vermtl. auf dem Grundstück bzw. in dem hier betroffenen Teileigentum vorhanden - ein DSL-Telefonanschluss nunmehr über Router ist vermtl. gleichfalls vorhanden. Rauchwarnmelder sind innerhalb des Teileigentums vorhanden. Die Steuerung der Gas-Etagenheizung erfolgt über Raumthermostate.

Die Eingangstür des hier betroffenen Teileigentums Nr. 1 mit Zugang unmittelbar aus dem Straßenraum weist keine Türklingel etc. auf.

An der straßenseitigen Hauseingangstoranlage zur ehemaligen Gebäudedurchfahrt ist eine Klingel- und Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner vorhanden. Ein Videoporter o.ä. ist nicht vorhanden. Der rückwärtige Treppenhauseingang im Seitenflügel weist keine separate Klingel- und Gegensprechanlage auf.

In den Treppenhauseingängen sind deckenverwahrte Kugelleuchten vorhanden. Die ehemalige Gebäudedurchfahrt weist gleichfalls eine Kugelleuchte hier als Pendelleuchte auf. Die Treppenhausebeleuchtung wird nach Sachlage über zeitgerechte Lichtschalter und Schaltautomaten gesteuert.

Rauchwarnmelder sind sowohl in den Wohnungen und in den Gewerbeeinheiten als auch in den Treppenhauseingängen vorhanden.

Im Kellergeschoss bzw. dem Hofkeller sind vermtl. neuzeitliche Feuchtrauminstallationen u.a. mit Schildkrötenbeleuchtung etc. vorhanden.

Im Hof des Anwesens sind neben dem Hauseingang des Seitenflügeltreppenhauses eine wandverwahrte Kugelleuchte und im Oberlicht der Doppelflügeltoranlage der ehemaligen Gebäudedurchfahrt eine Standardleuchte vermtl. mit Steuerung über Dämmerungsschalter vorhanden - in der straßenseitigen Gebäudefront weist das Oberlicht der Doppelflügeltoranlage der ehemaligen Gebäudedurchfahrt eine Hausnummernleuchte gleichfalls eine Standardleuchte mit Steuerung über Dämmerungsschalter auf.

Heizung:

Das Gebäude weist nach diesseitiger Einschätzung Gas-Etagenheizungen in den jeweiligen Nutzungseinheiten ggf. z.T. als Gas-Kombithermen und teilweise vermtl. noch als reine Heizthermen mit Vorwandinstallationen als Vor- und Rücklaufleitungen nebst Konvektoren als Plattenheizkörper auf.

Das hier betroffene Teileigentum weist nach diesseitiger Einschätzung gleichfalls eine Gas-Etagenheizung mit einer Gas-Heiztherme sowie in den Fußleisten verlegten mit Vor- und Rücklaufleitungen bzw. ggf. teilweise Vorwandinstallationen als Kupferrohre mit Plattenheizkörpern nebst Thermostatregelventilen und zusätzlichem Raumthermostat mindesten im Bereich der beiden Raumbereiche des Ladenlokals auf. Die rückwärtigen Raumbereiche im Erdgeschoss

und dem Souterrain nebst anbindender Teeküche weisen nach Sachlage gleichfalls Plattenheizkörper auf - die unter dem Ladenlokal belegenen Lagerräume sind vermtl. nicht beheizbar.

Die ehemalige Gebäudedurchfahrt und die Treppenhauseingänge des auf dem Grundstück belegenen Gebäudekomplexes sowie die neutralen Kellerbereiche incl. der Hofunterkellerung sind nach Sachlage nicht beheizbar.

Sanitärausstattung:

Die Badezimmer in den Wohnungen des Gebäudekomplexes weisen vermtl. durchweg Einbauliegewannen bzw. Duschtassen, Waschtische und bodenstehende WC-Becken nebst tiefhängenden Spülkästen bzw. ggf. z.T. bereits wandhängende WC-Becken nebst Einbauspülkästen und in Schächten bzw. Wandschlitten verzogene Ver- und Entsorgungsleitungen auf. Ein Teil der in dem Gebäudekomplex belegenen Wohnungen dürfte bereits moderne Objektausstattungen aus den letzten 10 bis 20 Jahren aufweisen - insbesondere die neu ausgebauten Dachraumwohnungen dürften einen vergleichsweise modernen Ausbaustandard auch bzgl. der Sanitärausstattungen aufweisen.

Das hier betroffene Teileigentum weist einen innenliegenden motorisch belüfteten und künstlich belichteten Toilettenraum vermtl. mit einem bodenstehenden Porzellan-WC-Becken nebst tiefhängendem Kunststoff-Spülkasten und ein Porzellan-Handwaschbecken nebst Einhebel-Mischarmatur auf.

Die Objekte sind vermtl. durchweg geschmacksneutral (weiß) und die Armaturen sind durchweg verchromt.

Frisch- und Abwasserinstallationen sind vermtl. in Wandschlitten unter Putz bzw. hinter Gipskarton-Vorsatzschalen verzogen und insoweit nicht sichtbar.

Das Fallrohr der Abwasserleitung ist vermtl. im Zuge der letzten Mod./Inst.-Maßnahmen als SML- oder Hart-PVC-Rohr erneuert und die Frischwasserleitungen als Kupfer-, Edelstahl- oder Kunststoffverbundrohre erneuert worden. Im Kellergeschoss sind die Abwasser-Grundleitung und die Frischwasser-Anschlussleitungen bzw. die Hausanschlüsse vermtl. gleichfalls erneuert worden.

Küchenausstattungen:

Die Teeküche des hier betroffenen Teileigentums im Kellergeschoss des Vorderhauses als Durchgangsraum zwischen den Keller-Lagerräumen und dem im Souterrain belegenen wohnraumgleich ausgebauten Raum als Büro o.ä. dürfte eine Pantry-Ausstattung mit Kochfeld und Kühlschrank sowie Nirosta-Spüle nebst Einhebel-Mischarmatur und Unter- bzw. Oberschränke aufweisen.

Installationen sind vermtl. gleichfalls als Unterputzleitungen entsprechend den im darüber belegenen Toilettenraum vermtl. in einem gemeinsamen Installationsschacht verbaut bzw. in einem Wandschlitz verzogen und nicht sichtbar.

- **Brutto-Rauminhalt:**

Der anteilige Brutto-Rauminhalt (DIN 277 - 1:2005 - 02) des hier betroffenen Teileigentums bleibt hier unberücksichtigt - ohne Ansatz.

- **Brutto-Grundfläche:**

Die anteilige Brutto-Grundfläche des hier betroffenen Teileigentums beträgt für den Wohn- und Geschäftshauskomplex entsprechend der Miteigentumsquote von 10.829/100.000 insgesamt ca. 271,57 m² bei einer gesamten Brutto-Grundfläche des Komplexes von ca. 2.507,82 m² nach diesseitiger Ermittlung anhand der Bauvorlagen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung bzw. der

amtlichen Flurkarte und Auswertung der anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Fotos ohne Berücksichtigung der Hofunterkellerung (DIN 277 - 1:2005 - 02).

Die anteilige Brutto-Grundfläche an der Hofunterkellerung beträgt bei einer Bruttogrundfläche von ca. 8,00 m x ca. 13,50 = ca. 108,00 m² und hier zutreffender Miteigentumsquote (s.o.) ca. 11,70 m² (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die Freifläche des Grundstücks respektive die Hoffläche zwischen Vorderhaus, linker bzw. südlicher Grundstücksgrenze und rechtem Seitenflügel bis hinter den Hauseingang des Treppenhauses weist eine homogene Asphaltdecke der darunter belegenen Hofunterkellerung auf. Die rückwärtige Wandscheidung der Unterkellerung tritt ca. 40 cm über das Terraniveau der dahinter anbindenden Gartenfläche des Grundstücks.

Die rückwärtige Freifläche weist unmittelbar vor der aufgehenden Front des Seitenflügels bis zur rückwärtigen Brandwand der auf der westlichen Grundstücksgrenze aufgehenden Nachbarbebauung über etwa die Hälfte der Grundstücksbreite eine mit Betonsteinpflasterung befestigte Terrassenfläche nebst Differenztreppe zu der höheren Hofebene über dem Hofkeller mit 2 Rollschicht-Ziegelstufen auf. Die über Terrain aufgehende rückwärtige Giebelwand der Hofunterkellerung weist ein entsprechendes Ziegelmauerwerk mit neben der Differenztreppe aufgehenden Sichtmauerwerkspfählen nebst Pyramiden-Kopfplatten aus Beton und weiteren Mauerwerkspfählen vor dem aufgehenden Seitenflügel und der südlichen Grundstücksgrenze in entsprechender Ausführung mit dazwischen verwahrtem Stahlgittergefach gleichfalls noch aus dem ursprünglichen Gebäudebestand auf - eine ehemals vorhandene Stahlgitterpforte zwischen den Pfählen neben der Differenztreppe ist nicht mehr vorhanden.

Tatsächlich weist die rückwärtige westliche Grundstücksgrenze vor der hoch aufgehenden Brandwand auf dem Nachbargrundstück eine 3,00 m hoch aufgehende und vollständig verputzte Mauerwerkswand zwischen gleichfalls 4 Sichtmauerwerkspfählen jeweils mit Pyramiden-Kopfplatte auf.

Der weitere Teil der rückwärtigen Hoffläche ist neben der befestigten Terrasse mit einem Hochbord abgesetzt und unbefestigt bzw. als Beetfläche mit losem Vegetationsbestand als Buschwerk bzw. Bodendeckerbewuchs bzw. weitgehend starker Veralgung und einem hochstämmigen Laubbaum belegt.

Die südliche Grundstücksgrenze weist von dem angrenzenden Nachbargrundstück aus einen kniehohen Betonsockel mit hierauf aufgesatteltem stabilen Maschendrahtzaun zwischen Stahlpfosten mit ca. 2 m Höhe und oberem Abschluss aus Stacheldraht auf.

Eine Vorgartenfläche o.ä. ist nicht vorhanden. Das Vorderhaus ist als Blockrandbebauung auf der Bau- bzw. Straßenfluchtlinie errichtet und grenzt unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum an.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Der Gebäudekomplex mit 2 Treppenhausaufgängen weist insgesamt 25 Sondereigentume auf, von denen es sich bei 23 Sondereigentumen um Wohnungseigentume sowie bei 2 Sondereigentumen um Teileigentume als Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss um eine Ladeneinheit bzw. im Souterrain des Seitenflügels um eine Büroeinheit o.ä. handelt.

Die Hofunterkellerung mit Abstellkellern als Holzlaten- oder Maschendrahtverschlüsse o.ä. ist als Gemeinschaftseigentum erhalten - haustechnische Räume mit Hausanschlüssen verm. im Bereich der Unterkellerung der ehemaligen Gebäudedurchfahrt und im Kellerflur bzw. einem

anbindenden Raum mit Zugang aus dem Hof des Anwesens sind in dem Kellergeschoss-plan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung nicht ausgewiesen.

Die Kellerverschläge werden nach Sachlage durch die zuständige WEG-Verwaltung den jeweiligen Wohnungseigentümern zugewiesen - den Teileigentümern u.a. mit dem hier betroffenen Teileigentum Nr. 1 als Ladeneinheit sind vermtl. keine Abstellverschläge zugewiesen worden.

Bei dem hier betroffenen Bewertungsobjekt handelt es sich um das Teileigentum Nr. 1 im Erdgeschoss im Vorderhaus als Ladeneinheit mit Zugang unmittelbar aus dem Straßenraum.

Bei dem hier betroffenen Bewertungsobjekt handelt es sich um das Teileigentum Nr. 1 mit Ladenlokal aus zwei Raumteilen, innenliegendem Toilettenraum und rückwärtigem Flur nebst Treppenabgang in einen im Souterrain belegenen Raum des Teileigentums und partiell über dem Ladenlokal belegendem Zwischengeschoss als Lagerraum mit Zugang über eine Differenz-
treppe aus dem linken Teil des Ladenlokals sowie Zugang des Ladenlokals unmittelbar von der Straße aus sowie weiterem Zugang von der Hofseite aus über das Kellergeschoss postalisch links mit anbindendem Souterrain-Raum und hieraus aufgehender Differenztreppe in den Flur zum Ladenlokal sowie Treppenabgang aus dem Souterrain-Raum in eine Teeküche als Durchgangsraum im Kellergeschoss mit hieran straßenseitig anbindenden 3 Kellerräumen zu Lagerzwecken als Durchgangsräume und gefangener Raum.

Eine Anbindung des Teileigentums Nr. 1 an das Vorderhaustreppenhaus besteht auch im Hochparterre nicht.

- **Nutzfläche:**

Diesbzgl. Angaben konnten seitens der Eigentümer des hier betroffenen Teileigentums sowie der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung bereits am 25.11.2025 bzw. am 09.12.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

In der Teilungserklärung ist die Gesamtfläche des Teileigentums mit 187,63 m² ausgewiesen, wobei diese Flächenangabe nach Sachlage auch die Fläche im Zwischengeschoss als Lagerboden und die im Kellergeschoss belegenen Lagerflächen umfasst und sich diese Fläche offenbar aus den Rohbaumaßen ohne Putzabzug ableitet.

Tatsächlich umfasst die Nutzfläche des Teileigentums Nr. 1 nach vorliegendem unbemaßtem aber maßstäblichem Teilungsplan für das im Erdgeschoss belegene Ladenlokal mit anbindendem Flur und innenliegendem Toilettenraum eine Fläche von ca. 65,33 m².

Das über dem linken Teil des Ladenlokals belegene Zwischengeschoss mit nur niedriger lichter Höhe als Lagerraum weist eine Fläche ca. 27,06 m² auf.

Der im Souterrain belegene wohnraumgleich ausgebaute Raum als Büro o.ä. weist eine Fläche von ca. 28,17 m² auf.

Die im Kellergeschoss anbindende innenliegende Teeküche als Durchgangsraum zu den Lagerräumen weist eine wohnflächenäquivalente Fläche von ca. 6,46 m² auf und die straßenseitigen Keller-Lagerräume als Durchgangsräume und gefangener Raum weisen zusammen eine Fläche von ca. 53,90 m² auf.

Die Gesamtnutzfläche ergibt sich hiernach als Nettonutzfläche mit 180,92 m² incl. der Lagerflächen und der im Kellergeschoss belegenen innenliegenden Teeküche.

Die diesseitig aus dem Teilungsplan ermittelte anrechenbare Nutzfläche wird im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens für die Verkehrswertermittlung insofern abweichend zur Ausweisung in der Teilungserklärung mit lediglich ca. 180,92 m² als plausibel zugrunde gelegt.

Hierbei ist der volle Mietansatz lediglich für die im Erdgeschoss und im Souterrain belegenen Flächen nebst der Fläche der Teeküche mit einem Umfang von ca. 99,96 m² und der Mietan-

satz für die weiteren Flächen lediglich mit einem Mietansatz für Lagerflächen in Ansatz zu bringen.

- **Miet-Erträge:**

Für das hier betroffene Teileigentum besteht nach Sachlage eine gewerbliche Eigennutzung als Klavier- und Cembalo- An- und Verkauf sowie -Reparaturwerkstatt durch den Miteigentümer des Teileigentums gemäß Abt. II Nr. 3a) als Besitzer des Objektes und Antragsgegner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft.

Ein Mietertrag wird insoweit nicht realisiert - inwieweit ein Nutzungsentgelt gegenüber der Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 3b) als Antragstellerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft geleistet wird, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft besteht bei hier evtl. vorliegender gewerblicher Vermietung nach diesseitigem Kenntnisstand kein sogen. außerordentliche Kündigungsrecht gemäß ZVG zum ersten möglichen Termin nach Zuschlag im Termin, so dass ggf. der Auslauf eines evtl. bestehenden Mietvertrages für einen Nutzerwechsel abzuwarten ist.

In Ansehung der Sachlage besteht ggf. durch konkludentes Handeln der Beteiligten allenfalls ein stillschweigender Mietvertrag, für den eine gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten zugrunde zu legen wäre.

Im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird die freie Verfügbarkeit des Objektes zugrunde gelegt.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Die ortsübliche Höhe der Nettokaltmiete für das Teileigentum Nr. 1 als Ladenfläche - mit dem Potential auch zur Nutzung als Ladenbüro o.ä. ist wie folgt abzuleiten.

Die Bandbreiten für Gewerbemieten von Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen ergeben sich gemäß Gewerbemietenübersicht 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg bei Neuvermietung mit

– 1a-Lagen City/West:		
Flächen ab 60 m ² bis 120 m ² :		min. 170,00 €/m ² , max. 290,00 €/m ²
Flächen ab 300 m ² :		min. 100,00 €/m ² , max. 170,00 €/m ²
– 1a-Lagen City/Ost:		
Flächen ab 60 m ² bis 120 m ² :		min. 150,00 €/m ² , max. 240,00 €/m ²
Flächen ab 300 m ² :		min. 60,00 €/m ² , max. 120,00 €/m ²
– 1b-Lagen City/West/Ost:		
Flächen ab 60 m ² bis 120 m ² :		min. 40,00 €/m ² , max. 140,00 €/m ²
Flächen ab 300 m ² :		min. 25,00 €/m ² , max. 60,00 €/m ²
– 2a-Bezirkszentren:		
Flächen ab 60 m ² bis 120 m ² :		min. 30,00 €/m ² , max. 90,00 €/m ²
Flächen ab 300 m ² :		min. 20,00 €/m ² , max. 50,00 €/m ²
– 2b-Bezirkszentren:		
Flächen ab 60 m ² bis 120 m ² :		min. 25,00 €/m ² , max. 55,00 €/m ²
Flächen ab 300 m ² :		min. 15,00 €/m ² , max. 25,00 €/m ²
– Ortsteilzentren:		
Flächen ab 60 m ² bis 120 m ² :		min. 20,00 €/m ² , max. 35,00 €/m ²
Flächen ab 300 m ² :		min. 10,00 €/m ² , max. 20,00 €/m ²
– Wohnstraßen:		
Flächen ab 60 m ² bis 120 m ² :		min. 8,00 €/m ² , max. 15,00 €/m ²

Flächen ab 300 m²: min. 8,00 €/m², max. 12,00 €/m²

Gemäß Gewerbemietenpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2024 ergeben sich die Bandbreiten für Gewerbemieten von Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen bei Neuvermietung mit

- Top 1a-Lage:
 - Flächen ab 60 m² bis 120 m²: min. 90,00 €/m², max. 300,00 €/m²
 - Flächen ab 300 m²: min. 35,00 €/m², max. 120,00 €/m²
- 1a-Lage (teilw. überregionale Bedeutung):
 - Flächen ab 60 m² bis 120 m²: min. 40,00 €/m², max. 70,00 €/m²
 - Flächen ab 300 m²: min. 20,00 €/m², max. 30,00 €/m²
- 1a-Stadtteillage (nur regionale Bedeutung):
 - Flächen ab 60 m² bis 120 m²: min. 25,00 €/m², max. 40,00 €/m²
 - Flächen ab 300 m²: min. 15,00 €/m², max. 20,00 €/m²
- 2b-Bezirkszentren:
 - Flächen ab 60 m² bis 120 m²: min. 25,00 €/m², max. 55,00 €/m²
- Einzelhandelslage (lokale Bedeutung):
 - Flächen ab 60 m² bis 120 m²: min. 15,00 €/m², max. 25,00 €/m²
 - Flächen ab 300 m²: min. 10,00 €/m², max. 20,00 €/m²
 - Flächen ab 300 m²: min. 15,00 €/m², max. 25,00 €/m²

Die Bandbreiten für Gewerbemieten von Büro- und Praxisflächen gemäß Gewerbemietenübersicht 2023/24 des IVD Berlin-Brandenburg betragen bei Neuvermietung von

- 1a-Lagen City/West:
 - Flächen bis 300 m²: min. 24,00 €/m², max. 35,00 €/m²
 - Flächen ab 300 m²: min. 20,00 €/m², max. 35,00 €/m²
- 1a-Lagen City/Ost:
 - Flächen bis 300 m²: min. 25,00 €/m², max. 37,00 €/m²
 - Flächen ab 300 m²: min. 20,00 €/m², max. 37,00 €/m²
- 1b-Lagen City/West/Ost:
 - Flächen bis 300 m²: min. 20,00 €/m², max. 26,00 €/m²
 - Flächen ab 300 m²: min. 17,00 €/m², max. 26,00 €/m²
- 2a-Bezirkszentren:
 - Flächen bis 300 m²: min. 15,00 €/m², max. 22,00 €/m²
 - Flächen ab 300 m²: min. 12,00 €/m², max. 20,00 €/m²
- 2b-Bezirkszentren:
 - Flächen bis 300 m²: min. 13,00 €/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. 20,00 €/m²
 - Flächen ab 300 m²: min. 10,00 €/m², max. 17,00 €/m²
- Wohnstraßen:
 - Flächen bis 300 m²: min. 9,00 €/m², max. 17,00 €/m²
 - Flächen ab 300 m²: min. 9,00 €/m², max. 17,00 €/m²
- Gewerbegebiet:
 - Flächen bis 300 m²: min. 8,00 €/m², max. 15,00 €/m²
 - Flächen ab 300 m²: min. 8,00 €/m², max. 15,00 €/m²

Gemäß Gewerbemietenpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2024 ergeben sich die Bandbreiten für Gewerbemieten von Büro- und Praxisflächen bei Neuvermietung mit

1a-City:	min. 35,00 €/m ²
1a-City-Lagen	min. 25,00 €/m ² , max. 30,00 €/m ²
1b-City-Lagen	min. 17,00 €/m ² , max. 26,00 €/m ²
Spitzenmiete	45,00 €/m ²
Durchschnittsmiete	28,70 €/m ²

Tatsächlich entwickelt sich die gegenwärtige Miethöhe von Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen in Citylagen und insbesondere am Stadtrand bzw. in nachrangigen Lagen bereits deutlich rückläufig und in den Bezirks- und Ortsteillagen gleichbleibend bzw. allenfalls leicht rückläufig.

Nach Veröffentlichung von Savills Deutschland für den Gewerbeinvestmentmarkt in Berlin werden 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 Nachfrage nach Ladenflächen ist insbesondere aufgrund der Zunahme des Online-Handels und des zunehmenden Personalmangels rückläufig. Zusätzlich ist bei Neuvermietung von Büro- und Dienstleistungsflächen zu berücksichtigen, dass nach Einsetzen der Corona-Pandemie bzw. dem ersten Auftreten des ersten Corona-Falls in Deutschland im Januar 2020 und spätestens ab Herbst 2020 Arbeitsmodelle mit hybriden Arbeitsstrukturen entwickelt wurden, die zu einer rückläufigen Marktnachfrage besonders für Büroflächen aufgrund der sich verstärkenden Homeoffice-Nutzung mit bestehender Tendenz zur Internet-Nutzung auch für Konferenzen und sonstigen Meetings geführt haben, was in der Folge zu einer sich verstärkenden Leerstandsquote bei auslaufenden Mietverträgen führte.

Relevant für die Miethöhe bei Ladengeschäften sind nach wie vor die Lage innerhalb eines Bereichs mit Einzelhandelskonzentration und die Höhe der Passantenstromdichte im Straßenraum vor der Nutzungseinheit.

Im hier betroffenen Abschnitt der Zossener Straße handelt es sich nach diesseitiger Auffassung trotz der Lage im Nahbereich der Gneisenaustraße mit Lage im Bergmannkiez als Szenequartier nahe dem Marheinekeplatz mit auf Höhe des hier betroffenen Grundstücks vorliegender Einzelhandelskonzentration südlich der Gneisenaustraße nicht um eine sogen. Laufgegend mit hoher Passantenfrequenz, so dass es sich bei dem Streckenabschnitt der Zossener Straße vor dem hier betroffenen Objekt um eine sog. LEE-Lage, also eine deutlich vom Passantenstrom abgewandte Verkehrsfläche, handelt.

Die im Bereich des nahen Marheinekeplatzes im Bergmannkiez erreichte Passantenfrequenz wird in der hier betroffenen Lage bei Weiten nicht erreicht.

Die nach diesseitiger Auffassung ortsübliche und nachhaltig realisierbare Miethöhe ist für das hier in Rede stehende Teileigentum bei prädestinierter Nutzung als Ladenbüro o.ä. in einer Wohnstraße als Nebenlage einer im Nahbereich deutlich besseren Geschäftslage unmittelbar im Nahbereich zu einem Ortslagezentrum mit Einzelhandelskonzentration mit lokaler Bedeutung im Citybereich bei hier vorliegender Größe von ca. rd. 99,96 m² Nfl. als Ladenflächen incl. Nebenflächen mit max. 30 % bis 50 % der örtlichen Spitzenmiete von 45,00 €/m² Nfl. respektive i.M. rd. 40 % entsprechend rd. 18,00 €/m² Nfl. in Ansatz zu bringen.

Dieser Mietansatz liegt in Ansehung der vergleichsweise geringen Größe des Objektes bereits im oberen Rahmen der Mietpreisspannen sowohl für eine Ladennutzung als auch für eine Büronutzung bzw. bereits deutlich über dem oberen Rahmenwert für Mieten in Wohnstraßen unter Berücksichtigung der gefragten Kiezlage.

Die ortsübliche Miethöhe für die Lagerflächen in dem Teileigentum im Kellergeschoss und dem Zwischengeschoss oberhalb des linken Raumteils des Ladenlokals ist nach Internet-Recherche in der hier vorliegenden Lage als Teil einer Ladeneinheit mit rd. 3,00 €/m² bis 6,00 €/m² in Ansatz zu bringen. Aufgrund der hier teilweise beheizten Fläche u.a. im Zwischengeschoss und der direkten Lage über dem Ladenlokal mit unmittelbar bestehender Verbindungsmöglichkeit ist der Mietansatz für die Teilflächen mit 6,00 €/m² für das hier betroffene Teileigentum als angemessen zugrunde zu legen.

- **fikt. Rohertrag:**

Ladenlokal- u. Nebenflächen:

$$99,96 \text{ m}^2 \times 18,00 \text{ €/m}^2 = 1.799,28 \text{ €/Monat}$$

Lagerflächen:

$$\frac{80,96 \text{ m}^2 \times 6,00 \text{ €/m}^2}{180,92 \text{ m}^2} = \frac{485,76 \text{ €/Monat}}{2.285,04 \text{ €/Monat}}$$

[12,63 €/m²/Monat]

- **Bewirtschaftungskosten:**

Angaben über die Höhe des Hausgeldes für das hier betroffene Teileigentum liegen dem Unterzeichneten nicht vor und konnten weder seitens der Eigentümer des Teileigentums noch seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung bereits am 25.11.2025 bzw. 09.12.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens beigebracht werden.

Inwieweit für das hier betroffene Teileigentum oder das gesamte Grundstück bzw. die Eigentümergemeinschaft Wohn- bzw. Hausgeldrückstände zum Bewertungsstichtag bestehen, ist insoweit gleichfalls nicht bekannt geworden.

Angaben über die Höhe einer ggf. gebildeten Erhaltungsrücklage zum Bewertungsstichtag liegen dem Unterzeichneten auf diesseitige Anforderung insoweit gleichfalls nicht vor.

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

Nach bisher geltender Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015 bzw. Anlage 3 zur ImmoWertV 21 ergeben sich die Kostenpositionen mit Stand vom 01.01.2015 in Anlehnung an die II.BV und jährlicher Anpassung respektive aktuellem Stand vom 01.01.2025 gemäß Modellansatz wie folgt:

Teileigentum Nr. 1

Verwaltungskosten

$$1 \times \text{NE} \times 429,00 \text{ €/a} = 429,00 \text{ €/a}$$

Instandhaltungskosten

$$14,00 \text{ €/m}^2 \times 99,96 \text{ m}^2 \text{ Nfl.} = 1.399,44 \text{ €/a}$$

Mietausfallwagnis

$$27.420,48 \text{ €} \times 4 \% = \frac{1.096,82 \text{ €/a}}{2.925,26 \text{ €/a}}$$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten beträgt für das Teileigentum Nr. 1 entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 19,3 % vom fiktiven Rohertrag bei i.M. 12,63 €/m² Nfl. und An-

satz von ca. 99,96 m² Nfl. (ohne Lagerflächen im Keller- und dem Zwischengeschoss) entsprechend rd. 2,44 €/m² Nfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

• **Instandhaltungsrückstau:**

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

- Die straßenseitige Gebäudefront weist im Bereich des Spitzputzes der Erdgeschosszone deutliche Verfleckung u.a. an dem darüber vorhandenen Gesims und der Kratzputz der über dem Erdgeschoss aufgehenden Fassade deutliche Staubbindingen und partiell Abblaufbahnen unter den Sohlbankblechen auf.
- Eine Sockelfliese der Eingangsschwelle in der Ladenfront ist beschädigt.
- In der Laibung der Doppelflügeltoranlage liegt geringfügige Graffiti-Schmiererei vor.
- Die Linoleumbeläge der Trittstufen im Seitenflügelauflauf und der Anstrich des Holzhandlaufs im Seitenflügelstiegenhaus weisen deutliche Gebrauchsspuren auf.
- Der rückwärtige Gartenteil des Grundstücks ist extrem stark veralgt bzw. gärtnerisch vernachlässigt.

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

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

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

Hinsichtlich des hier betroffenen Teileigentums Nr. 1 konnten nennenswerte Mängel anlässlich des Besichtigungstermins nicht festgestellt werden.

Allerdings weisen die liegenden Rahmenprofile der Holz-Isolierglasfenstertüren in der straßenseitigen Schaufensteranlage des Ladenlokals deutliche Gebrauchsspuren bzw. Anstrichschäden auf. Unmittelbar vor dem rechten und genutzten Ladeneingang befindet sich ein stark verbrauchtes Stahlgitterrost des darunter belegenen Kellerlichtschachts noch aus dem ursprünglichen Bestand und stellt nach diesseitiger Auffassung eine Unfallgefährdung bei entsprechendem Schuhwerk (Stiletto, Pumps o.ä.) dar.

Nach Sachlage sind bei einem Nutzerwechsel turnusmäßig erforderliche Schönheitsreparaturen und ggf. Bodenbelagsarbeiten durchzuführen.

Diesseitig wird insoweit für diesbzgl. Instandsetzungsarbeiten ein Kostenaufwand von rd. 7.000,00 € mit 70,00 €/m² Nfl. bei Ansatz der Nutzfläche von 99,96 m² ohne die Lagerflächen im Verkehrswert berücksichtigt.

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

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

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

Tatsächlich wird im Rahmen des Bewertungsmodells des GAA für Mietwohnhäuser und Mietwohn- und Geschäftshäuser in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil bis 80 % und mindestens 4 Mieteinheiten 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 für Mietwohnhäuser und Mietwohn- und Geschäftshäuser) ein zu erwartender Mod.-/Inst.-Aufwand zunächst nicht berücksichtigt.

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

Ein Energiepass für das Grundstück bzw. den aufstehenden Wohn- und Geschäftshauskomplex konnte seitens der Eigentümer des hier betroffenen Teileigentums oder der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden und liegt dem Unterzeichneten insoweit nicht vor.

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

Eine Beschlusssammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens der Eigentümer des hier betroffenen Teileigentums oder seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung gleichfalls nicht zur Verfügung gestellt werden.

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

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

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

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Durch den Unterzeichneten wird zum Bewertungstichtag eine wirtschaftlich Restnutzungsdauer für Altbauten mit einem Baujahr bis 1918 und Zwischenkriegsbauten von 1919 bis 1948 bei vorliegendem Baualter zum Bewertungstichtag von ca. 143 Jahren (Baujahr: 1882) bzw. einer vermtl. umfangreichen Mod.-/Inst.-Maßnahme zuletzt vor rd. 30 Jahre nebst Dachraumausbau

sowie einer Gesamtnutzungsdauer gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) von 80 Jahren bei hier vorliegendem Standard mit Normalausstattung sowie „normalem“ Bauzustand mit 40 Jahren zugrunde gelegt. In dem Ansatz sind die vermtl. Mitte der 1990er Jahre und bereits davor durchgeführten Mod.-/Inst.-Maßnahmen u.a. mit Dachausbau und Sanierung der Dachdeckung etc. bereits berücksichtigt.

Das tatsächliche Gebäudealter beträgt zum Bewertungsstichtag 143 Jahre und das hier zugrunde gelegte fiktive Gebäudealter im Rahmen des Bewertungsmodells nach EW-RL bzw. ImmoWertV bei noch rd. 40 Jahren wirtschaftlicher Restnutzungsdauer rd. 40 Jahre - das fiktive Baujahr ergibt sich insoweit mit 1885.

Die theoretische Nutzungsdauer ist bei hier zugrunde gelegtem Baujahr 1882 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer bereits erschöpft.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Für das hier betroffene Teileigentum besteht nach Sachlage eine gewerbliche Eigennutzung als Klavier- und Cembalo-An- und Verkauf sowie -Reparaturwerkstatt durch den Miteigentümer des Teileigentums gemäß Abt. II Nr. 3a) als Besitzer des Objektes und Antragsgegner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft.

Ein Mietvertrag besteht insoweit vermtl. nicht - inwieweit ggf. ein Nutzungsvertrag mit der Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 3b) als Antragstellerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft vereinbart wurde, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft besteht bei hier evtl. vorliegender gewerblicher Vermietung nach diesseitigem Kenntnisstand kein sogen. außerordentliche Kündigungsrecht gemäß ZVG zum ersten möglichen Termin nach Zuschlag im Termin, so dass ggf. der Auslauf eines evtl. bestehenden Mietvertrages für einen Nutzerwechsel abzuwarten ist.

In Ansehung der Sachlage besteht ggf. durch konkludentes Handeln der Beteiligten allenfalls ein stillschweigender Mietvertrag, für den eine gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten zugrunde zu legen wäre.

Im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird die freie Verfügbarkeit des Objektes zugrunde gelegt.

- **Verwaltung:**

WEG-Verwaltung ist die Fa. Schönstadt Haus- und Grundstücksverwaltung GmbH, Schönstedtstr. 7 in 12043 Berlin, Tel.: + 49 30 - 787 022 15.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei dem auf dem Anwesen aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich nach örtlichem Eindruck und vorliegenden Unterlagen um einen insgesamt vor rd. 30 Jahren umfangreich instandgesetzten und modernisierten 5½- bzw. 6-geschossigen Gebäudekomplex mit Vorderhaus und rechtem Seitenflügel nebst vollständiger Unterkellerung u.a. als vollausgebautes Souterrain und Hofunterkellerung mit Fertigstellung im Jahre 1882.

Nach Sachlage erfolgte im Zuge der Mod.-/Inst.-Maßnahmen mit Erneuerung der Fassaden bzw. des Anstrichs und weitgehend der Fenster sowie Umbau der Fensterfront im Erdgeschoss

als großflächige Schaufensteranlage und die Erneuerung von Ver- und Entsorgungsleitungen gleichfalls die Erneuerung des Dachstuhls und der vollständige Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken Mitte der 1990er Jahre.

Eine Verstärkung der elektr. Steigestränge u.a. für den Einbau von elektrischen Warmwasserbereitern erfolgte vermtl. bereits in den 1960er Jahren und der Anschluss an das Gasnetz nebst Einbau von Gasetagenheizungen erfolgte vermtl. sukzessive ab den 1970er Jahren.

Das auf dem Grundstück aufstehende Gebäude macht einen ordnungsgemäß gepflegten Eindruck.

Die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentume erfolgte im Jahre 1997 nach Sachlage im Zuge der Durchführung der Mod.-/Inst.-Maßnahmen bzw. kurz davor etwa zeitgleich mit dem Dachraumausbau.

Insgesamt befinden sich auf dem Grundstück 23 Wohnungseigentume incl. der 3 Neubauwohnungen im Dachraumausbau sowie 2 Teileigentume als Ladeneinheit im Vorderhaus mit Zugang unmittelbar aus dem Straßenraum ohne Anbindung an das Vorderhaustreppenhaus und Büroeinheit o.ä. im Souterrain des Seitenflügels mit Zugang unmittelbar aus dem Hof des Anwesens ohne Anbindung an das Seitenflügeltreppenhaus.

Vorderhaus und Seitenflügel weisen jeweils ein separates Treppenhaus auf. Ein barrierefreier Zugang besteht für keine der auf dem Grundstück belegenen Nutzungseinheiten - auch die Ladeneinheit im Erdgeschoss des Vorderhauses (TE-Nr.1) weist im Bereich der beiden Eingangstüren eine Schwelle auf.

Eine Aufzuganlage ist in den Treppenhäusaufgängen nicht vorhanden - auch Fassadenaufzüge sind nicht vorhanden.

Das hier betroffene Teileigentum weist neben den Eingangstüren in der straßenseitigen Schaufensterfront auch einen Nebeneingang über die hofseitige Vorderhausfront und den anbindenden Kellerflur zu einem zum Teileigentum gehörenden Souterrain-Raum im Bereich eines in den Obergeschossen belegenen Berliner Zimmers mit wohnraumgleichem Ausbau und Nutzung ggf. als Büroraum auf.

Über den Büroraum führt eine aufgehende Differenztreppe in einen Flur in der Erdgeschoßebene der Ladeneinheit mit innenliegendem Toilettenraum - die Ladeneinheit weist 2 Raumbereiche auf, von denen der linke Raumbereich eine geringere lichte Raumhöhe und stattdessen ein darüber belegenes Zwischengeschoss mit einem niedrigen Lagerraum und Zugang über eine aus dem Raumbereich aufgehende Differenztreppe aufweist.

Aus dem Souterrain-Raum geht außerdem eine Differenztreppe zu einer Teeküche in der Kellerebene als Durchgangsraum zu 3 hintereinander liegenden straßenseitigen Kellerräumen des Teileigentums ab.

Das Teileigentum mit einer im Erdgeschoss belegenen Ladenfläche nebst Flur und Toilettenraum mit einer Fläche von ca. 65,33 m² zzgl. des als Büro genutzten Souterrain-Raums nebst Teeküche mit einer weiteren Fläche von ca. 34,63 m² respektive zusammen ca. 99,96 m² Nfl. ist insbesondere als Ladenbüro geeignet. Der Lagerraum im Zwischengeschoss mit einer Fläche von ca. 27,06 eignet sich bei vorliegender Beheizung insbesondere als Aktenlager - zusätzlich sind 3 Kellerräume mit einer Lagerfläche von 53,90 m² mit ausschließlichem Zugang aus der Nutzungseinheit selbst verfügbar.

Der technische Ausbaustandard des hier betroffenen Teileigentums Nr. 1 ist vermtl. im Zuge des Erwerbs durch die aktuellen Eigentümer im Jahre 1998 bei bereits teilweise vorhandenem zeitgerechtem Ausbaustandard zusätzlich durch weitere Ausbaumaßnahmen aufgewertet worden, wobei allerdings in der straßenseitigen Front die Schaufensteranlage offenbar vollständig erneuert worden ist. Nach diesseitiger Einschätzung sind in dem Objekt gleichfalls die Gas-Etagenheizung, Elektroinstallation sowie die Sanitär- und Küchenausstattungen vor rd. 30 Jahren erneuert worden.

Örtliche Feststellungen innerhalb des Teileigentums konnten anlässlich des Ortstermins aufgrund fehlender Zugänglichkeit lediglich durch die Schaufensteranlage des Ladenlokals getroffen werden.

Der energetische Zustand des Gebäudekomplexes ist im gegenwärtigen Bestand allerdings nachteilig. Ein Wärmedämmverbundsystem ist an den Fassaden bisher nicht vorhanden und fehlt vermtl. auch an der freien Brandwand des Seitenflügels - der Energieverbrauchswert ist nicht bekannt geworden.

Nachteilig ist gleichfalls die Heizwärme- und Warmwasserversorgung vermtl. über Gasthermen bzw. über einen fossilen Energieträger und dezentral über elektrische Warmwasserbereiter. Ggf. ist mittelfristig ein Austausch der Vielzahl an Heizquellen und der Einbau einer gemeinschaftlichen Zentralheizung im Rahmen der Umstellung auf Geo- oder Aerothermie in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage sowie einer Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserversorgung in Betracht zu ziehen.

Eine Ladengeschäftsnutzung ist nach diesseitiger Auffassung allenfalls mit einem Spezial-Angebote ohne die Notwendigkeit einer hohen Passantenstromdichte respektive einer typischen Laufegend denkbar. Es handelt sich bei der Lage des Bewertungsobjektes um eine sogen. Luv-Lage als Nebenlage in einer Wohnstraße.

Das hier betroffenen Quartiers unmittelbar im Bereich des Bergmann-Kiezes ist zu Wohnzwecken stark nachgefragt - es handelt sich um eine sogen. In-Lage. Nach aktuellem Mietspiegel ist das Quartier als mittlere Wohnlage ausgewiesen.

Für eine gewerbliche Ladennutzung ist die Lage allerdings trotz der Nähe zur Gneisenaustraße und dem Marheinekeplatz als dem Zentrum des Bergmann-Kiezes als Nebenlage einzustufen.

Aufgrund der bestehenden Eigennutzung durch einen der beiden Miteigentümer des Objektes wird diesseitig von der freien Verfügbarkeit nach Zuschlag in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft ausgegangen.

- **Unterhaltung:**

Insgesamt handelt es sich um einen zufriedenstellend gepflegten Gebäudekomplex, wobei allerdings der Zustand des Kellergeschosses und insbesondere der Hofunterkellerung anlässlich des Ortstermins aufgrund fehlender Zugänglichkeit nicht in Augenschein genommen werden konnte.

Hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums, soweit dieses in Augenschein genommen werden konnte, liegen allenfalls kleine, nicht nennenswerte Mängel vor, die mit einer auskömmlichen Erhaltungsrücklage gedeckt sein dürften.

Das Teileigentum Nr. 1 war anlässlich des Ortstermins gleichfalls nicht zugänglich, so dass durch den Unterzeichneten Annahmen über den Ausbau- und Erhaltungszustand getroffen werden. Nennenswerte Mängel liegen innerhalb des hier betroffenen Teileigentums vermtl. aber nicht vor.

Im Zuge einer Nutzungsänderung bzw. einem Nutzerwechsel dürften innerhalb des hier betroffenen Teileigentums turnusmäßig durchzuführende Schönheitsreparaturen sowie ggf. partiell Bodenbelagsarbeiten erforderlich werden - der diesbzgl. Auswand wird im Verkehrswert mit rd. 7.000,00 € berücksichtigt.

- **Verwertbarkeit:**

Aufgrund der bestehenden Eigennutzung ist die kurzfristig freie Verfügbarkeit des hier betroffenen Teileigentums zugrunde zu legen, so dass für einen Ersteher in dem hier anhängigen

Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft ein ideeller Wert der Immobilie u.a. zur Eigennutzung bestehen dürfte.

Trotz des insoweit vorliegenden ideellen Wertes des Teileigentums dürfte tatsächlich für einen Bieter aber auch bei Eigennutzung die Rentierlichkeit des Investments im Vordergrund stehen, so dass nachfolgend der Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren auf der Basis eines ortsüblichen und nachhaltig marktfähigen Mietertrages sowie eines aus marktüblichen Verkaufserlösen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes zu ermitteln und anhand von Vergleichswerten aus dem zuletzt veröffentlichten Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025 zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in Berlin für das Jahr 2024 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen ist.

C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

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

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

- Geschossgrundrisse KG, EG, 1.OG bis DG sowie Gebäudeschnitte i.M. 1:100 des Gebäudekomplexes der Aufteilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.06.1996 nebst Nachtrag vom 25.06.1997 über die mit Nrn. 22 bis 24 bezeichneten um Dachraumausbau gemäß Baugenehmigung Nr.1.327 vom 18.12.1996 nebst Nachtrag Nr. 2755 vom 10.07.1997
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

Weiterhin wurden die Bau- und Grundakten des Grundstücks bzw. Teileigentums eingesehen - die Teilungspläne des Grundstücks konnten beim zuständigen Bauaufsichtsamt beschafft werden. Die Lage des Teileigentums konnte durch den Unterzeichneten bereits zuvor aus der Grundakte ermittelt werden.

Bei dem zuständigen Bezirksamt wurden evtl. Baulasten sowie evtl. zu entrichtende Erschließungsbeiträge nachgefragt.

Durch das Amtsgericht Kreuzberg wurde ein aktueller Grundbuchauszug des betroffenen Sondereigentums zur Verfügung gestellt.

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

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

Aus dem Sachwertverfahren ist auch bei freier Verfügbarkeit eines Teileigentums vergleichbarer Art, Größe und Nutzungsmöglichkeit zur evtl. Eigennutzung mit sich hieraus ableitendem ideellem Wert im hier vorliegenden Fall kein schlüssiger Marktwert herzuleiten.

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

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

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

2. Bodenwert

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

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

Das Grundstück Zossener Straße 8 (Flurstück 1327/233) stellt hiernach eine mittlere Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2024 handelt es sich gleichfalls um eine mittlere Wohnlage. Die Ladengeschäftslage ist dagegen einfach.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2025 von 3.500,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) und zum 01.01.2024 von gleichfalls 3.500,00 €/m² für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 2,5 aus. Der aktuelle Richtwert ist u.a. aufgrund der ab Herbst 2022 deutlichen Erhöhung der Bauzinsen trotz der seit dem Frühjahr 2024 bereits wieder deutlich fallenden Zinsen nicht anzuheben, nachdem der Grundstücksmarkt in dem hier betroffenen Segment stagniert bzw. zuletzt in Teilbereichen erneut leicht gefallen ist.

Der nach Ermittlungen des Gutachterausschusses mit rd. 3.500,00 €/m² zum 01.01.2025 ermittelte Bodenrichtwert ist insoweit zum Bewertungsstichtag als angemessen und marktgerecht anzuhalten.

Eine Lageanpassung des Richtwertes aufgrund von sonstigen Lageeinflüssen bleibt im Rahmen des durch den Gutachterausschuss (GAA) zugrunde gelegten Bewertungsmodells für die Auswertung von Grundstücken aus der Kaufpreissammlung als Vergleichsobjekte mit Wohn-

und Geschäftshäusern im Rahmen der Ertragswertermittlung zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes analog unberücksichtigt.

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

Nach diesseitiger Auffassung ist bei einer Neubebauung des Grundstücks eine dem gegenwärtigen baulichen Bestand entsprechende Bebauung mit einer GFZ von rd. 4,1 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar.

Unter Berücksichtigung der realisierten bzw. realisierbaren Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 4,1 ist der Bodenrichtwert mit einem Umrechnungskoeffizienten von 1,6734 in Anlehnung an die Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Amtsblatt v. 19.03.2004, S. 1101) wie folgt anzupassen.

$$3.500,00 \text{ €/m}^2 \times 1,6734 : 1,2003 = 4.879,53 \text{ €/m}^2$$

Der Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks Zossener Str. 8 (Flurstück 1327/233) ergibt sich hiernach wie folgt:

$$548,00 \text{ m}^2 \times 4.879,53 \text{ €/m}^2 = 2.673.982,40 \text{ €}$$

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

Der anteilige Bodenwert für das zu bewertende Teileigentum Nr. 1 ergibt sich gemäß Miteigenumsquote somit wie folgt:

$$2.673.982,40 \text{ €} \times 10.829/100.000 = 289.565,55 \text{ €}$$

rd. 290.000,00 €

3. Ertragswert

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

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

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

anrechenbare Ladenfläche mit Nebenflächen:

$$99,96 \text{ m}^2 \times 18,00 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 21.591,36 \text{ €}$$

Lagerflächen im Zwischen- und im Kellergeschoss:

$$80,96 \text{ m}^2 \times 6,00 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = \underline{5.829,12 \text{ €}}$$

27.420,48 €

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

Die Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten betragen hiernach ca. 19,3 % des Jahresrohertrages (entsprechend ca. 2,44 €/m² Nfl./Monat bezogen auf 99,96 m² Ladenfläche mit Nebenflächen).

Jahresrohertrag:		27.420,48 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>5.292,15 €</u>
Reinertrag:		22.128,33 €

Gemäß Veröffentlichung des IVD-Bundesverbandes von Januar 2025 wird für Eigentumswohnungen ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 % bis 4,5 % empfohlen (der Liegenschaftszinssatz langfristig vermieteter Eigentumswohnungen ist hiernach ca. 25 % bis 50 % höher festzusetzen).

Gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg ergeben sich die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen bei einer Größe von durchschnittlich ca. 90,00 m Wfl. zum Stichtag 01.10.2023 in einer mittleren Spanne auf der Basis eines ortsüblichen und objekttypischen durchschnittlichen Mietniveaus von 1,00 % bis 3,50 %, wobei die Liegenschaftszinssätze üblicherweise bei einem höheren Mietniveau im oberen und bei einem geringeren Mietniveau in einem unteren Spannenbereich liegen.

Gemäß Veröffentlichung im Wohnimmobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2024/2025 ergeben sich die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in der Bezirksgruppe City (West) bei einer Größe von durchschnittlich ca. 70,00 m Wfl. (für den Auswertzeitraum des Jahres 2023 bis 3/2024) bei einem ortsüblichen und objekttypischen durchschnittlichen Mietniveau mit im Mittel 0,96 % bei vorliegender Bezugsfreiheit und mit 2,26 % bei vorliegender Vermietung.

Für individuelles Wohnungseigentum (Etagenwohnung ab 150 m² Wfl., ausgebauter Dachgeschoss, Penthousewohnungen, Maisonettewohnungen etc.) liegen die Liegenschaftszinssätze hiernach z.T. deutlich niedriger - deutlich abweichende, individuelle Objekteigenschaften, wie Einzellagen bzw. ein unter- bzw. überdurchschnittliches Mietniveau können zu einem Über-/Unterschreiten der ausgewiesenen Zinsspanne führen.

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

Für das ungeteilte Grundstück mit den in dem hier betroffenen Gebäudekomplex belegenen Wohnungen würde sich bei hier nach GAA-Modell vorgegebener wirtschaftlicher Restnutzungsdauer von 40 Jahren und normalem Bauzustand, einer zugrunde zu legenden moderaten bzw. gedeckelten Miethöhe bei Neuvermietung unter Berücksichtigung der bundesweit geltenden Mietpreisbremse von max. 10 % über der Ortsüblichkeit mit durchschnittlichem ortsüblichem Mietansatz bei rd. 55,00 m² Wfl. bis 80,00 m² Wfl. von rd. 8,70 €/m² Wfl. nach aktuellem Mietpiegel 2024 in mittlerer Wohnlage im Ortsteil Kreuzberg ein mittlerer Liegenschaftszinssatz nach Veröffentlichung des GAA Berlin für Mietwohngrundstücke ohne gewerblichen Mietanteil zum Stichtag 31.12.2024 in Höhe von rd. 3,44 % unter Berücksichtigung objektspezifischer An-

passungsfaktoren als marktgerecht ergeben. Nach weiterer Marktentwicklung ist der Liegenschaftszinssatz für Wohngrundstücke aktuell mit rd. 3,5 % in Ansatz zu bringen. Marktübliche Verzinsungen von Eigentumswohnungen liegen ca. 0,5 bis 1,5 Prozentpunkte unter der marktüblichen Verzinsung von ungeteilten Grundstücken mit entsprechender Nutzung in vergleichbaren Stadtlagen - bei zum Bewertungsstichtag aktueller Marktlage liegen sie tatsächlich bei vergleichbarem Mietniveau ca. 0,5 bis 1,5 Prozentpunkte bzw. i.M. ca. 1,0 Prozentpunkte unter dem Niveau von Wohngrundstücken.

Für entsprechende gemischt genutzte Grundstücke mit einem Gewerbeertragsanteil bis 20 % liegt der Liegenschaftszinssatz gemäß Bewertungsmodell 2024 des GAA Berlin i.M. bei 3,60 % (+0,16) und bei einem Gewerbeertragsanteil zwischen 40 % und 50 % in einer Spanne von 3,76 % bis 3,84 % (+0,32 bis +0,40) sowie bei einem Gewerbeertragsanteil zwischen 60 % und 80 % in einer Spanne von 3,92 % bis 4,08 % (+0,48 bis +0,64).

Der marktübliche Ansatz u.a. gemäß GuG-Sachverständigenkalender 2026 (Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber) liegt für gemischt genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil der Jahresnettokaltmiete von über 50 % in nicht ländlichen Gemeinden bei 4,5 %.

Für Büro- und Geschäftshäuser liegt der Liegenschaftszinssatz marktüblich (u.a. nach Prof. Kleiber - GuG-Sachverständigenkalender) zwischen 5,5 % und 7,0 % in Abhängigkeit der Nutzungsdauer, der Lage und der Miethöhe mit Unterschreitung des Mindestkapitalisierungszinssatzes um höchstens 0,5 %-Pkt., wenn es sich um eine erstklassige Immobilie in Toplage handelt.

Nach aktueller Veröffentlichung des IVD-Bundesverbandes von Januar 2025 wird für Wohn- und Geschäftshäuser mit 20 % bis 80 % Gewerbeflächenanteil ein Liegenschaftszinssatz von 4,0 % bis 7,5 % und für Büro- und Geschäftshäuser ein Liegenschaftszinssatz von 4,0 % bis 8,0 bei einer Nutzungsdauer von 80 Jahren bzw. 60 Jahren empfohlen.

Analog der Differenz des Liegenschaftszinssatzes zwischen Wohnungseigentum und Mietwohngrundstücken ist für ein gewerblich als Laden-, Büro- bzw. Dienstleistungs- oder Praxisfläche genutztes Teileigentum ein von einem Büro- und Geschäftshausgrundstück abgeleiteter Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Als angemessener Liegenschaftszinssatz für das hier in Rede stehende Teileigentum Nr. 1 ist aufgrund der zentralen Lage (In- bzw. Szene-Lage) in einer Metropole und der Mikrolage im Ortsteil Kreuzberg in Nahbereich der Gneisenaustraße bzw. dem Marheinekeplatz zentral im Bergmannkiez allerdings außerhalb einer Einzelhandelskonzentrationszone in eine Nebenlage bei hier vorliegender vergleichsweise geringer Größe, der zugrunde gelegten ortsüblichen Miethöhe, der Auslegung des Sondereigentums als Ladeneinheit mit Umnutzungspotential auch zu Büro Zwecken und unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten freien Verfügbarkeit sowie in Ansehung der gegenwärtigen Marktlage mit weiterhin bestehender Tendenz zur Sicherung von Kapital in festen Werten/Anlagen (assets) bei zugrunde gelegter Restnutzungsdauer von 40 Jahren gemäß Bewertungsmodell des GAA ein Abschlag von 0,5 % bis 1,5 % auf den Mittelwert zwischen unterem und oberem Rahmenwert für Büro- und Geschäftshäuser o.ä. (nach IVD-Empfehlung) von rd. 6,0 % um 1,5 % -Pkt. auf 4,5 % in Ansatz zu bringen.

Von dem ermittelten Reinertrag ist insoweit die Verzinsung des anteiligen Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 4,5 % des Bodenwertes in Abzug zu bringen:

Reinertrag:	22.128,33 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:	
289.565,55 € x 4,5 %	./.
	<u>13.030,45 €</u>
	9.097,88 €

Bei Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren und dem Fertigstellungszeitpunkt des Gebäudekomplexes vermtl. im Jahre 1882 ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer bereits erschöpft - unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bzgl. des gesamten Gebäudekomplexes vermtl. Mitte der 1990er Jahren nebst Dachgeschossausbaus Ende mit Aufteilung des Anwesens in Wohnungs- und Teileigentume im Zuge der Maßnahmen u.a. vermtl. mit Modernisierung der Schaufensterfront und partiell auch des Ausbaus des hier betroffenen Teileigentums Nr. 1 ggf. durch die Familie der gegenwärtigen Eigentümer als Ersterwerber nach Aufteilung des Grundstücks sowie des gegenwärtigen Erhaltungszustands des Gebäudekomplexes mit hier betroffenem Teileigentum kann die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen Gebäudekomplexes bei vergleichsweise kleineren Instandsetzungserfordernissen analog dem Sachwert- und Ertragswertmodell des Gutachterausschusses bei normalem Bauzustand noch mit rd. 40 Jahren in Ansatz gebracht werden.

Das tatsächliche Gebäudealter beträgt insoweit ca. 143 Jahre und das hier zugrunde gelegte fiktive Gebäudealter im Rahmen des Bewertungsmodells nach ImmoWertV 21 bzw. Bewertungsmodell des GAA rd. 40 Jahre - das fiktive Baujahr ist 1985.

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

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung für vergleichbare Objekte mit rd. 80,7 % Reinertragsanteil am Rohertrag (auf Basis der Nettokaltmiete) ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 4,5 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren mit 18,4.

9.097,88 € € x 18,4	=	167.400,99 €
	rd.	167.000,00 €

Der Ertragswert des Teileigentums Nr. 1 lässt sich wie folgt aufstellen:

anteiliger Gebäudeertragswert:		167.000,00 €
anteiliger Bodenwert:		<u>290.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Teileigentums:		457.000,00 €
abzgl. Mindererträge:	rd. ./.	0,00 €
abzgl. Wertminderung wegen Instandsetzungsaufwand:	rd. ./.	<u>7.000,00 €</u>
Ertragswert des Teileigentums Nr. 1:		450.000,00 €
	rd.	450.000,00 €

4. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des Teileigentums Nr. 1 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 Berücksich-

tigung eines allgemeinen Marktanpassungs-Zu- oder Abschlages für das (wert-)unbeeinflusste Objekt in Ansatz gebracht - für den Ertragswert ist dieser bereits (anders als z.B. bei einem Sachwert) in der fiktiv angesetzten marktüblichen und nachhaltig realisierbaren Nettokaltmiete sowie in dem aus dem Verhältnis des Verkaufserlöses und dem Reinertrag vergleichbarer Objekte abgeleiteten Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Bei dem in Rede stehenden Objekt kann der unbeeinflusste Ertragswert (ohne Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale wie z.B. eines Instandhaltungsrückstaus o.ä.) nach diesseitiger Einschätzung bei gegenwärtiger Marktlage als Verkaufspreis realisiert werden.

Der Wert in Höhe von 457.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 4.570,00 €/m² Nfl. bei Ansatz von ca. 99,96 m² anrechenbarer Nutzfläche bzw. einem Wert in Höhe von rd. 2.525,00 €/m² Nfl. Ansatz von 180,92 m² Gesamtnutzfläche des Teileigentums incl. der Lagerflächen im Zwischen- und Kellergeschoss und dem 16,7-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 27.420,48 €/a.

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2024 für gewerbliche Teileigentume als Büroflächen/Praxisräume in allen Gebäudearten aller Baujahre ohne Lageklassifizierung in Berlin in einer Preisspanne von 2.007,00 €/m² Nfl. bis 7.067,00 €/m² Nfl. bzw. i.M. bei 4.262,00 €/m² Nfl. bei insgesamt 41 Transaktionen.

Für gewerbliche Teileigentume als Verkaufsräume/Ladenflächen/Gaststätten lagen die Kaufpreise im Jahre 2024 in allen Gebäudearten aller Baujahre ohne Lageklassifizierung in Berlin in einer Preisspanne von 2.021,00 €/m² Nfl. bis 5.919,00 €/m² Nfl. bzw. i.M. bei 4.020,00 €/m² Nfl. bei insgesamt 113 Transaktionen.

Für gewerbliche Teileigentume als sonstige Gewerberäume lagen die Kaufpreise im Jahre 2024 in allen Gebäudearten aller Baujahre ohne Lageklassifizierung in Berlin in einer Preisspanne von 1.640,00 €/m² Nfl. bis 7.397,00 €/m² Nfl. bzw. i.M. bei 4.338,00 €/m² Nfl. bei insgesamt 135 Transaktionen.

Im Jahre 2023 erfolgten im Stadtgebiet „City“ nach vorliegendem Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin für nicht in Teileigentume aufgeteilte Büro- und Geschäftsimmobilien der Baujahre bis 1919 lediglich 5 Transaktion mit einer Kaufpreisspanne von 4.121,00 €/m² wGF (3.214,38 €/m² Nfl.) bis 19.888,00 €/m² wGF (15.512,64 €/m² Nfl.) bzw. i.M. 8.458,00 €/m² wGF (6.597,24 €/m² Nfl.) bei einem Verhältnis von Wohn-/Nutzfläche / wertrelevanter Geschossfläche mit 78/100 (für Büro- und Geschäftshäuser der Baujahre bis 1919) - ein Vielfaches der Nettokaltmiete konnte aufgrund fehlender Daten für die Baujahresgruppe bis 1919 nicht ermittelt werden.

Aber das Vielfache der Jahresrohmiete aller Verkaufsfälle entsprechender Objekte aller Baujahresgruppen im Stadtgebiet City liegt im Mittel bei dem 13,0-fachen und der Mittelwert aller vergleichbaren Objekte aller Baujahresgruppen beträgt 5.282,00 €/m wGF (4.119,86 €/m² Nfl.).

Unter Berücksichtigung der nach 2021 im Jahre 2022 zunächst weiter gestiegenen Preisentwicklung für Immobilien insbesondere in besseren Lagen und der seit ca. Oktober 2022 aufgrund der gestiegenen Bauzinsen deutlich gefallen Preise u.a. für vergleichbare Objekte ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das (frei verfügbare) Teileigentum u.a. in Ansehung des weiterhin vergleichsweise günstigen Zinsniveaus trotz der zuletzt deutlich angehobenen Bau- bzw. Immobilienzinsen auch bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten (u.a. auch in Ansehung von „Basel II und III“ für Gewerbeimmobilien und der seit März 2016 geltenden „Wohnimmobilienkreditrichtlinie“) sowie der gegenwärtigen Markt-



lage mit tendenziell weiterhin vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werten/Anlagen (assets) angemessen.

Der (wert-)unbeeinflusste Wert liegt bei Ansatz der Nutzfläche von 99,96 m² ca. 7,2 % über dem Mittelwert bzw. ca. 35,3 % unter dem oberen Rahmenwert und bei Ansatz der Nutzfläche von 180,92 m² (incl. der Lagerflächen) ca. 25,8 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 40,8 % unter dem Mittelwert der Kaufpreisspanne aus dem Jahre 2024 für Teileigentume als Büroflächen/Praxisträume in allen Gebäudearten aller Baujahre ohne Lageklassifizierung in Berlin gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses.

Der (wert-)unbeeinflusste Wert liegt bei Ansatz der Nutzfläche von 99,96 m² ca. 13,7 % über dem Mittelwert bzw. ca. 22,8 % unter dem oberen Rahmenwert und bei Ansatz der Nutzfläche von 180,92 m² (incl. der Lagerflächen) ca. 24,9 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 37,2 % unter dem Mittelwert der Kaufpreisspanne aus dem Jahre 2024 für Teileigentume als Verkaufsräume/Ladenflächen/Gaststätten in allen Gebäudearten aller Baujahre ohne Lageklassifizierung in Berlin gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses.

Der (wert-)unbeeinflusste Wert liegt bei Ansatz der Nutzfläche von 99,96 m² ca. 5,3 % über dem Mittelwert bzw. ca. 38,2 % unter dem oberen Rahmenwert und bei Ansatz der Nutzfläche von 180,92 m² (incl. der Lagerflächen) ca. 54,0 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 41,8 % unter dem Mittelwert der Kaufpreisspanne aus dem Jahre 2024 für Teileigentume als sonstige Gewerberäume in allen Gebäudearten aller Baujahre ohne Lageklassifizierung in Berlin gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses.

Der (wert-)unbeeinflusste Wert liegt außerdem bei Ansatz der Nutzfläche von 99,96 m² ca. 42,7 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 30,7 % unter dem Mittelwert und bei Ansatz der Nutzfläche von 180,92 m² (incl. der Lagerflächen) ca. 21,4 % unter dem unteren Rahmenwert der Kaufpreisspanne aus dem Jahre 2024 für nicht in Teileigentume aufgeteilte Büro- und Geschäftsimmobiliien der Baujahre bis 1919 im Stadtgebiet „City“ gemäß Grundstücksmarktbericht 2024/2025.

Der Wert liegt bei Ansatz der Nutzfläche von 99,96 m² ca. 10,9 % über und bei Ansatz der Nutzfläche von 180,92 m² (incl. der Lagerflächen) ca. 38,7 % unter dem Mittelwert aller Büro- und Geschäftsimmobiliien aller Baujahresgruppen im Stadtgebiet „City“.

Der Wert liegt gleichfalls 28,5 % über dem mittleren Vielfachen des Jahresrohertrages aller Büro- und Geschäftsimmobiliien aller Baujahresgruppen im Stadtgebiet „City“.

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 aufgrund des Instandsetzungsaufwands in Höhe von rd. 7.000,00 €) um den diesbzgl. ermittelten Barwert anzupassen: 457.000,00 € ./ 7.000,00 € = 450.000,00 €

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Teileigentums Nr. 1 auf dem Grundstück Zossener Straße 8 (Flurstück 1327/233) in 10961 Berlin-Kreuzberg (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg) zum Bewertungsstichtag 10.12.2025 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

450.000,00 €

=====

(i.W. vierhundertfünfzigtausend Euro)

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

Lt. Mitteilung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Friedrichshain-Kreuzberg vom 16.12.2025 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.

Hinweise oder Informationen hinsichtlich einer Boden- oder Grundwasserverunreinigung, die ihre Quelle auf dem hier betroffenen Grundstück hat, liegen gegenwärtig nicht vor und können nicht ausgeschlossen werden.

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

WEG-Verwaltung ist die Fa. Schönstadt Haus- und Grundstücksverwaltung GmbH, Schönstedtstr. 7 in 12043 Berlin, Tel.: + 49 30 - 787 022 15.

Ein aktueller Nachweis der Verwalterbestellung konnte seitens der WEG-Verwaltung oder der Eigentümer des hier betroffenen Teileigentums nicht beigebracht werden.

Angaben über die Höhe des Hausgeldes oder evtl. Rückstände für das hier betroffene Teileigentum oder die Sondereigentume der gesamten Eigentümergemeinschaft sowie die aktuelle Höhe der Erhaltungsrücklage konnten seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung bereits am 09.12.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden und sind dem Unterzeichneten insoweit nicht bekannt geworden.

Eine Beschlussammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens der Eigentümer des Teileigentums oder seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung (s.o.) bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens gleichfalls nicht beigebracht werden.

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

Zu c)

Für das hier betroffene Teileigentum besteht nach Sachlage eine gewerbliche Eigennutzung als Klavier- und Cembalo- An- und Verkauf sowie -Reparaturwerkstatt durch den Miteigentümer des Teileigentums gemäß Abt. II Nr. 3a) als Besitzer des Objektes und Antragsgegner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft.

Ein Mietvertrag besteht insoweit vermtl. nicht - inwieweit ggf. ein Nutzungsvertrag mit der Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 3b) als Antragstellerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft vereinbart wurde, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft besteht bei hier evtl. vorliegender gewerblicher Vermietung nach diesseitigem Kenntnisstand kein sogen. außerordentliche Kündigungsrecht gemäß ZVG zum ersten möglichen Ter-

min nach Zuschlag im Termin, so dass ggf. der Auslauf eines evtl. bestehenden Mietvertrages für einen Nutzerwechsel abzuwarten ist.

In Ansehung der Sachlage besteht ggf. durch konkludentes Handeln der Beteiligten allenfalls ein stillschweigender Mietvertrag, für den eine gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten zugrunde zu legen wäre.

Im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird die freie Verfügbarkeit des Objektes zugrunde gelegt.

Zu d)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WohnbindG besteht nach Sachlage nicht - tatsächlich handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Gewerbeobjekt, dass nicht zu Wohnzwecken vorgesehen ist.

Eine unbeschränkte Eigennutzung bzw. eine preisfreie Vermietung nach BGB kann demnach erfolgen.

Zu e)

Das Teileigentum wird nach Sachlage vollständig zu Gewerbebezwecken genutzt.

Für das hier betroffene Teileigentum besteht nach Sachlage eine gewerbliche Eigennutzung als Klavier- und Cembalo- An- und Verkauf sowie -Reparaturwerkstatt durch den Miteigentümer des Teileigentums gemäß Abt. II Nr. 3a) als Besitzer des Objektes und Antragsgegner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft.

Zu f)

Inwieweit ggf. Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des hier betroffenen Teileigentums vorhanden sind, konnte durch den Unterzeichneten anlässlich des Ortstermins aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Objektes nicht festgestellt werden. Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nach diesseitiger Einschätzung nicht vorhanden.

Zu g)

Ein Energieausweis im Sinne der EnEV bzw. des GEG konnte auf diesseitige Anforderung nicht zur Verfügung gestellt werden und liegt dem Unterzeichneten insoweit nicht vor.

Angaben über den Energieverbrauchskennwert, den Endenergiebedarf bzw. die Energieeffizienz des Bewertungsobjektes können insoweit seitens des Unterzeichneten nicht gemacht werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein aktueller Energieausweis nicht vorliegt.

Zu h)

Bei dem auf dem Anwesen aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich nach örtlichem Eindruck und vorliegenden Unterlagen um einen insgesamt vor rd. 30 Jahren umfangreich Instandgesetzten und modernisierten 5½- bzw. 6-geschossigen Gebäudekomplex mit Vorderhaus und rechtem Seitenflügel nebst vollständiger Unterkellerung u.a. als vollausgebautes Souterrain und Hofunterkellerung mit Fertigstellung im Jahre 1882.

Nach Sachlage erfolgte im Zuge der Mod.-/Inst.-Maßnahmen mit Erneuerung der Fassaden bzw. des Anstrichs und weitgehend der Fenster sowie Umbau der Fensterfront im Erdgeschoss als großflächige Schaufensteranlage und die Erneuerung von Ver- und Entsorgungsleitungen gleichfalls die Erneuerung des Dachstuhls und der vollständige Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken Mitte der 1990er Jahre.

Eine Verstärkung der elektr. Steigestränge u.a. für den Einbau von elektrischen Warmwasserbereitern erfolgte vermtl. ab den 1960er Jahren und der Anschluss an das Gasnetz nebst Einbau von Gasetagenheizungen erfolgte vermtl. sukzessive ab den 1970er Jahren.

Das auf dem Grundstück aufstehende Gebäude macht einen ordnungsgemäß gepflegten Eindruck.

Der technische Ausbaustandard des hier betroffenen Teileigentums Nr. 1 ist vermtl. im Zuge des Erwerbs durch die aktuellen Eigentümer im Jahre 1998 bei bereits teilweise vorhandenem zeitgerechtem Ausbaustandard zusätzlich durch weitere Ausbaumaßnahmen aufgewertet worden, wobei allerdings in der straßenseitigen Front die Schaufensteranlage offenbar vollständig erneuert worden ist. Nach diesseitiger Einschätzung sind in dem Objekt gleichfalls die Gas-Etagenheizung, Elektroinstallation sowie die Sanitär- und Küchenausstattungen vor rd. 30 Jahren erneuert worden.

Örtliche Feststellungen innerhalb des Teileigentums konnten anlässlich des Ortstermins aufgrund fehlender Zugänglichkeit lediglich durch die Schaufensteranlage des Ladenlokals getroffen werden.

Der energetische Zustand des Gebäudekomplexes ist im gegenwärtigen Bestand allerdings nachteilig. Ein Wärmedämmverbundsystem ist an den Fassaden bisher nicht vorhanden und fehlt vermtl. auch an der freien Brandwand des Seitenflügels - der Energieverbrauchswert ist nicht bekannt geworden.

Hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums, soweit dieses in Augenschein genommen werden konnte, liegen allenfalls kleine, nicht nennenswerte Mängel vor, die mit einer auskömmlichen Erhaltungsrücklage gedeckt sein dürften.

Nennenswerte Mängel liegen innerhalb des hier betroffenen Teileigentums vermtl. ebenso wenig vor.

Im Zuge einer Nutzungsänderung bzw. einem Nutzerwechsel dürften innerhalb des hier betroffenen Teileigentums turnusmäßig durchzuführende Schönheitsreparaturen sowie ggf. partiell Bodenbelagsarbeiten erforderlich werden - der diesbzgl. Auswand wird im Verkehrswert mit rd. 7.000,00 € berücksichtigt.

Zu i)

Eine schriftliche Anforderung einer Auskunft per E-Mail vom 28.11.2025 bzgl. baubehördlicher Beschränkungen und/oder Beanstandungen beim Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg bzw. dem zuständigen Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht konnte bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach diesseitiger Einschätzung 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 gemäß § 142 BauGB oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB. Das hier betroffene Grundstück liegt gleichfalls nicht im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung und unterliegt keiner Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB oder der Zurückstellung von Baugesuchen i.S. des § 15 BauGB.

Für das Grundstück sind seitens des Bezirksamtes keine städtebaulichen Verträge bekannt. Das Grundstück befindet sich nicht in einem durch Satzung festgelegten Gebiet gemäß §§ 171 d, 171e oder 171f (Soziale Stadt, Private Initiativen zur Stadtentwicklung nach Landesrecht etc.).

Das Grundstück liegt außerdem nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsschutzgebietes oder Wasser- bzw. Hochwasserschutzgebietes.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich aber im Bereich eines Erhaltungsverordnungsgebietes gemäß § 172 Abs. 1, Satz 1 Nr. 1 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Erhaltungsgebiet „Bergmannstraße Nord“)

gemäß Beschluss des Bezirks (veröffentlicht im GVBl. für Berlin am 18.03.2022 u.a. mit Restriktionen bzgl. baulicher Veränderungen etc.

Das Grundstück befindet sich außerdem in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzverordnung/Erhaltungsverordnung - Gebietsname „Bergmannstraße-Nord“) mit Festlegung gemäß GVBl. S.110 vom 22.02.2022 und in Kraft seit dem 18.03.2022 (GVBl. vom 18.03.2022- die diesbzgl. Restriktionen insbesondere bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen und Aufteilung von Grundstücken etc. sind zu beachten.

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

Die Regelungen nach der am 03.08.2021 durch den Berliner Senat beschlossenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB, die am 06.08.2021 in Kraft getreten ist (GVBl. v. 05.08.2021, S. 932) und zuletzt mit Verordnung vom 18.02.2025 bis zum 12.03.2030 verlängert wurde, haben in den Gebieten, für die bereits eine Soziale Erhaltungsverordnung („Milieuschutz“) existiert, Vorrang vor den bestehenden Regelungen soweit bestehende Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen betroffen sind.

In Berlin gilt die Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Verordnung - ZwVbVO) vom 04.03.2014.

In Berlin gilt außerdem die Verordnung zur Bestimmung des Landes Berlin als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 201a des Baugesetzbuches/Angespannter-Wohnungsmarkt-Verordnung - AwohnV) vom 16.11.2021 (GVBl. S. 1283).

Gemäß Beschluss des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin vom 27.09.2016 (BVV Drucksache DS/0022/V vom 01.03.2017) findet ein Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 4 in sozialen Erhaltungsgebieten (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) Anwendung.

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 05.11.2025 weder um ein Baudenkmal, noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

Allerdings befindet sich ein Baudenkmal in unmittelbarer Nachbarschaft als übernächstes Grundstück an der Ecke zur Zossener Straße / Fürbringer Str. 6 (Mietshaus von 1878 gemäß Denkmalliste Nr. 09031148), so dass ggf. diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes bestehen.

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Friedrichshain-Kreuzberg (Fachbereich Öffentlicher Raum) vom 28.11.2025 wird das hier betroffene Grundstück durch die zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Zossener Straße“ als öffentliche zum Anbau bestimmte Verkehrsanlage (Straße) erschlossen.

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

Nach vorliegender Bescheinigung ist Straßenland von dem hier betroffenen Grundstück mit aufstehender Blockrandbebauung in der Bau- bzw. Straßenfluchtlinie nicht abzutreten.

Angaben über ggf. für das hier betroffene Grundstück bestehende Baulasteintragungen oder evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten seitens des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Friedrichshain-Kreuzberg (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) auf diesseitige schriftliche Anforderung per E-Mail bereits am 28.11.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Belastende oder begünstigende Baulasten für das hier betroffene Grundstück liegen nach diesseitiger Annahme vermtl. nicht vor.

Zu j)

Verdacht auf (vermtl. Echten) Hausschwamm besteht nicht.

Tatsächlich konnte aber u.a. das Kellergeschoss und insbesondere die Hofunterkellerung anlässlich des Ortstermins aufgrund fehlender Zugänglichkeit nicht in Augenschein genommen werden.

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

Berlin-Charlottenburg, den 28. Januar 2026

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -

