



Gutachten Nr. 10289

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB des

Wohnungseigentums Nr. 9

ETW-Nr. 9 im 2.OG postalisch rechts hinten im Gebäude Hermsdorfer Straße 25 als 2-Zimmerwohnung einschließlich Loggia/Balkon
nebst Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. 9 und der Bodenkammer Nr. 9

auf dem Grundstück

Hermsdorfer Straße 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32

und

Cyclopstraße 23, 25, 27

in

13469 Berlin-Wittenau (Bezirk Reinickendorf)

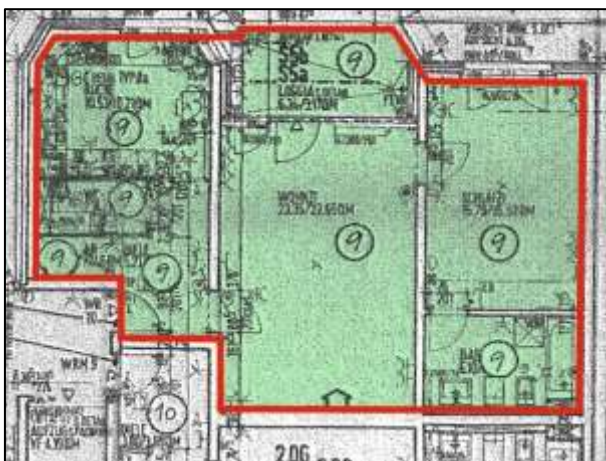
-Wohnungsgrundbuch von Wittenau - Blatt 11914-



Hermsdorfer Straße 25-31 (Pfeil: Hs.-Nr. 25)



Hermsdorfer Straße 25 (ETW-Nr. 9 - 2.OG)



Grundriss mit ETW-Nr. 9 im 2.OG



Flurkarte (Grdst. Hermsdorfer Str. 25 u.a.)

Auftraggeber:

Geschäftszeichen:

Verkehrswert:

Bewertungsstichtag:

Amtsgericht Wedding

30 K 96/15

270.000,00 €

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

21.03.2023

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis

=====

Kurzzusammenfassung.....	2
A. Gutachtauftrag	4
B. Grunddaten.....	5
1. Grundbuchangaben.....	5
2. Grundstücksdaten	6
3. Lagedeterminanten	11
4. Gebäudedaten (technisch)	14
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	25
6. Objektbeurteilung	31
C. Bewertung	33
1. Bewertungsgrundlagen	33
2. Bodenwert.....	34
3. Ertragswert.....	35
4. Verkehrs-/Marktwert.....	38
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	41
E. Fotoseiten.....	46
F. Anlagen	A1

7 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern

KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. 9 mit 49.861/10.000.000 Miteigentumsanteil und ca. 67,43 m² anrechenbarer Wohnfläche als 2-Zimmerwohnung im nominell 2. Obergeschoss postalisch rechts hinten im Gebäudeteil Hermsdorfer Str. 25 mit Küche, Diele/Flur, (innenliegender) Abstellkammer, (innenliegendem) Badezimmer en suite, (innenliegendem) separatem Toilettenraum und Loggia in einer 4½- bis 7½-geschossigen Wohnanlage aus 2 Gebäudezeilen als Blockrandbebauung in geschlossener Bauweise als konventioneller Mauerwerksbau mit 11 Gebäudeaufgängen und insgesamt 127 Wohnungseigentumen nebst dinglich gesicherten Sondernutzungsrechten an Bodenkammern und PKW-Stellplätzen.

Die Errichtung des Gebäudekomplexes erfolgte in den Jahren 1986 und 1987 - die Aufteilung des Grundstücks in Wohnungseigentum im Jahre 1998.

Die Wohnungseigentume weisen entsprechend dem hier betroffenen Wohnungseigentum barrierefreie Zugänge auf - eine geräumige Aufzugsanlage ist in dem hier betroffenen Aufgang mit hier insgesamt anbindenden 14 Wohnungen vorhanden.

Nachteilig ist die fehlende barrierefrei Zugänglichkeit der Bodenkammern u.a. auch der Bodenkammer Nr. 9 im Dachboden des unter ca. 30° geneigten Satteldaches des 5½-geschossigen Teils des Gebäudeteils Hermsdorfer Str. 25 - der Dachraum unter dem Dachwalm vor der freien Giebelseite des 4½-geschossigen Teils des Gebäudeteils Hermsdorfer Str. 25 mit dort belegenen weiteren Bodenkammern ist barrierefrei zugänglich.

Das nominelle Untergeschoss als Hauseingangsebene ist insoweit entsprechend den hauswirtschaftlichen und haustechnischen Bereichen des Gebäudes gleichfalls barrierefrei zugänglich. Eine Unterkellerung ist nicht vorhanden. Das nominelle Erdgeschoss entspricht nach örtlicher Wahrnehmung quasi einem 1. Obergeschoss und die darüber belegenen Geschosse werden als jeweils ein Geschoss höher empfunden als es die diesbzgl. Ausweisung in den Planunterlagen erwarten lässt.

Auf dem Grundstück befinden sich in den Untergeschossen der Gebäudezeilen sowie in 8 vorhandenen separaten 1-geschossigen Garagenzeilen mit 4 bis 10 Einzelgaragen insgesamt 122 PKW-Garagen-Stellplätze. Für 5 Wohnungen sind je 1 ungedeckter PKW-Stellplatz gleichfalls als Sondernutzungsrechte vorhanden.

Dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 9 ist das dinglich gesicherte Sondernutzungsrecht an der Bodenkammer Nr. 9 als Drahtgitterverschlag im Dachboden des Gebäudeteils Hermsdorfer Str. 25 und das dinglich gesicherte Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. 9 als PKW-Einzel-Garagenstellplatz in einer separaten Garagenzeile aus 4 Einzelgaragen unmittelbar vor der Hauseingangsfront des Gebäudeteils Hermsdorfer Str. 25 zugeschrieben.

- **Grundstück:**

Das Grundstück Hermsdorfer Straße 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 und Cyclopstraße 23, 25, 27 (Flurstück 738) in 13469 Berlin-Wittenau (Bezirk Reinickendorf) weist 21.320 m² Größe auf und liegt an einer örtlichen Durchgangsstraße mit LKW- und Linienbusverkehr (Hermsdorfer Straße) sowie an einer ruhigen allerdings mit Kleinsteinpflasterung befestigten Quartierstraße (Cyclopstraße) mit Frequentierung allenfalls durch Anliegerverkehr in einem dezentralen Stadtbereich deutlich außerhalb der City mit guter technischer und sozialer Infrastruktur sowie zufriedenstellender Versorgungslage - lt. Straßenverzeichnis zum aktuellen Mietspiegel handelt es sich um eine mittlere Wohnlage.

- **Belastungen:**

Es bestehen Belastungen als Grunddienstbarkeiten (Fernwärmeleitungsrechte und Ver- und Entsorgungsleitungsrechte) für den jeweiligen Erbbauberechtigten oder Eigentümer benachbarter Grundstücke sowie eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kabelleitungsrecht) für den

jeweils betreffenden Versorgungsträger. Belastende Baulasteintragungen bestehen nach Sachlage bzgl. des gemeinsamen Netzes der zentralen Leittechnik (ZLT) auf Teilflächen des früher deutlich größeren Grundstücks als nunmehr selbständige Grundstücke. Diesbzgl. Baulasten und vermtl. weitere Baulasten bestehen auch zugunsten des hier betroffenen Grundstücks. Das Grundstück ist als Teil einer größeren Fläche im Bodenbelastungskataster aufgrund gewerblicher Vornutzungen als Verdachtsfläche verzeichnet, die bzgl. des hier betroffenen Grundstücks nach Boden- und Grundwasseruntersuchungen aber als obsolet einzustufen sein dürfte.

- **Ausstattung:**

Die 4½- bis 7½-geschossigen Gebäudezeilen mit insgesamt 11 Treppenhauseingängen weisen Fernwärmeversorgung mit zentraler Warmwasserversorgung und Unterverteilung über jeweils separate Wärmetauscherstationen der jeweiligen Gebäudeteile bzw. dezentrale Warmwasserbereiter und -speicher auf. Die Fassaden weisen ein Wärmedämmverbundsystem mit Kerndämmung und Klinkerfassade noch aus der Herstellungsphase und gedämmte hart gedeckte Satteldächer bzw. an den Kopfseiten Walmdächer auf. Es sind Kunststoff-Isolierglasfenster, thermisch getrennte Hauseingangstüren und traufhohe Treppenhausverglasungen als thermisch getrennte Stahl-/Glas-Konstruktion und ein insgesamt zeitgerecht ausgeführter Innenausbau mit durchschnittlichem Standard entsprechend dem Herstellungsjahr vorhanden. Der Bodenbelag in den Wohnungen weist entsprechend vermtl. auch dem hier betroffenen Wohnungseigentum PVC-Belag ggf. noch als sogen. Flex-Platten (Pegulan o.ä.) mit diesbzgl. Sanierungsaufwand bzw. in den Sanitärräumen keramische Fliesung auf. Die Sanitärausstattung des hier betroffenen Wohnungseigentums ist nach Sachlage noch zeitgerecht. Eine evtl. vorhandene Einbauküche in dem hier betroffenen Wohnungseigentum dürfte vor rd. 20 Jahren neu eingestellt worden und insoweit abgeschrieben sein.

Das betroffene Wohnungseigentum war anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich - vermtl. ist noch Mobiliar des verstorbenen Voreigentümers verblieben, das abzufahren sein dürfte.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Die anrechenbare Wohnfläche der ETW-Nr. 9 beträgt gemäß Ausweisung in der Teilungserklärung und nach Angabe der WEG-Verwaltung ca. 67,43 m² unter Berücksichtigung der vermtl. mit ½ Grundfläche in Ansatz gebrachten Loggiafläche.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Die betroffene ETW wurde vermtl. sei dem Ableben des früheren Wohnungseigentümers (vermtl. 2010) durch die Erbengemeinschaft allenfalls sporadisch eigengenutzt bzw. ist nach Auskunft aus der Nachbarschaft langjährig ungenutzt. Eine Vermietung liegt offensichtlich nicht vor. Die Höhe des gegenwärtigen Wohngeldes beträgt nach Angabe der WEG-Verwaltung 331,00 €. Diesseitig wird bei nominell vorliegender Eigennutzung und tatsächlichem Leerstand der ETW von einer kurzfristig freien Verfügbarkeit des Wohnungseigentums ausgegangen.

- **Erhaltungszustand:**

Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte Grundstücksanlage mit nach Augenschein insgesamt zufriedenstellend gepflegtem Wohngebäudekomplex; der Ausbau des hier betroffenen Wohnungseigentums ist in Ansehung des geringen Baualters insgesamt zeitgerecht. Der Ausbau- und Unterhaltungszustand für das hier betroffene Wohnungseigentum ist bei ordnungsgemäßigem Gebrauch vermtl. zufriedenstellend. Für den dennoch vorliegenden Instandsetzungsaufwand bzgl. erforderlicher Schönheitsreparaturen und evtl. Bodenbelagsarbeiten sowie kleinerer Instandsetzungsmaßnahmen ohne Berücksichtigung eines Ersatzes für die evtl. vorhandene Einbauküche ist ein Abschlag in Höhe von rd. 7.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt.

Verkehrswert am 21.03.2023 nach § 194 BauGB:
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

270.000,00 €

A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Wedding, Abt. 30, Brunnenplatz 1 in 13357 Berlin
Beschluss vom 14.02.2023 mit Verfügung vom 16.02.2023 sowie Posteingang am 23.02.2023
- **Bewertungsobjekt:**
Wohnungseigentum Nr. 9 einschließlich Loggia/Balkon nebst dinglich gesichertem SNR an der Garage Nr. 9 und der Bodenkammer Nr. 9 auf dem Grundstück Hermsdorfer Straße 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 und Cyclopstraße 23, 25, 27 (Flurstück 738) in 13469 Berlin-Wittenau (Bezirk Reinickendorf)
[das betreffende Wohnungseigentum Nr. 9 befindet sich im (nominell) 2.OG postalisch rechts hinten im Gebäudeaufgang Hermsdorfer Straße 25]
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 30 K 96/15
- **Wertermittlungstichtag:**
21. März 2023 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
21. März 2023 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Dienstag, der 21.03.2023
anwesend:
 - Eine Vertreterin der zuständigen WEG-Verwaltung als betreibende Gläubigerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Die Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 9 als Besitzer des Wohnungseigentums und Schuldner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren oder ein evtl. Zwischenmieter o.ä. konnten anlässlich des Besichtigungstermins nicht angetroffen werden - insoweit waren das betroffene Wohnungseigentum selbst sowie die Bodenkammer Nr. 9 und die Garage Nr. 9 als zugeschriebene dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich.

An der Hauseingangs- und der Wohnungseingangstür ist der Name der Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 9 gemäß Abt. I Nrn. 4.1-4.5 des Wohnungsgrundbuchs ausgewiesen.

Diesseitig wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung in dem hier anhängigen Schuldversteigerungsverfahren bei nominell vorliegender Eigennutzung auch in Ansehung des nach Angabe von Nachbarn und der zuständigen WEG-Verwaltung bereits seit Jahren bestehenden Leerstands der Wohnung die freie Verfügbarkeit des Wohnungseigentums Nr. 9 zugrunde gelegt.

Das als Keller- bzw. Technikgeschoss bzw. sogen. „Untergeschoss“ genutzte Erdgeschoss u.a. mit hierin belegenen Gemeinschafts- und Haustechnikräumen und die neutralen Erschließungsbereiche konnten anlässlich des Besichtigungstermins durch die Vertreterin der zuständigen WEG-Verwaltung zugänglich gemacht werden.

Die Freiflächen des Grundstücks waren frei zugänglich, so dass gleichfalls ein diesbzgl. Eindruck der Grundstückszuwegungen, der Garagen-Zu- und Vorfahrten und der Gartenflächen nebst Spielplatzanlagen etc. gewonnen werden konnte.

Über den Ausbau- und Unterhaltungszustand des hier betroffenen Wohnungseigentums werden durch den Unterzeichneten nachfolgend Annahmen anhand des äußeren Erscheinungsbildes und nach Aktenlage getroffen.

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

B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Wohnungsgrundbuch von:**
Wittenau, Blatt 11914
(Amtsgericht Mitte)
- **Gemarkung:**
Wittenau
- **Flur, Flurstücke:**
1/738 (21.320 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
21.320 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses.
Gebäude- u. Freifläche Hermsdorfer Str. 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, Cyclopstraße 23, 25, 27
(gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)

lfd. Nr. 2/zu 1 des Bestandsverzeichnisses:
Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrechte) an Grundstück Wittenau
a) Blatt 9096, BV-Nr. 6, Abt. II Nr. 3
b) Blatt 10012, BV-Nr. 1, Abt. II Nr. 3
c) Blatt 10016, BV-Nr. 3, Abt. II Nr. 3
d) Blatt 12033 bis 12052, jeweils BV-Nr. 1, Abt. II Nr. 4
- **Miteigentumsanteil am Grundstück:**
49.861/10.000.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung einschließlich Balkon/Loggia Nr. 9, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 9
[gemäß Bestandsverzeichnis besteht gleichfalls ein Sondernutzungsrecht zugunsten des Wohnungseigentums - hier: Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. 9 und der Bodenkammer Nr. 9]
- **Eigentümer:**
4.1 anonymisiert (§ 38 ZVG)
4.2 anonymisiert (§ 38 ZVG)
4.3 anonymisiert (§ 38 ZVG)

4.4 anonymisiert (§ 38 ZVG)

4.5 anonymisiert (§ 38 ZVG)

- in Erbengemeinschaft -

• **Lasten und Beschränkungen:**

- Grunddienstbarkeit (Fernwärmeleitungsrecht und Recht zum Betrieb einer Übergabestation) für den jeweiligen Erbbauberechtigten von Wittenau Blatt 4991. Gemäß Bewilligung vom 25.05.1987, eingetragen am 09.06.1987 - bei Teilung gem. § 8 WEG nach Blatt 11906 bis 12032 übertragen am 20.03.1998
- Grunddienstbarkeit (Fernwärmeleitungsrecht und Recht zum Betrieb einer Übergabestation) für den jeweiligen Erbbauberechtigten von Wittenau Blatt 4991. Gemäß Bewilligung vom 25.05.1987, eingetragen am 09.06.1987 - bei Teilung gem. § 8 WEG nach Blatt 11906 bis 12032 übertragen am 20.03.1998
- beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kabelleitungsrecht für den jeweiligen Versorgungsträger. Gemäß Bewilligung vom 11.09.1997, eingetragen am 12.01.1998 - bei Teilung gem. § 8 WEG nach Blatt 11906 bis 12032 übertragen am 20.03.1998
- Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrechte) für den jeweiligen Eigentümer von Wittenau Blätter 9096, 10012, 10016 und 12033 bis 12052. Gemäß Bewilligung vom 15.10. und 04.12.1997 (UR-Nr. 347 und 421/97, Notarin Dr. Hoffmann), eingetragen und gemäß § 9 GBO vermerkt am 27.01.1998 - bei Teilung gem. § 8 WEG nach Blatt 11906 bis 12032 übertragen am 20.03.1998
- Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragungsdatum vom 20.08.2015

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

2. Grundstücksdaten

• **Zuschnitt:**

Der Grundstückszuschnitt ist unregelmäßig. Die abgewinkelte Straßenfrontlänge zur Hermsdorfer Straße beträgt nach vorliegender Flurkarte ca. 286 m und die in 2 Streckenabschnitte geteilte Frontlänge zur Cyclopstraße weist eine Länge von zusammen ca. 129 m auf.

Die abgewinkelte mehrfach die Richtung wechselnde und gebrochene rückwärtige bzw. östliche und süd-östliche Grundstücksgrenze weist eine Länge von rd. 323 m auf (siehe anliegende Flurkarte).

Die maximale Tiefe des Grundstücks auf mittlerer Höhe der Hermsdorfer Straße beträgt rechtwinklig hierzu in den Peak der rückwärtig spitzwinklig zulaufenden Grundstücksgrenze rechtwinklig zum Straßenraum ca. 111 m - die maximale Länge des Grundstücks beträgt zwischen der nord-westlichen Grundstücksecke und der südlichen Grundstücksgrenze ca. 288 m.

• **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 2,6 - die Straßenfrontlängen und der Zuschnitt des Eckgrundstücks sowie der bauliche Ausnutzungsgrad mit hier vorliegender Bebauung als überwiegend 4½- bis 7½-geschossige

Wohnhauszeilen als geschlossene Bebauung (Frontlänge > 50 m) mit insgesamt 11 Treppenhäusaufgängen bzw. vereinzelt auch 1-geschossigen Garagenzeilen als freistehende Gebäude in offener Bauweise sind zufriedenstellend.

- **Bauwich:**

Die auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudezeilen weisen an der süd-östlichen Kopfseite des Gebäudeteils Cyclopstraße 23 zu dem angrenzenden Nachbargrundstück Cyclopstraße 15, 17, 19, 21 (Flurstück 817) eine Grenzbebauung mit entsprechender Tiefe der dort belegenen höher aufgehenden Mehrfamilienhaus-Zeilenbebauung als weitergeführte Blockrandbebauung auf. An der südlichen Kopfseite des Gebäudeteils Hermsdorfer Straße 25 ist die freie Giebelseite partiell gleichfalls als Grenzbebauung zu dem angrenzenden Nachbargrundstück Hermsdorfer Straße 18, 18A, 18B (Flurstück 737) ausgeführt bzw. weist hier einen Grenzabstand von lediglich maximal ca. 3,00 m auf, so dass die Abstandsfläche bereits auf dem angrenzenden Nachbargrundstück liegt - eine diesbzgl. Abstandflächenbaulast dürfte im Zuge der Realteilung des vormals deutlich größeren Grundstücks erforderlich geworden sein (siehe anliegende Flurkarte).

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks ist insgesamt plan bzw. ist im östlichen Grundstücksteil leicht kuppig - im Bereich der straßenseitigen Gebäudefronten sind Zuwegungsflächen und Fahrwege zu den Garagenzeilen teilweise in das Gelände eingesenkt und über Differenztreppen und Rampen zugänglich.

- **Untergrund:**

Das 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 01.06.1 (Bodenarten, Stand: 2015) befindet sich im Bereich des hier betroffenen Grundstücks Mittelsand, Feinsand und mittel lehmiger Sand sowohl im Ober- als auch im Unterboden. Im Ober- und Unterboden befinden sich außerdem eckig-kantige Steine (überwiegend mittlerer Anteil).

Die Gefahr von Schichtenwasser ist insgesamt gering. Eine Grundwassergefährdung besteht vermtl. nicht - gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: 2009), befindet sich das Grundstück im Bereich eines gespannten Gebietes mit nur isoliert vorkommendem quartärem Hauptgrundwasserleiter bzw. im Nahbereich eines gespannten Hauptgrundwasserleiters mit einem Flurabstand von ca. 15 m bis 30 m.

Lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Reinickendorf vom 03.03.2023 ist das hier betroffene Grundstück als Teil einer größeren Fläche im Bodenbelastungskataster (BBK) unter der Nr. 711 als Altlastenverdachtsfläche aufgrund gewerblicher Vornutzungen sowie früherer Nutzungen durch das Militär erfasst.

Insbesondere lagen vormals Nutzungen ab 1965 bis 1985 als Mineralöllager, Farbenlager, Werkstätten und Schwellentraenke durch die Berliner Verkehrsgesellschaft mit Tankstelle und Tanklager vor. Von 1982 bis 1993 wurden Teile der Fläche als Lager, Werkstätten und Garagen der alliierten Französischen Streitkräfte genutzt.

Die Flächen wurden teilweise außerdem durch die BVG als Autobus-Betriebshof, durch die alliierten Französischen Streitkräfte für Wohnbauten und durch die BeHaLa zu Lagerzwecken sowie bis 1939 durch die Berliner Verkehrsgesellschaft partiell als Fläche der Straßenbahn-Hauptwerkstätten mit Reparaturen von KFZ, Fahrrädern und zur Lackierung von Straßenbahnfahrzeugen genutzt.

Im Zuge der Neubebauung des hier betroffenen Grundstücks sind nach Sachlage umfassende Bodenuntersuchungen und Teilsanierungen in den Jahren 1982/83 mit Nachuntersuchungen am 12.01.2004 bei einem vorgefundenen Grundwasser-Flurabstand von 2,70 m bis 12,60 m vorgenommen worden. 1983 lag eine Grundwasserbelastung mit Teerölen von 2-590 mg/l und 2003 eine von 0,00036 mg/l vor. Die Belastung von PAK lag unterhalb der Geringfügigkeitschwelle. Die Maßnahmen waren hiernach für den Pfad Boden/Mensch und/oder Boden/Pflanze ausreichend, was durch die Anlegung von großflächigen Kinderspielflächen und einer Kindertagesstätte sowie ein Jugendsport-Zentrum etc. auf dem Areal und die neu entstandene Wohnhausbebauung sowie die ab 2004 durch 6 weitere Institute vorgenommenen weiteren Bodenuntersuchungen der Fläche 711 mit einer Größe von 41.500 m² und der jeweils vorgelegten Gutachten nach Sachlage belegt wird.

Hinweise oder Informationen hinsichtlich einer Boden- oder Grundwasserverunreinigung, die ihre Quelle auf dem hier betroffenen Grundstück haben, liegen insoweit nicht vor. Diesseitig wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht von dem Vorliegen hier relevanter nennenswerter Bodenkontaminationen über den Eingreifwerten der sogen. Berliner Liste bzw. des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ausgegangen.

Das hier 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 beschränktes Arbeitsgebiet mit Bebaubarkeit mit einer Baustufe V/3 bzw. 5 Vollgeschossen und einer GFZ von 1,5 bzw. einer GRZ von 0,3 oder einer BMZ (Bau-massenzahl) von 6,0 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) aufgrund seinerzeit fehlender förmlich festgestellter Straßen- und Baufluchtlinien in einem förmlich festgestellten Fluchtlinienplan (ACO) als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB fortgilt.

Darüber hinaus liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Text-Bebauungsplans XX-A vom 10.04.1970, der die Regelungen des BO 58 zur Berechnung des Nutzungsmaßes, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Nebenanlagen und Garagen auf die Bestimmungen und Regelungen der BauNVO 1968 umstellt.

Eine neuere verbindliche Bauleitplanung 2. Ordnung liegt bisher nicht vor - ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit Ausweisung als allgemeines Wohngebiet ist allerdings bereits gefasst worden:

Für das hier betroffene Grundstück besteht ein Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplan XX-277c (Aufstellungsbeschluss vom 12.07.1994 und letzter Aufstellungsbeschluss vom 15.04.2008) durch das Bezirksamt Reinickendorf mit frühzeitiger Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 05.12.1994 bis 19.12.1994. Eine Festsetzung des Bebauungsplans als verbindliche Bauleitplanung erfolgte bisher aber nicht.

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

Allerdings befindet sich das Grundstück entsprechend der gesamten Gebietskörperschaft Berlin mit durch den Senat festgestelltem angespanntem Wohnungsmarkt seit dem 07.10.2021 im Be-

reich des am 23.06.2021 neu in Kraft getretenen § 250 BauGB mit weiteren wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.

Die Regelungen nach der am 03.08.2021 durch den Berliner Senat beschlossenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB, die am 06.08.2021 in Kraft getreten ist (GVBl. v. 05.08.2021, S. 932), haben in den Gebieten, für die bereits eine Soziale Erhaltungsverordnung („Mili-euschutz“) existiert, Vorrang vor den bestehenden Regelungen soweit bestehende Wohnge-bäude mit mehr als 5 Wohnungen betroffen sind.

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

Ebenso befindet sich im unmittelbaren Nahbereich auch kein Baudenkmal mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich einer Neubaumaßnahme oder evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 (in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015) ist das Gebiet weiträumig um das hier betroffene Grundstück für Wohnbauflächen (W_2) mit einer zulässigen GFZ bis 1,5 und unmittelbar südlich und westlich des hier betroffenen Grundstücks auf der gegenüberliegenden Seite der Hermsdorfer Straße ist das Gebiet weiträumig als ge-werbliche Baufläche ausgewiesen bzw. vorgesehen bzw. bereits genutzt.

Die Geschossfläche (GF) für den auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex beträgt rd. 22.300 m² nach diesseitiger Ermittlung anhand vorliegender Teilungspläne sowie der amtli-chen Flurkarte (ohne Garagenzeilen), aber Anrechnung des Untergeschosses als Vollgeschoss gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09. 2005 (GVBl. S. 495) zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 17.06.2016 (GVBl. S. 361) -Inkrafttreten am 01.01.2017- mit einer GFZ von 1,045 bzw. rd. 1,0 (ohne Be-rücksichtigung einer GF für ein Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter einem evtl. Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF eines evtl. Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 für die über einem evtl. Kellerge-schoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß bisher geltender Bodenrichtwer-trichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur ImmoWertV 21 bei bis-her praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von rd. 3.700 m² bei einer Grund-stücksgröße von 21.320 m² mit einer GRZ von 0,174 bzw. rd. 0,2 (ohne Standfläche der Gara-genzeilen und versiegelte Außenflächen etc.).

Tatsächlich wird nach dem Modell des Gutachterausschusses in Berlin bei vorhandenem Roh-dachboden bzw. Teilausbau des Dachraums oder Flachdach lediglich mit Kriechboden und nicht ausgebautem Kellergeschoss für Ertragsobjekte die wGFZ abweichend von der Immo-WertV 21 ohne diese Flächen respektive die mit 75 % anteilige Dachraumfläche ermittelt, so dass die wGFZ der GFZ entspricht (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten ge-mäß Kaufpreissammlung).

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

Der Gutachterausschuss legt den Bodenrichtwerten eine typische Bebauungsdichte (GFZ) zu-grunde - er weicht damit teilweise vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach dem Bau-nutzungsplan von Berlin in der Neufassung vom 28. Dezember 1960 bzw. von den Festsetzun-gen bestimmter Einzelbebauungspläne ab; in Gebieten, in denen keine Bebauungspläne vorlie-

gen und sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, stützt sich der Gutachterausschuss auf eigene Einschätzungen der baulichen Dichte.

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

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

- **Erschließungszustand:**

Elektro-, Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen, Fernwärme-, 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.

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

- **Erschließungskostenbeiträge:**

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

Straßenland ist nach der vorliegenden Bescheinigung der Behörde nicht mehr abzutreten.

- **Baulasten:**

Lt. vorliegender Positivbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Reinickendorf (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 15.03.2023 ist zulasten des hier betroffenen Grundstücks eine Baulast im Baulastenverzeichnis wie folgt eingetragen.

Wittenau, Hermsdorfer Str. 25-32, Cyclopstr. 23, 25, 27 -Teilfläche 6-, Flurstück 738 -Cité Foch-Grundbuchbezirk Wittenau Blatt 10015 - Baulastenblatt Nr. 2934, Seite 1 mit Eintragungsdatum vom 31.03.1998:

Die Verlegung, Unterhaltung und Erneuerung der gemeinsamen Leitungen des Netzes der zentralen Leittechnik (ZLT) auf den herausgetrennten Teilflächen 1, 2 und 4 Av. Charles de Gaulle 7, 9, 10, 10b, 12 und 14 (Flurstücke 721, 722, 729), auf der Teilfläche 3 Av. Charles de Gaulle 8, 8a, 8b (Flurstück 728), dem „Restgrundstück“ Hermsdorfer Straße 56-69 (fortlaufend), Jean-Jaures-Straße 1, 3, 5, 7, 7a (Flurstück 730), der Teilfläche 5 Hermsdorfer Straße 18, 18a, 18b (Flurstück 737), der Teilfläche 6 (s.o.), der Teilfläche 7 Cyclopstraße 15, 17, 19, 21 (Flurstück 739 früher FS739, jetzt FS 817), der Teilfläche 8 Cyclopstraße 13 (Flurstück 740 früher FS 740, jetzt FS 740 u. 902, 903), sowie der Teilfläche 9 Cyclopstraße 9, 11 (Flurstück 741) muss jederzeit und uneingeschränkt auf dem o.g. Grundstück zugunsten

- der Teilfläche 1, 2, 4 Av. Charles de Gaulle 7, 9, 10, 10b, 12 und 14 (Flurstücke 721, 722, 729),

- der Teilfläche 3 Av. Charles de Gaulle 8, 8a, 8b (Flurstück 728),
 - dem „Restgrundstück“ Hermsdorfer Straße 56-69 (fortlaufend), Jean-Jaures-Straße 1, 3, 5, 7, 7a (Flurstück 730),
 - der Teilfläche 5 Hermsdorfer Straße 18, 18a, 18b, (Flurstück 737,
 - der Teilfläche 7 Cyclopstraße 15, 17, 19, 21 (Flurstück 739 früher FS739, jetzt FS 817),
 - der Teilfläche 8 Cyclopstraße 13 (Flurstück 740 früher FS 740, jetzt FS 740 u. 902, 903),
 - der Teilfläche 9 Cyclopstraße 9, 11 (Flurstück 741)
- wie im dazugehörigen ZLT-Netz-Plan grün dargestellt, gewährleistet sein.

Zugunsten des hier betroffenen Grundstücks als Teilfläche 6 des Gesamtareals steht das ZLT-Netz der o.g. Teilflächen 1-9 nach Sachlage gleichfalls zur Verfügung.

Weitere begünstigende Baulasten für das hier betroffene Grundstück liegen nach diesseitiger Annahme vermtl. mindestens bzgl. einer Abstandsflächenbaulast vor der süd-östlichen Giebelseite des Gebäudeteils Hermsdorfer Str. 25 zu dem angrenzenden Nachbargrundstück vor.

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

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Hermsdorfer Straße 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 und Cyclopstraße 23, 25, 27 (Flurstück 738) befindet sich nördlich in der Metropole vergleichsweise zentral im Berliner Stadtbezirk Reinickendorf und noch zentral bzw. nördlich im Ortsteil Wittenau in ca. 420 m Entfernung zu dem nord-westlich angrenzenden Ortsteil Waidmannslust, in ca. 1.300 m Entfernung zu dem nord-östlich angrenzenden Ortsteil Lübars, in ca. 900 m Entfernung zu dem östlich angrenzenden Ortsteil Märkisches Viertel, in ca. 1.800 m Entfernung zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Reinickendorf, in ca. 1.600 m Entfernung zu dem süd-westlich angrenzenden Ortsteil Borsigwalde und in ca. 1.200 m Entfernung zu dem westlich angrenzenden Ortsteil Tegel durchweg im Bezirk Reinickendorf (jeweils Luftlinie).

Das Objekt befindet sich außerdem in ca. 2.500 m Entfernung zur nördlichen Stadtgrenze im Bereich der nördlich an die Metropole angrenzenden Gemeinde Glienicke/Nordbahn im Landkreis Oberhavel im Bundesland Brandenburg.

Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Alexanderplatzes beträgt rd. 10,4 km süd-östlich des Bewertungsobjektes und im Bereich des Zentrums am Zoo rd. 10,6 km südlich des Bewertungsobjektes (jeweils Luftlinie).

Das Eckgrundstück Hermsdorfer Straße 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 und Cyclopstraße 23, 25, 27 (Flurstück 738) befindet sich auf der östlichen Seite der Hermsdorfer Straße im Abschnitt zwischen dem Blumberger Weg in ca. 160 m Entfernung südlich und der Cyclopstraße im Einmündungsbereich in die Hermsdorfer Straße nördlich sowie auf der süd-westlichen Seite der Cyclopstraße im Abschnitt zwischen der Göschenstraße in ca. 540 m Entfernung süd-östlich und der Hermsdorfer Straße im Einmündungsbereich in die Hermsdorfer Straße nördlich des Bewertungsobjektes.

Auf der westlichen Seite der Hermsdorfer Straße binden auf mittlerer Höhe des hier betroffenen Grundstücks die Rue Georges Vallerey und die Avenue Charles de Gaulles im Siedlungsbe- reich Cité Foch der früheren alliierten Französischen Militärverwaltung an.

Bei der Hermsdorfer Straße handelt es sich um eine regionale Durchgangsstraße zwischen den Ortsteilen Tegel und Hermsdorf u.a. mit Linienbusverkehr. Die Straße weist gegenläufigen Richtungsverkehr mit jeweils 2 Fahrstreifen auf, wobei die Randstreifen überwiegend als Parkstreifen für den ruhenden Verkehr genutzt werden - bei einem beidseitigen Parken auf gleicher Höhe ist allerdings die Durchfahrbreite bei Gegenverkehr für LKW-Verkehr unzureichend. Bei der Cyclopstraße handelt es sich um eine untergeordnete Quartierstraße im Bereich einer 30-km/h-Zone ohne nennenswertes Verkehrsaufkommen bei hier gleichfalls gegenläufigem Richtungsverkehr. Der Fahrdamm ist hier aber vergleichsweise schmal so dass bei beidseitig im Straßenraum geparkten PKW die Durchfahrbreite lediglich noch für 1 Fahrzeug ausreicht, so dass im Bereich freier Parkstreifen oder im Bereich von Grundstücksausfahrten entgegenkommenden Fahrzeugen auszuweichen ist.

Die Hermsdorfer Straße weist einen mit Asphaltbelag befestigten Fahrdamm auf. Beidseitig im Straßenraum sind mit Bordschwellen abgesetzte Bürgersteige und mit Betonwegeplattierung befestigte Gehwege zwischen seitlichen Rasenblanketts von jeweils ca. 1,00 m Breite vorhanden. Ver- und Entsorgungsmedien werden unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt. Im Straßenraum sind Peitschenmastlaternen vorhanden.

Die das Grundstück gleichfalls anbindende Cyclopstraße weist einen mit Kleinsteinpflasterung befestigten Fahrdamm und partiell auf der dem hier betroffenen Grundstück gegenüberliegenden Straßenseite verschiedene Einkofferungen als PKW-Stellplatzstreifen mit sogen. Parktaschen und Asphaltbelag auf.

Der Fahrdamm weist zu den angrenzenden Rasenblanketts Bordschwellen und die Fußwege auch hier Betonwegeplattierung auf. Abweichend von der Hermsdorfer Straße sind hier Gaslaternen vermtl. aus den 1920er Jahren vorhanden.

In beiden Straßenräumen ist jeweils hochstämmiger Straßenbaumbestand vorhanden. In beiden Straßen ist Kanalisation mit Gullys vorhanden.

Nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel ist für die Hermsdorfer Straße in dem hier betroffenen Streckenabschnitt trotz regelmäßigem LKW-Verkehr aufgrund der im Nahbereich belegenen Gewerbebetriebe und des Linienbusverkehrs keine besondere Verkehrslärmbelastung ausgewiesen. Von der in ca. 80 m - 140 m Entfernung verlaufenden S-Bahntrasse sind gleichfalls deutliche Fahrgeräusche hörbar.

Bei der Cyclopstraße dürften die Abrollgeräusche auch einzeln fahrender Kraftfahrzeuge trotz Ausweisung als 30 km/h-Zone zu Störungen führen.

Inwieweit die im Nahbereich belegenen Gewerbebetriebe nennenswerte Störungen bewirken konnte anlässlich des Ortstermins nicht erkannt werden.

Von einer auf dem südlich angrenzenden Nachbargrundstück belegenen Kita mit großflächiger Spielplatzanlage dürften vermtl. mindestens temporär Lärmbelastungen ausgehen, die allerdings allenfalls nachrangig sein dürften. Tatsächlich befinden auf dem hier betroffenen Grundstück selbst weitere großflächige Spielplatzanlagen, die vermtl. in Ansehung der beachtlichen Größe der Gebäudeanlage auf dem Grundstück regelmäßig bespielt werden dürften.

Inwieweit die Garagenzeilen mit den zwischen den Zeilen und den aufgehenden Fassaden des Gebäudekomplexes u.a. mit in den ebenerdigen Untergeschossen belegenen weiteren Garagen zu regelmäßigen Störungen aufgrund von Motorengeräuschen der Kfz und des Öffnens und Schließens der Garagentore in den späten Abendstunden bzw. in den frühen Morgenstunden zu Störungen führt, konnte anlässlich des Ortstermins durch den Unterzeichneten nicht erkannt werden. Allerdings ist nach diesseitiger Einschätzung davon auszugehen, was insbesondere für das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 9 mit lediglich zur Straße und dem Garagen-„Erschließungsgraben“ orientierten Fenstern und der Freisitzfläche zutreffen dürfte.

Die Bebauung im Quartier ist beidseitig der Hermsdorfer Straße und süd-westlich der Cyclopstraße weitgehend als 4- bis 8-geschossige Wohnhausbebauung als überwiegend geschlossene und teilweise offene Wohnhaus-Zeilenbebauung aus den 1980er Jahren errichtet worden. Zeitgleich sind südlich des hier betroffenen Grundstücks 1- und 2-geschossige Gebäude als Kita und ein Kinder- und Jugendsport-Zentrum sowie nördlich des Grundstücks 2 Lebensmittel-Discounter bzw. ein Supermarkt entstanden. Außerdem befinden sich im unmittelbaren Nahbereich auch Gewerbegeschossbauten und Produktionshallen mit 2 bis 4 Geschossen sowie ein Parkhaus mit 4 Geschossen vermtl. aus den 1970er oder 1980er Jahren. In größerer Entfernung befinden sich an der Hermsdorfer Straße ein 2-geschossiger Schulbau und weitere Gewerbeschossbauten sowie Produktions- und Lagerhallen vermtl. durchweg aus der Zeit ab den 1970er Jahren.

Östlich der Cyclopstraße befindet sich in einem ca. 50 m breiten Streifen parallel zur S-Bahntrasse ein Kleingartenareal mit entsprechender Laubenbebauung.

Im Nahbereich besteht eine gute Anbindung an wichtige Stadtmagistralen u.a. mit Oranienburger Straße (B96) in ca. 300 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück bzw. in ca. 580 m Entfernung von dem hier betroffenen Wohnungseigentum bzw. dem Gebäudeteil Hermsdorfer Str. 25.

Die Hermsdorfer Straße selbst dient u.a. als Zubringer zur nächsten Autobahn-Anschlussstelle der A111 („Holzhauser Straße“) in ca. 3 km Entfernung.

Der Kreuzungsbereich Waidmannsluster Damm/Zabel-Krüger Damm bzw. Oranienbagger Damm (B96)/Oranienburger Straße befindet sich in ca. 700 m Entfernung und der Kreuzungsbereich Eichborndamm/Wilhelmsruher Damm (B96) bzw. Oranienburger Straße/Roedernallee befindet sich in ca. 950 m Entfernung.

Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel stehen im fußläufigen Nahbereich u.a. auf der Hermsdorfer Straße im Einmündungsbereich der Cyclopstraße und auf der Oranienburger Straße ab ca. 300 m Entfernung mit verschiedenen Buslinien zur Verfügung. Der S- und U-Bahnhof „Wittenau“ ist in ca. 950 m und der Stadtbahn-Bahnhof „Waidmannsluster Damm“ ist in ca. 600 m fußläufiger Entfernung erreichbar.

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2021 handelt es sich bei der Lage des hier betroffenen Grundstücks um eine mittlere Wohnlage in dezentraler Stadtlage.

- **Soziale Infrastruktur:**

Eine kurz- und mittelfristige Versorgung mit einer größeren Anzahl an kleineren Geschäften und Dienstleistern u.a. zur täglichen Versorgung ist im Gehwegbereich insbesondere auf der Oranienburger Straße u.a. mit Einkaufszentrum „Nordmeile“ am Zabel-Krüger-Damm in ca. 700 m Entfernung und auf dem Wilhelmsruher Damm ab ca. 950 m Entfernung verfügbar. Auf Höhe des hier betroffenen Grundstücks befinden sich in bzw. an der Hermsdorfer Straße bereits 3 Lebensmittel-Discounter bzw. -supermärkte.

Zur mittel- und langfristigen Versorgung stehen Angebote gleichfalls ab ca. 2.500 m Entfernung im Bereich des Märkischen Viertels mit Shoppingcenter „Märkisches Zentrum“ sowie ab ca. 2.900 m Entfernung auf der Gorkistraße als überregionale Einkaufszone (Fußgängerzone) bzw. im Bereich der anbindenden Berliner Straße im Ortsteil Tegel in ca. 3.300 m Entfernung sowie im Bereich des Einkaufszentrums „Hallen am Borsigturm“ in ca. 4.300 m Entfernung zur Verfügung.

Verschiedene Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie medizinische Versorgung mit ausreichendem Angebot befinden sich gleichfalls in dem hier betroffenen Gebiet u.a. mit einer Kita und einer Klinik bereits im Nahbereich.

Die Kaufkraft in Berlin betrug pro Kopf im Jahre 2020 nach MB Research Nürnberg 21.260 €, der Kaufkraftindex betrug 91,5 % (D = 100), die Kaufkraftentwicklung zwischen 2015 und 2020 betrug 17,8 % - die Bevölkerungsentwicklung zwischen dem 31.12.2016 und dem 31.12.2018

betrug ca. 2,0 % (Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden, 2020 / Berechnungen des IVD) und die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten betrug zwischen dem 30.06.2014 und dem 30.06.2019 ca. 3,8 % (Quelle: BfA Nürnberg, 2020).

Der Bezirk Reinickendorf liegt in der Sozial- und Einkommensstruktur auf Platz 5 von 12 Berliner Verwaltungsbezirken, die Kaufkraft je Haushalt lag bei 3.251 €/Monat (Berlin: 3.181 €/Monat) und die Arbeitslosenquote lag nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit Stand vom 31.12.2020 bei 9,5 % (Berlin: 9,4 %); die Leerstandsquote im Jahre 2020 lag bei 1,1 % (Berlin: 1,6 %) und der Wanderungssaldo betrug + 1.813 Personen (Berlin: + 34.449 Personen).

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

- **Naherholungsgebiete/Parks:**

Der Volks- bzw. Göschenpark befindet sich bereits ab ca. 260 m Entfernung und ist fußläufig über die Hermsdorfer Straße erreichbar.

Der Triftpark und der Rathauspark befinden sich beidseitig gleichfalls an der Hermsdorfer Straße in ca. 850 m fußläufiger Entfernung von dem hier betroffenen Wohnungseigentum bzw. dem Gebäudeteil.

Der deutlich größere Steinbergpark mit Steinbergsee und Achtrutenteich sowie anbindendem Grün- bzw. Feuchtbiotop- und Landschaftsschutzgebiet im Bereich des Tegeler Fließes ist ab ca. 1.720 m Entfernung gleichfalls noch gut fußläufig erreichbar.

Das Landschaftsschutzgebiet „Berliner Forst Tegel“ befindet sich in rd. 2.500 m Entfernung (Luftlinie).

Die Stadtgrenze mit anbindenden ländlichen Gebieten des Landkreises Oberhavel u.a. im Bereich der Eichwerder Moorwiesen mit gutem Freizeitwert befindet sich ab rd. 2,5 km Entfernung (Luftlinie).

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1987

erfolgte auf der Grundlage der Zustimmung Nr. 5127-1 des Senators für Bau- und Wohnungswesen vom 15.06.1983 für die Hochbaumaßnahme bzw. vom 10.10.1983 für die Lüftungstechnischen Anlagen die Errichtung der auf dem hier betroffenen Grundstück Hermsdorfer Straße 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 und Cyclopstraße 23, 25, 27 (Flurstück 738) belegenen Mehrfamilienwohnhäuser als 4½- bis 7½-geschossige Blockrandbebauung mit 2 Gebäudezeilen bzw. 127 Wohnungen in 11 Gebäudeteilen mit 8 Garagenzeilen zzgl. in den Untergeschossen belegenen Garagen mit 127 PKW-Stellplätzen sowie 5 ungedeckten PKW-Stellplätzen entlang der Hermsdorfer und der Cyclopstraße auf dem im Jahre 1986 real geteilten größeren Grundstück von 41.500 m² mit nunmehr lediglich 21.320 m².

Auf den verbliebenen Restgrundstücken Hermsdorfer Straße 18 bzw. Cyclopstraße 15, 17, 19, 21 und Cyclopstraße 9, 11 wurden etwa zeitgleich weitere Wohnhauszeilen sowie kleinere Zweckgebäude als Kita und Kinder- und Jugendsport-Zentrum errichtet.

Die Bauarbeiten sind am 06.06.1983 begonnen worden. Die Rohbauabnahme für den hier betroffenen Gebäudekomplex erfolgt vermtl. im Jahre 1986 und die Abnahme zur Fertigstellung vermtl. Ende 1987.

Eine Baugenehmigung bzw. Bescheinigungen über die Rohbau- oder Gebrauchsabnahme des Komplexes konnten in der Bauakte nicht vorgefunden werden.

1998

erfolgte die Aufteilung des Grundstücks in Wohnungseigentum auf der Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 21 vom 13.03.1997 für das Grundstück Hermsdorfer Straße 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 und Cyclopstraße 23, 25, 27 (Flurstück 738) über die mit Nrn. 1 bis 127 bezeichneten Wohnungen und die mit Nrn. 1 bis 127 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (Bodenkammern) gemäß Teilungserklärung bzw. Bewilligung vom 15.10.1997 mit Nachtrag vom 02.02.1998 (UR-Nrn. 348/1997 und 38/1998, Notarin Dr. Jutta Hoffmann, Berlin) mit Eintragungsdatum vom 20.03.1998.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 9 sind vermtl. Modernisierungen bzgl. elektronischer Verbrauchsmesser über Funkfernabfrage und entsprechende Rauchwarnmelder bisher nicht eingebaut worden, nachdem die Wohnung nach Auskunft aus der Nachbarschaft bereits langjährig ungenutzt sein und insoweit leerstehen soll. Insoweit dürfte der Ausbaustandard durchweg noch dem ursprünglichen Bestand entsprechen (das Wohnungseigentum war anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich).

2007

erfolgten Ausbauarbeiten des Dach- bzw. Spitzbodens in den Gebäudeteilen Hermsdorfer Str. 27, 28, 29, 30, 32 und Cyclopstraße 23, 25, 27 zur Lagerzwecken mit Bodenkammern als Ersatzräume für fehlende Kellerabstellräume gemäß Baugenehmigung Nr. 533-BG-04 vom 30.11.2004.

Baubeginn war für den Bauabschnitt Hermsdorfer Str. 27 am 09.01.2006 und die Fertigstellung am 31.03.2006. Für die weiteren Bauabschnitte war Baubeginn am 09.01.2006 und die Fertigstellung erfolgte zum 12.02.2007.

2019 (geschätzt)

erfolgte vermtl. die Umstellung der Heizkosten- und Warmwasserkosten-Ablesung auf Funkfernabfrage und der Einbau von Rauchwarnmeldern.

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich um eine Eigentumswohnanlage mit 127 Wohnungseigentumen in zwei 4½- bis 7½- bzw. 6½- bis 7½-geschossigen Gebäudezeilen mit Herstellung in den Jahren 1986 und 1987 und insgesamt 11 Gebäudeteilen (Hermsdorfer Straße 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 und Cyclopstraße 23, 25, 27).

Auf dem Grundstück befinden sich nach Sachlage 122 PKW-Garagenstellplätze als dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte zugunsten der mit gleicher Nummer ausgewiesenen Wohnungseigentume in 8 separaten 1-geschossigen Garagenzeilen und im Erdgeschoss der Gebäudeteile als sogen. Untergeschoss - zusätzlich befinden sich auf dem Grundstück 5 ungedeckte PKW-Stellplätze als Sondernutzungsrechte gleichfalls zugunsten der mit gleicher Nummer ausgewiesenen Wohnungseigentume (Nrn. 12, 13, 14, 29, 30).

Ebenso sind im Dachraum belegene Bodenkammern als Drahtgitterverschlüsse als dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte zugunsten der mit gleicher Nummer ausgewiesenen Wohnungseigentume zugeschrieben.

Die Aufteilung in Wohnungseigentume erfolgte im Jahre 1998.

Das hier betroffene Bewertungsobjekt befindet sich als ETW-Nr. 9 im nominell 2.OG des Gebäudeteils Hermsdorfer Straße 25 postalisch rechts hinten - aufgrund der Ausweisung des Eingangsgeschosses mit barrierefreier Eingangsebene an der straßenseitigen Hauseingangsfassade als „Untergeschoss“ und des 1. Obergeschosses als „Erdgeschoss“ befindet sich das hier be-

troffene Wohnungseigentum Nr. 9 faktisch und nach allgemeiner Wahrnehmung im 3. Obergeschoss.

- **Organisation des Gebäudes:**

Die auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude sind an der Straßenfront zur Hermsdorfer Straße und auch an der Straßenfront zur Cyclopstraße traufständig errichtet.

Die Treppenhauseingänge der beiden Gebäudezeilen befinden sich jeweils in den zu den anbindenden Straßen orientierten Gebäudefronten und sind ebenerdig respektive barrierefrei zugänglich.

Der hier betroffene Gebäudeteil Hermsdorfer Straße 25 weist einen durch das Treppenhaus geteilten 4½-geschossigen und einen 5½-geschossigen Gebäudeteil auf.

Im nominellen Untergeschoss als Hauseingangsebene (s.o.) befinden sich postalisch rechts und postalisch links hinten Eingangstüren zu haustechnischen Bereichen und postalisch links vorne ein Zugang zu einem auch von außen über ein Garagen-Schwingtor zugänglichen Kinderwagen- und Fahrradabstellraum sowie einen in der vorderen linken Raumnische zum Kinderwagen- und Fahrradabstellraum belegenen Aufzugszugang (Aufzug für 13 Personen mit 1.000 kg Hubkraft).

Im Untergeschoss befinden sich in den haustechnischen Bereichen neben der Fernwärmeübergabestation, der Warmwasser-Bereitung u.a. mit Pumpensumpf, den Hausanschlussräumen u.a. mit Hebeanlage, dem Elektro-Zählerraum, der Waschküche, dem Trockenraum, dem Hausmeisterraum und den jeweiligen Fluren auch insgesamt 7 Garagenstellplätze mit Zugang ausschließlich aus dem Bereich der Garagenzufahrt über Stahlblech-Schwingtore entsprechend dem Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, der allerdings gleichfalls aus dem Hauseingangsbereich selbst zugänglich ist.

Der Treppenaufgang ist ab dem nominellen Erdgeschoss bzw. tatsächlich als 1. Obergeschoss wahrnehmbaren Geschoss über der Hauseingangsebene weitgehend 4-spännig und im nominell 3.OG bzw. tatsächlich Dachgeschoss oder 4.OG lediglich mit 2 Wohnungen und einem Dachbodenbereich mit Bodenkammern sowie einer separaten Treppenstiege zu einem Spitzbodenbereich oberhalb der beiden im höheren Gebäudeteil belegenen Wohnungen mit hierin belegenen weiteren Bodenkammern als Drahtgitterverschlagen belegt.

Der Treppenhauseingang weist insoweit 14 Wohnungen nach Sachlage durchweg als 2-Zimmerwohnungen mit Küche, Diele, Abstellraum/-nische, Badezimmer (en suite), Gästetoilette und Loggia auf, wobei die postalisch rechts spannenden Wohnungen jeweils innenliegende Badezimmer und lediglich einseitig zur Straße oder zum Gartenareal orientiert sind bzw. insoweit keine Querbelüftungsmöglichkeit aufweisen. Die postalisch links spannenden Wohnungen weisen natürlich belichtete und belüftete Badezimmer in der freien Giebelseite und hierdurch eine eingeschränkte Querbelüftungsmöglichkeit über Eck auf.

Alle Geschosse sind barrierefrei über die Aufzugsanlage zugänglich - lediglich die im höher aufgehenden Gebäudeteil belegenen Bodenkammern u.a. mit der Bodenkammer Nr. 9 des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 9 sind ausschließlich fußläufig über eine separate Treppenstiege mit Zugang aus dem Treppenhaukopf postalisch rechts bzw. links vor dem Wohnungseigentum Nr. 13 zugänglich.

Der Treppenhauseingang Hermsdorfer Str. 26 weist 5½ Geschosse incl. nominellem Untergeschoss quasi als Erdgeschoss mit Technikräumen, Hauswirtschaftsräumen und Anstellräumen etc. sowie Garagen und Dachraum als Spitzboden mit unter ca. 30° geneigtem Satteldach nebst Bodenkammern sowie in den jeweiligen Obergeschossen je 4 Wohnungen bzw. insgesamt 16 Wohnungen auf.

Der Treppenhausaufgang Hermsdorfer Str. 27 ist 2-spännig organisiert und weist in den über dem nominellen Untergeschoss belegenen Geschossen 8 Wohnungen auf.

Der Treppenhausaufgang Hermsdorfer Str. 28 ist in den Obergeschossen weitgehend 2-spännig organisiert bzw. weist im 4. Obergeschoss postalisch links eine zusätzliche Wohnung bzw. insgesamt 9 Wohnungen auf.

Der Treppenhausaufgang Hermsdorfer Str. 29 ist in den Obergeschossen weitgehend 2-spännig organisiert bzw. weist im 5. Obergeschoss postalisch links eine zusätzliche Wohnung bzw. insgesamt 11 Wohnungen auf.

Der Treppenhausaufgang Hermsdorfer Str. 30 entspricht dem Treppenhausaufgang Hermsdorfer Str. 29, weist aber im 5. Obergeschoss abweichend 2 Wohnungen respektive im Gebäudeteil insgesamt 12 Wohnungen auf.

Der Treppenhausaufgang Hermsdorfer Str. 31 entspricht dem Treppenhausaufgang Hermsdorfer Str. 30 und weist gleichfalls insgesamt 12 Wohnungen auf.

Der Treppenhausaufgang Hermsdorfer Str. 32 entspricht gleichfalls dem Treppenhausaufgang Hermsdorfer Str. 30 und weist gleichfalls insgesamt 12 Wohnungen auf.

Der Treppenhausaufgang Cyclopstr. 23 ist im Erdgeschoss als faktisch 1. Obergeschoss und in den Obergeschossen durchweg 2-spännig organisiert, wobei hier über dem sogen. Erdgeschoss lediglich 4 Obergeschosse vorhanden sind - insgesamt befinden sich in dem Treppenhausaufgang insoweit 10 Wohnungen.

Der Treppenhausaufgang Cyclopstr. 25 ist im Erdgeschoss als faktisch 1. Obergeschoss und in den Obergeschossen weitgehend 2-spännig organisiert bzw. weist im 5. Obergeschoss abweichend lediglich eine postalisch rechts spannende Wohnung bzw. insgesamt 11 Wohnungen auf.

Der Treppenhausaufgang Cyclopstr. 27 weist gleichfalls über dem Untergeschoss als Hauseingangsebene 6 2-spännige Geschosse u.a. mit Erdgeschoss als faktisch 1. Obergeschoss mit insgesamt 12 Wohnungen auf.

Auf dem Grundstück befinden sich insoweit 127 Wohnungen. Die überwiegende Zahl der auf dem Grundstück belegenen Wohnungen ist als 4- und 5-Zimmerwohnung und ein kleiner Teil als 2-Zimmerwohnung und lediglich 1 Wohnung als 3-Zimmerwohnung ausgelegt.

Vor den straßenseitigen Gebäudefronten befinden sich insgesamt 8 separate 1-geschossige Garagenzeilen mit asymmetrisch flach geneigten Satteldächern und zur Wohnhausfront orientierten Einfahrten nebst manuell zu bedienenden Stahlblech-Schwingtoren entsprechend den im nominellen Untergeschoss der Wohnhauszeilen belegenen PKW-Garagen- und Kinderwagen-/Fahrradstellräumen.

Die Garagenzeilen sind unterschiedlich als Einheiten mit 4, 6, 8 und 10 PKW-Stellplätzen ausgeführt wobei 3 Einheiten jeweils 4 Stellplätze und 2 Einheiten jeweils 8 Stellplätze aufweisen. Einzelne Garagenzeilen weisen einseitig an den Kopfseiten entsprechend einer Garage eingebaute, aber an der Vorderseite zur Garagen-Zu- und Vorfahrt hinter Stahlgitterscheidungen dauerventilierte Müllgefäßstellplätze auf.

Insgesamt sind 4 entsprechend in die Garagenzeilen integrierte Müllgefäßstellplätze vorhanden.

Zusammen mit den im Untergeschoss der Wohnhauszeilen belegenen PKW-Garagen befinden sich auf dem Grundstück 122 PKW-Garagenstellplätze auf dem Grundstück - für 5 Wohnungen sind lediglich ungedeckte PKW-Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden (s.o.).

- **Lage/Organisation des Sondereigentums:**

Das hier betroffene Bewertungsobjekt befindet sich als Wohnungseigentum Nr. 9 im nominell 2.OG des Gebäudeteils Hermsdorfer Straße 25 postalisch rechts hinten - aufgrund der Ausweitung des Eingangsgeschosses mit barrierefreier Eingangsebene an der straßenseitigen Hauseingangsfront als „Untergeschoss“ und dem 1. Obergeschoss als „Erdgeschoss“ befindet sich

das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 9 faktisch und nach allgemeiner Wahrnehmung im 3. Obergeschoss.

Das Wohnungseigentum ist als 2-Zimmerwohnung mit Ausrichtung ausschließlich nach Westen zur Straße bzw. dem vor der Hauzeingangsfront belegenen Garagenhof mit im Untergeschoss belegenen Garagen und den dort gegenüber belegenen Garagenzeilen ausgerichtet und weist insoweit keine Querbelüftungsmöglichkeit auf.

Das Wohnungseigentum Nr. 9 umfasst eine innenliegende Eingangsdiele/-flur mit hieran links anbindender innenliegender Abstellkammer, daneben belegener innenliegender Gäste-Toilette mit motorischer Belüftung (trotz Lage an einer Außenwand), eine an der linken Stirnseite der Eingangsdiele bzw. des Flurs belegene Küche mit Fenstern nach Westen zur Straße und auch zur anbindenden Loggia, ein Wohnzimmer mit Zugang unmittelbar gegenüber der Wohnungseingangstür als Durchgangsraum zu einem gefangenen Zimmer als Schlafzimmer mit dort anbindendem innenliegendem motorisch belüftetem Badezimmer und Zugang ausschließlich aus dem Schlafzimmer (en suite) sowie eine Loggia vor dem Wohnzimmer mit Zugang ausschließlich hieraus.

Dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 9 ist das dinglich gesicherte Sondernutzungsrecht an der Bodenkammer Nr. 9 im Spitzboden des um ein Geschoss höher aufgehenden Teils des Gebäudeteils Hermsdorfer Str. 25 mit Zugang aus dem separaten Stiegentreppenhaus postalisch rechts unmittelbar hinter dem massiv umbauten Aufzugsmaschinenraum als Drahtgitterverschlag mit einer Größe von rd. 12 m² zugeschrieben.

Zusätzlich ist dem Wohnungseigentum Nr. 9 das dinglich gesicherte Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 9 in der auf dem Grundstück belegenen südlichsten Garagenzeile vor dem Gebäudeteil Hermsdorfer Str. 25 mit hierin belegenen 4 Einzelgaragen als 2. Garage vor der südlichen Kopfseite der Zeile zugeschrieben.

- **Art der Konstruktion:**

Die Wohngebäudezeilen sind nach örtlichem Eindruck konventionell als Mauerwerksbauten massiv in den statisch erforderlichen Stärken und Güten u.a. nach vorliegenden Planunterlagen mit innenseitig schalungsglatten Außenwandumfassungen im nominellen Untergeschoss (Hausingangsebene) vermtl. in Ortsbeton-Ausführung in 20 cm Stärke nebst hydrophobierender Kerndämmung von 8 cm Stärke und außenseitiger Vormauerschale aus Klinkermauerwerk in 11,5 cm Stärke mit Fugenglattstrich entsprechend der aufgehenden Fassade in den Wohngeschossen ausgeführt.

Die über dem nominellen Untergeschoss aufgehenden Außenwände weisen eine tragende Innenschale in 24 cm Stärke vermtl. aus Hbl- oder KS-Mauerwerk nebst 8 cm Dämmung bzw. ggf. geringerer Dämmung nebst hinterlüfteter Vorsatzschale aus Klinkermauerwerk nebst Fugenglattstrich entsprechend der Außenwandumfassung des Untergeschosses auf.

Tragende und aussteifende Wände sind gleichfalls in 24 cm Stärke aus KSV/L-Mauerwerk ausgeführt - Treppenhaus- und Wohnungstrennwände sind in 24 cm Stärke aus KSV-Mauerwerk ausgeführt. Gebäudetrennwände sind nach vorliegenden Geschossplänen 2-schalig in jeweils 24 cm Stärke aus KSV-Mauerwerk bzw. im Untergeschoss jeweils in 20 cm Stärke aus Stahlbeton hergestellt.

Leichte Wandscheidungen sind in 11,5 cm Stärke aus KS-Mauerwerk bzw. in 5 cm Stärke als Gipsdielen- oder Bimsplattenwände o.ä. ausgeführt.

Die Gründung erfolgte nach Sachlage auf Stampfbeton-Streifenfundamenten in frostfreier Tiefe nebst Zementestrichsohle als Verbundestrich auf Unterbeton. Die Geschossdecken sind als konventionell geschalte Stahlbetondecken aus Ortbeton (Vollbetondecken) oder als vorgefertigte schalungsglatte Spannbetondecken (Filigrandecken o.ä.) nebst Aufbeton und schwimmend verlegtem Zementestrich bzw. unterseitigem Kalkputz bzw. bei schalungsglatte Ausführung mit Spachtelung hergestellt.

Die Untergeschossdecke (Hauseingangsebene ohne darunter belegener Kellerebene) weist schalungsrauen Beton auf. Eine unterseitige Dämmung ist bisher nicht vorhanden.

Badezimmer und Loggien weisen nach Sachlage einen Nassbodenaufbau auf, wobei die Loggien als Teil der Geschossdecken vermtl. bereits thermisch über sogen. Isokörbe von dem Baukörper getrennt sind.

Die Treppenläufe und Podestflächen sind gleichfalls aus Stahlbeton örtlich vermtl. mit Tronsolen o.ä. hergestellt und mit aufgesattelten Blockstufen auf den Treppenwänden versehen. Die Treppenläufe weisen zum beachtlich großen Treppenauge des triangelförmigen Treppenlaufzchnitts eine Stahlgitterbrüstung mit Obergurt als Stahlhandlauf auf - ein Fangnetz zwischen dem obersten Geschoss und dem nominellen Untergeschoss ist nicht vorhanden.

Die Differenztreppe in dem hier betroffenen Gebäudeteil zum rückwärtigen Garten mit Außenzugang auf dem Zwischengeschosspodest zwischen nominellem Untergeschoss und nominellem Erdgeschoss ist vermtl. gleichfalls mit einem Stahlbetonlauf und hierauf aufgesattelten Ziegelrollschicht-Stufen und entsprechender Podestfläche ausgeführt.

Differenztreppen und einzelne Stufen im Außenbereich sind entsprechend ausgeführt. Zuwegungsflächen, Rampen und Stützwände zu kupierten Geländebereichen mit Beet- oder Spielplatzflächen etc. weisen gleichfalls Sichtmauerwerksockel auf.

Die Fassaden weisen durchweg rotes Sichtmauerwerk aus Handstrichklinkern o.ä. nach örtlichem Eindruck weitgehend mit Hinterlüftung auf.

Die Treppenhauskerne weisen eine thermisch getrennte Stahlglas-Fassadenkonstruktion als traufhohe Zäsur in den Gebäudeteilen auf. Die Glasfassadenfront in den Treppenhausbereichen reicht als liegende Glasbaufassade partiell bis in die mit harter Deckung versehene Dachschale.

Das Dach ist weitgehend als symmetrisches unter ca. 30° flach geneigtes Satteldach ausgeführt - abweichend weist die freie Giebelseite des hier betroffenen Gebäudeteils Hermsdorfer Str. 25 eine Walmdachfläche gleichfalls mit Neigung unter ca. 30° auf.

Der Regelquerschnitt der Dachschalungen dürfte unter der Lattung mit Deckung aus anthrazitfarbenen Betondachsteinen eine Delta-Unterspannbahn o.ä. nebst Hinterlüftung und mineralischer Dämmwolle nebst Alu-Kaschierung als Dampfsperre und Gipskartonbeplankung vermtl. auch in den mit Bodenkammern belegten Spitzbodenbereichen ausgeführt sein.

Es sind halbrunde Regenrinnen aus Zinkblech und entsprechende Regenfallrohre mit Anbindung an eine Regenwasserzisterne vorhanden. An den Trauf- und den Giebelseiten sind Schneefanggitter vorhanden - Spenglerarbeiten sind durchweg aus Zinkblech ausgeführt.

Nach örtlichem Eindruck gehen über den First der Gebäude gemauerte Schornsteinköpfe vermtl. aus dem Bereich des Spitzbodens mit Verblendung aus Sichtmauerwerk entsprechend den Fassaden sowie unterhalb des Firstes an den Gebäuderückseiten verzinkte Stahlblechaufsätze o.ä. der Entlüftungsanlagen auf.

Eine Nutzung der Schornsteinköpfe respektive der Rauchgaszüge für evtl. im Spitzboden evtl. vorgesehene Heizthermen o.ä. liegt aufgrund der vorhandenen Fernwärmeversorgung nicht vor und ist offenbar allenfalls zur Reserve bei einem Erfordernis zur Umstellung auf dezentrale Wärmversorgung vorhanden.

Die Garagenzeilen sind nach Sachlage gleichfalls konventionell als Mauerwerkbauten in 24er KS-Mauerwerk und Sichtmauerwerks-Vorsatzschale nebst Fugenglattstrich auf einer Betonsohle nebst Zementverbundestrich und frostfreier Gründung auf Stampfbeton-Streifenfundament mit zimmermannsmäßig abgebundenem Satteldach unter beidseitig symmetrischer Neigung

von ca. 30° ohne Zwischendecke, aber unterseitiger Gipskarton-Beplankung (GKF oder Promat o.ä.) versehen und mit Betondachsteindeckung und Zinkblechrinnen nebst entsprechenden Fallrohren sowie Stahlblech-Schwingtoeren ausgeführt.

Wandscheidungen zwischen den einzelnen PKW-Stellplätzen sind ggf. lediglich vor der vorderen und hinteren Außenwand als Wandschürzen mit dazwischen verbauten Drahtgitterwänden ausgeführt, so dass ein verbundener Luftraum innerhalb der jeweiligen Garagenzeile besteht.

- **Art des Ausbaus:**

Unter anderem aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit des hier betroffenen Wohnungseigentums anlässlich des Ortstermins wird der Ausbaustandard durch den Unterzeichneten lediglich anhand der Bauakte und des örtlichen Eindrucks wie folgt angenommen:

Wände:

Massive und leichte Wandscheidungen sind verputzt bzw. gespachtelt und gestrichen oder tapeziert.

Die Treppenhausbereiche weisen mit Ausnahme der Glattputzgewände der Aufzugszugänge durchweg Sichtmauerwerksumfassungen entsprechend den Fassaden der Wohngebäudezeilen und der separaten 1-geschossigen Garagenzeilen auf.

Die Treppenlauf- und Podestunterseiten weisen glattgefilzten Kalkputz bzw. schalungsglatte Beton nebst Anstrich (weiß) abweichend von den Wandumfassungen auf.

Die Bereiche im nominellen Untergeschoss außerhalb der Treppenhausdiele respektive dem Hauseingangsbereich des Gebäudeteils Hermsdorfer Str. 25 weisen unverputztes KS-Mauerwerk mit Fugenglattstrich nebst Anstrich und schalungsglatte Außenwandumfassungen gleichfalls mit Anstrich auf.

Die Sanitärräume in den Wohnungen des Gebäudekomplexes weisen vermtl. zargenhohe normalformatige Keramikfliesung (15 cm x 15 cm, ggf. geschmacksneutral: weiß) nach Sachlage entsprechend dem hier betroffenen Wohnungseigentum im Badezimmer und der Gäste-Toilette auf.

Die im nominellen Untergeschoss belegenen Hauswirtschaftsbereiche weisen halbhoch normalformatige Keramikfliesung (geschmacksneutral: weiß) auf.

Der mit den Bodenkammern belegte Dachraum respektive der Spitzboden weist nach diesseitiger Einschätzung Sichtmauerwerksumfassungen zum Treppenhaus und Drahtgitterwände zum neutralen Zentralflur bzw. als Scheidungen der Bodenkammern auf.

Die Küchen im Gebäudekomplex bzw. die Küche in dem hier betroffenen Wohnungseigentum weisen nach diesseitiger Einschätzung über den Arbeitszeile ein geschmacksneutrales Fliesenpaneel (normalformatig 15 x 15 cm, geschmacksneutral: weiß) auf.

Die weiteren Wandumfassungen in dem Wohnungseigentum sind verputzt bzw. glatt gefilzt und gespachtelt oder tapeziert.

Böden:

Der ebenerdig zugängliche Hauseingangsbereich im nominellen Untergeschoss weist einen glatten roten PVC-Belag und die aufgehenden Geschosstreppen einen entsprechend roten Noppen-PVC- auf den Trittstufen und mit Ausnahme des Zwischengeschosspodestes und des nominellen Erdgeschosses auf den weiteren Zwischen- und den Vollgeschosspodestflächen im Gebäudeteil Hermsdorfer Str. 25 einen Noppen-PVC-Belag entsprechend den Trittstufen der Treppenläufe auf. Auf dem Zwischengeschoss zu dem gartenseitigen Ausgang und auf der Vollgeschosspodestfläche des nominellen Erdgeschosses ist entsprechend dem Hauseingangsbereich im Untergeschoss ein glatter PVC-Belag im Zuge einer Instandsetzungsmaßnahme verlegt worden.

Die an den Hauseingangsbereich anbindenden „Kellerbereiche“ in dem nominellen Untergeschoss weisen weitgehend einen unbekleideten Zementestrichboden nebst staubbindendem Anstrich auf. Der Hauswirtschaftsbereich weist rektangulär verlegte normalformatige Keramikfliesung (beige o.ä.) nebst Nassbodenaufbau und Bodeneinlaufrinne auf. Der mit den Bodenkammern belegte Dachraum respektive der Spitzboden weist nach diesseitiger Einschätzung unbekleideten Zementestrichboden nebst staubbindendem Anstrich auf.

In den Wohnungen sind nach Sachlage bauseits ursprünglich PVC-Bodenbeläge bzw. in den Küchen ggf. noch PVC-Bodenfliesen (Pegulan- bzw. sogen. Flex-Platten) verlegt worden, die mieterseits ggf. gegen textile Bodenbeläge oder Laminatboden ausgetauscht wurden. In den Sanitärräumen sind keramische Fliesenböden (vermtl. geschmacksneutral: grau o.ä.) - im Badezimmer ist ein Nassbodenaufbau vorhanden.

Die Loggien weisen vermtl. entsprechend dem ursprünglichen Bestand unbekleideten Zementestrichboden mit staubbindendem Anstrich auf.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist vermtl. einen entsprechenden Ausbaustandard auf.

Decken:

Es sind durchgehend massive und gespachtelte Stahlbeton- oder glatt gefilzte Kalkputzdecken sowohl in den Wohnungen als auch in den neutralen Erschließungsbereichen vorhanden.

Die Decken in den Bereichen des nominellen Untergeschosses sind als schalungsraue Betondecken lediglich gestrichen und ohne Dämmung geblieben - im Hauseingangsbereich ist die Decke gespachtelt.

Die Garagenbereiche innerhalb des Wohngebäudes und der Kinderwagen- und Fahrradabstellraum im nominellen Untergeschoss weisen nach Sachlage gleichfalls eine schalungsraue Betondecke auf. Der mit den Bodenkammern belegte Dachraum respektive der Spitzboden weist nach diesseitiger Einschätzung gespachtelte Gipskartonbeplankung der Dachschalen nebst Anstrich auf.

Fenster:

In dem Gebäude sind nach Sachlage in den über dem nominellen Untergeschoss aufgehenden Geschossen in den Wohnungen nach Sachlage Kunststoff-Isolierglasfenster und entsprechende Fenstertüren zu den Loggien vorhanden.

Die Treppenhaufenster sind als traufhoch respektive bis über die Traufe noch knapp bis auf die Dachschräge aufgehende Stahl-/Glas-Fensteranlage mit thermisch getrennten pulverbeschichteten Profilen nebst Isolierglasscheiben sowie weitgehender Festverglasung mit nur wenigen Öffnungsflügeln an beiden Gebäudefronten im Bereich der Treppenhauzäsur des hier betroffenen Gebäudeteils ausgeführt. Im Treppenhaukopf ist mindestens ein Fensterflügel als RWA-Anlage ausgelegt - im Treppenhaukopf des separaten Stiegentreppenhauses zum Dachboden ist zusätzlich ein liegendes Fenster als RWA-Anlage vorhanden.

Die im nominellen Untergeschoss belegenen Haustechnik- und Hauswirtschaftsräume weisen teilweise über und teilweise unter Terrain in Kellerlichtschächten liegende thermisch nicht getrennte Stahl-Einfachfenster mit außenliegender Mäuseschutzvergitterung auf.

Im Dachraum bzw. dem Spitzboden mit hierin belegenen Bodenkammern befinden sich nach örtlichem Eindruck thermisch nicht getrennte Zinkblechluken.

Die Fenster weisen nach Sachlage in den Wohnungen Werzalit-Lateibänke und Zinkblech-Sohlbänke auf.

Mindestens die Schlafzimmerfenster weisen Rollladenanlagen mit Kunststoffpanzern auf - die weiteren Räume weisen nach diesseitiger Einschätzung keine Rollladenanlagen auf. Eine Markise o.ä. im Bereich der Loggia des hier betroffenen Wohnungseigentums ist nicht vorhanden.

Türen:

Die Hauseingangstüren in dem Gebäudekomplex sind als thermisch getrennte pulverbeschichtete Metallrahmentüren innerhalb der traufhohen Treppenhaufensteranlagen ausgeführt und weisen großflächige Klarglasausschnitte entsprechend der Fensteranlage aus Isolierverglasung auf.

Zu den technischen Räumen im nominellen Untergeschoss sind im Hauseingangsbereich Stahlblechtüren in T30-Qualität in Stahleckzargen vorhanden - die weiteren Türen innerhalb der Haustechnik- und Hauswirtschaftsbereiche sind gleichfalls als T30-Stahlblechtüren (grau) sowie als Holzplattentüren mit Folierung (weiß) oder als Stahlgittertüren entsprechend den Wandscheidungen zum neutralen Flur in den Bereichen ausgeführt.

Zu dem Kinderwagen- und Fahrradabstellraum ist eine Holzplattentür mit Kunststofffolierung (weiß) bzw. ggf. Lackanstrich vorhanden.

Die im nominellen Untergeschoss des Wohngebäudes belegenen Garagen weist thermisch nicht getrennte manuell zu bedienende Stahlblech-Schwingtore auf.

Die Wohnungseingangstüren sind nach Sachlage als mittelschwere Röhrenspan-Plattentüren mit folierten Deckplatten bzw. mit Lackanstrich (weiß) sowie Zylinderschloss und Weitwinkelspiro in Stahleckzargen ausgeführt. Raumtüren sind nach Sachlage als leichtere Holzplattentüren in Stahl-Eck- bzw. Umfassungszargen ausgeführt, wobei die Tür zum Gäste-WC- und die Tür zum innenliegenden Badezimmer en suite mit Nachströmöffnung versehen sein dürften. Die Küchen- und die Wohnzimmertür dürfte zur Diele bzw. dem Flur mit einem Glasausschnitt versehen sein.

Die Bodenkammern im Dachraum weisen nach Sachlage eine Drahtgitter-Verschlagstür entsprechend den Wandumfassungen zu den angrenzenden Bodenkammern bzw. dem neutralen Zentralflur auf.

Elektroinstallationen:

Es sind unter Putz verlegte Leitungen mit insgesamt zeitgerechtem Standard sowie zufriedenstellender Quantität und Qualität vorhandener Stromkreise, Lichtauslässe sowie Schalter und Dosen entsprechend dem Herstellungsjahrgang des Gebäudes vorhanden.

Die Sicherungstableaus sind nach diesseitiger Einschätzung mit Sicherungsautomaten und FI-Schutzschaltern im Flur/der Diele der jeweiligen Wohnung installiert. Die Wechselstromzähler des hier betroffenen Gebäudeteils sind nach Sachlage im sogen. Untergeschoss zentralisiert worden.

In der Küche des hier betroffenen Wohnungseigentums ist nach Sachlage ein elektrischer Herdanschluss vorhanden. Das innenliegende Badezimmer und der innenliegende Toilettenraum weisen eine motorische Lüftung über Tellerventile und zentrale Entlüftungsanlage auf dem Dach auf. Das Badezimmer weist außerdem eine zusätzliche Steckdose für einen Waschmaschinen-Stellplatz auf.

In der Küche ist ein Wrasenabzug mit flexiblem Rohr und Anschluss an eine Schachtentlüftung vorhanden - eine motorische Zusatzlüftung mit Fassadenventilator o.ä. ist nicht vorhanden.

Eine zentrale Klingel- und Gegensprechanlage ist vorhanden. Außerdem ist eine Schwachstromanlage für Telekommunikation und Breitbandkabelanschluss etc. mit Steckdosen ggf. im Wohnzimmer und dem Schlafzimmer vorhanden.

Die Wohnungen und der Treppenaufgang sowie die Flure im nominellen Untergeschoss verfügen über Rauchwarnmelder, wobei Rauchwarnmelder in dem hier betroffenen Wohnungs-

eigentum ggf. bisher nicht montiert worden sind. Heizkostenverteiler und Warm- bzw. Kaltwasserzähler werden vermtl. bereits durchweg elektronisch über Funkfernabfrage abgelesen.

Die Beleuchtungsanlage im Hauseingangsbereich und in dem Treppenhausaufgang weist Zeitschaltautomaten ohne Steuerung über Bewegungsmelder und Deckenleuchten auf.

Im nominellen Untergeschoss befinden sich außerhalb des Hauseingangsbereichs Feuchtrauminstallationen u.a. mit Schildkröten- und Langfeldleuchten.

Inwieweit in einzelnen den Wohnungseigentümern als dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte zugeschriebenen Bodenkammern im Dachraum bzw. Spitzboden elektrische auf die Wohnungszähler geschaltete Elektroanschlüsse vorhanden sind, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden - diesseitige wird davon ausgegangen, dass die Bodenkammern selbst keine Elektroanschlüsse aufweisen und die neutralen Erschließungsbereiche Feuchtrauminstallationen entsprechend dem nominellen Untergeschoss aufweisen.

Eine Blitzschutzanlage mit Fundamenterder ist nach diesseitiger Einschätzung in der Gebäudeanlage vorhanden.

Die Hauszuwegungen und allgemein zugänglichen Freiflächenbereiche des Anwesens weisen ausreichende Außenbeleuchtung als niedrige Mastleuchten und unterhalb von Vordächern der Garagen im nominellen Untergeschoss deckenverwahrte Lampen mit modernen Leuchtmitteln als LED-Lampen mit Steuerung über Fotozelle bzw. Dämmerungsschaltung auf.

Die separaten Garagenzeilen weisen an den Pfeilern wandverwahrte Außenleuchten auf - diesseitig wird davon ausgegangen, dass auch die Garagen in der Regel keine Elektroanschlüsse aufweisen (Wallboxen sind nach Sachlage zwischenzeitlich aber durch einzelne Eigentümer neu installiert und mit separaten Zählern ausgestattet worden).

Die Treppenhausaufgänge weisen im Klingeltableau großflächige Hausnummernleuchten mit Steuerung nach Sachlage über Dämmerungsschalter auf.

Heizungsanlage:

Der auf dem Grundstück aufstehende Wohnhauskomplex weist Fernwärmeversorgung mit Unterstationen in den jeweiligen Wohnhäusern als Wärmetauscherstationen u.a. mit Warmwasserbereitern und -speichern für den jeweiligen Gebäudeteil auf - in dem hier betroffenen Gebäudeteil ist ein Speicher mit 1.500 l Volumen vorhanden.

Nach Sachlage ist ein Kupferrohrnetz mit offen als Vorwandinstallation geführten Vor- und Rücklaufleitungen sowie Gussglieder- und Plattenheizkörpern nebst Thermostatregelventilen und bereits installierten elektronischen Heizkostenverteilern mit Funkfernabfrage vorhanden.

Das nominelle Untergeschoss ist in den hauswirtschaftlichen Bereichen gleichfalls beheizbar - es sind hier Gussgliederheizkörper vorhanden.

Das Treppenhaus ist gleichfalls beheizbar - hier sind gleichfalls Gussgliederheizkörper im Hauseingangsbereich sowie im nominell 1. Obergeschoss vorhanden.

Der Kinderwagen- und Fahrradabstellraum sowie die Garagen im nominellen Untergeschoss des Wohngebäudes und der Dachboden mit den hierin belegenen Bodenkammern sind nach diesseitiger Einschätzung nicht beheizbar.

In der hier betroffenen Wohnung sind nach diesseitiger Einschätzung gleichfalls Gussgliederheizkörper bzw. ggf. partiell Plattenheizkörper vorhanden. Ein typischer Stahlgliederheizkörper als sogen. Handtuchwärmer ist im Badezimmer vermtl. nicht vorhanden. Der gleichfalls innenliegende Toilettenraum ist ggf. nicht beheizbar.

Die Warmwasserversorgung erfolgt gleichfalls zentral über die Wärmetauscherstation der Fernwärmeversorgung bzw. den Warmwasserbereiter und -speicher im nominellen Untergeschoss des Gebäudeteils nebst Zirkulationsleitung.

Sanitärausstattungen:

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist im Badezimmer nach Sachlage zeitgerechte Objekte u.a. mit einem Porzellan-Waschtisch nebst Einhebel-Mischarmatur und eine emaillierte Stahl-Einbauliegewane vermtl. auf eingefliestem Poresta-Wannenträger und ein bodenstehendes Porzellan-Bidetbecken jeweils nebst Einhebel-Mischarmatur bzw. die Wanne mit zusätzlicher Schlauchbrause und ggf. wandverwahrter Duschstange, ein bodenstehendes Porzellan-WC-Becken nebst tiefhängendem Kunststoff-Spülkasten sowie einen Waschmaschinenanschluss und -direktablauf auf.

Der Toilettenraum weist nach Sachlage ein bodenstehendes Porzellan-WC-Becken nebst tiefhängendem Kunststoff-Spülkasten und ein kleines Porzellan-Handwaschbecken ggf. mit Kaltwasser-Zapfventil auf.

Die Sanitärobjekte dürften durchweg den Farbton „sanitärweiß“ aufweisen - die Armaturen sind verchromt.

Frisch- und Abwasserleitungen sind hinter Abspannungen bzw. in Wandschlitzen verzogen und insoweit nicht sichtbar. Frischwasserleitungen sind vermtl. als Kupferrohre und Abwasserleitungen als Faserzement- oder Hart-PVC-Rohre noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten. Im Badezimmer ist vermtl. noch ein Bodeneinlauf entsprechend alter Bauordnung vorhanden.

Außensprengventile für die Gartenbewässerung nebst separaten Sprengwasserzählern und Ausgussbecken nebst Kaltwasser-Zapfventil in den Hausanschlussräumen im nominellen Untergeschoss der jeweiligen Gebäudeteile sind nach Sachlage gleichfalls vorhanden.

Das Regenwasser wird über eine Grundleitung in ein Regenwasserrückhaltebecken mit einem Volumen von ca. 270 m³ ohne Anschlussleitung an die Kanalisation eingeleitet.

In die Straßenkanalisation mit vor dem hier betroffenen Grundstück verfügbarer Trennkanalisation mit Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserkanalisation wird nach Sachlage Regenwasser von dem hier betroffenen Grundstück aus nicht eingeleitet.

Küchenausstattung:

Das hier betroffene Wohnungseigentum wies vermtl. ursprünglich eine einfache Ausstattung mit ca. 1.000 L Schrankvolumen u.a. als Speiseschrank nebst Küchenarbeitsplatte sowie Elektroherd nebst Bratröhre sowie Nirosta-Spülbecken nebst Mischarmatur als Standardausstattung auf.

Inwieweit aktuell eine noch zeitgerechte Küchenausstattung in dem hier betroffenen Wohnungseigentum vorhanden ist, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass es sich bei einer ggf. vorhandenen Küchenausstattung um eine bereits ältere Ausstattung handelt, die insoweit bereits abgeschrieben und zu erneuern ist.

Frisch- und Abwasserleitungen sind entsprechend den Sanitärräumen hinter Abspannungen bzw. in Wandschlitzen verzogen und insoweit nicht sichtbar.

Separate Garagenzeile:

Der Ausbau der Garagen in den separaten Garagenzeilen entspricht denen der im nominellen Untergeschoss der Wohnhauszeile belegenen Garagen.

- **Brutto-Rauminhalt:**
ohne Ansatz

- **Brutto-Grundfläche:**

Die anteilige Brutto-Grundfläche des Wohnungseigentums Nr. 9 beträgt entsprechend der Miteigentumsquote ca. 129,44 m² von insgesamt ca. 25.961,00 m² Brutto-Grundfläche des Gebäudekomplexes auf dem Grundstück bei einem MEA von 49.861/10.000.000 nach diesseitiger überschlägiger Ermittlung anhand der vorliegenden Aufteilungspläne (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die Freiflächen des Anwesens sind weitgehend leicht kupert und hinter der rückwärtigen Front der Gebäudezeilen als Rasenflächen mit losem Baum- und Buschbestand und partiell dichten Büschen und Heckeneinfassungen insbesondere im Bereich von Spielplatzanlagen sowie Beetflächen mit Ziergartenvegetation und Bodendeckerbewuchs unmittelbar vor den rückwärtig aufgehenden Gebäudefronten angelegt.

Vor der Hauseingangsfront der Gebäudezeilen befindet sich unmittelbar hinter der straßenseitigen Sichtmauerwerksockel-Einfriedung überwiegend ein tiefer Vegetationsstreifen mit Buschhecke hinter der Sockeleinfriedung und losem Baum- und Buschbestand bis zu den separaten Garagenzeilen. Ein Teilbereich des Vegetationsstreifens wird durch befestigte Zuwegungsflächen und Zufahrten auf das Grundstück und einen kleinen befestigten Platz durchbrochen. Vor den Garagenzeilen befindet sich ein Zuwegungs- und Zufahrtskorridor u.a. auch als Feuerwehrzufahrt mit Befestigung aus Betonverbundsteinen. Die weiteren Zuwegungsflächen und befestigten Plätze etc. auf dem Grundstück weisen Ziegel- und Kleinsteinpflasterung auf.

Einfriedungen sind allenfalls an den straßenseitigen Grundstücksfronten vorhanden - zu den Nachbargrundstücken sind nach Sachlage Einfriedungen nicht errichtet worden.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich um eine Eigentumswohnanlage mit 127 Wohnungseigentumen in zwei 4½- bis 7½- bzw. 6½- bis 7½-geschossigen Gebäudezeilen mit Herstellung in den Jahren 1986 und 1987 und insgesamt 11 Gebäudeteilen (Hermsdorfer Straße 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 und Cyclopstraße 23, 25, 27).

Auf dem Grundstück befinden sich nach Sachlage 122 PKW-Garagenstellplätze als dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte zugunsten der mit gleicher Nummer ausgewiesenen Wohnungseigentume in 8 separaten 1-geschossigen Garagenzeilen und im Erdgeschoss der Gebäudeteile als sogen. Untergeschoss - zusätzlich befinden sich auf dem Grundstück 5 ungedeckte PKW-Stellplätze als Sondernutzungsrechte gleichfalls zugunsten der mit gleicher Nummer ausgewiesenen Wohnungseigentume (Nrn. 12, 13, 14, 29, 30).

Ebenso sind im Dachraum belegene Bodenkammern als Drahtgitterverschlüsse als dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte zugunsten der mit gleicher Nummer ausgewiesenen Wohnungseigentumen zugeschrieben.

Bei dem hier betroffenen Bewertungsobjekt handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. 9 als 2-Zimmerwohnung im nominell 2.OG des Gebäudeteils Hermsdorfer Straße 25 postalisch rechts hinten - aufgrund der Ausweisung des Eingangsgeschosses mit barrierefreier Eingangsebene an der straßenseitigen Hauseingangsfront als „Untergeschoss“ und des 1. Obergeschosses als „Erdgeschoss“ befindet sich das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 9 faktisch und nach allgemeiner Wahrnehmung im 3. Obergeschoss.

Dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 9 ist das dinglich gesicherte Sondernutzungsrecht an der Bodenkammer Nr. 9 im Spitzboden des um ein Geschoss höher aufgehenden Teils

des Gebäudeteils Hermsdorfer Str. 25 mit Zugang aus dem separaten Stiegentreppenhaus postalisch rechts unmittelbar hinter dem massiv umbauten Aufzugsmaschinenraum als Drahtgitterverschlag mit einer Größe von rd. 12 m² zugeschrieben.

Zusätzlich ist dem Wohnungseigentum Nr. 9 das dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 9 in der auf dem Grundstück belegenen südlichsten Garagenzeile vor dem Gebäudeteil Hermsdorfer Str. 25 mit hierin belegenen 4 Einzelgaragen als 2. Garage vor der südlichen Kopfseite der Zeile zugeschrieben.

Der hier betroffene Treppenhausaufgang im Gebäudeteil Hermsdorfer Straße 25 ist über dem nominellen Untergeschoss als Hauseingangsebene weitgehend 4-spännig organisiert bzw. ist im nominell 3.OG lediglich mit 2 Wohnungen belegt - insgesamt weist der Gebäudeaufgang 14 Wohnungseigentume auf.

- **Nutzfläche:**

Die Wohnfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 9 beträgt gemäß Ausweisung in der Teilungserklärung und Angabe seitens der zuständigen WEG-Verwaltung 67,43 m² incl. anrechenbarer Freisitzfläche.

Inwieweit die nach aktueller Rechtsprechung des LG Berlin als ortsüblich in Berlin zugrunde Grundfläche der Freisitzfläche (Loggia) mit lediglich $\frac{1}{4}$ entsprechend der Wohnflächenverordnung in der Wohnflächenangabe zugrunde gelegt wurde, konnte seitens des Unterzeichneten anhand der nur teilbemaßten Teilungspläne nicht ermittelt werden - vermtl. ist die Freisitzfläche mit dem Faktor $\frac{1}{2}$ entsprechend dem ursprünglich vom Markt als ortsüblich eingeschätzten Ansatz zugrunde gelegt worden.

Dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 9 ist als SNR die Bodenkammer Nr. 9 in dem Gebäudeteil als Drahtgitterverschlag mit einer Fläche von rd. 12 m² gemäß diesseitiger grob überschläglicher graphischer Ermittlung anhand des vorliegenden Teilungsplans zugeschrieben.

Pläne bzgl. der Sondernutzungsrechte sind weder in der Bauakte noch in der Grundakte bzw. als Anlage der Teilungserklärung vorhanden - ebenso liegen auf diesseitige Nachfrage der zuständigen WEG-Verwaltung keine Pläne bzgl. der dinglich gesicherten Sondernutzungsrechte für die jeweiligen Wohnungseigentume vor.

Dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 9 ist außerdem das SNR an dem Garagenstellplatz Nr. 9 als 2. PKW-Garagenstellplatz vor der südlichen Giebelseite der separaten Garagenzeile vor dem Gebäudeteil Hermsdorfer Straße 25 zugeschrieben.

- **Miet-Erträge:**

Das Wohnungseigentum ist nach Sachlage eigengenutzt bzw. steht nach dem Ableben des Voreigentümers vermtl. im Jahre 2010 bereits langjährig leer bzw. ist ungenutzt - inwieweit eine Möblierung noch vorhanden ist oder eine temporäre Nutzung ggf. als Ferienwohnung durch die Erbengemeinschaft als Eigentümer des Wohnungseigentums vorliegt, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Eine Vermietung liegt nach Sachlage jedenfalls nicht vor. Im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens wird insoweit die kurzfristig bezugsfreie Verfügbarkeit des Wohnungseigentums zugrunde gelegt.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Berliner Mietspiegel 2021 ergeben sich die ortsüblichen Miethöhen als Nettokaltmieten für Wohnungen mit Baujahr von 1973 bis 1990 West (hier: Baujahr bzw. Fertigstellung 1987) in mittlerer Wohnlage gemäß Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2021 mit Zentralheizung und Badezimmer in der Wohnung sowie Größen

– bis unter 40 m² in einer Spanne von 5,39 €/m² bis 8,25 €/m² bzw. i.M. mit 7,82 €/m²

- von 40 m² bis unter 60 m² in einer Spanne von 6,43 €/m² bis 8,87 €/m² bzw. i.M. mit 7,82 €/m²
- von 60 m² bis unter 90 m² in einer Spanne von 5,76 €/m² bis 9,21 €/m² bzw. i.M. mit 8,09 €/m²
- über 90 m² in einer Spanne von 6,04 €/m² bis 8,76 €/m² bzw. i.M. mit 7,72 €/m²

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

Gemäß Bezirksreport Reinickendorf 2022/2023 des IVD Berlin-Brandenburg ergibt sich die typische Mietpreisspanne (Marktmiete) für Geschossbauwohnungen der Baujahresklasse von 1979 bis 2000 in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Stichtag 01.10.2022 in einer Spanne von 8,50 €/m² Wfl. bis 11,00 €/m² Wfl. und in guter Wohnlage in einer Spanne von 10,00 €/m² Wfl. bis 13,00 €/m² Wfl, wobei hierfür von Weitervermietung bezugsfreier Wohnungen mit Größen zwischen 60 m² und 120 m² bzw. i.M. 90 m² bei 2 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen gehoben), normalem Bauzustand (d.h. laufend instandgehalten und überwiegend modernisiert), Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Nettokaltmietvereinbarung ohne Betriebs- und Heizkosten und ohne Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes ausgegangen wird - die Schwerpunktmiete (ohne Baujahresklassifizierung) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Reinickendorf bei 12,25 €/m² Wfl. und in guter Wohnlage bei 13,50 €/m² Wfl. bei zuletzt geringem Preisanstieg zwischen 10/2021 und 10/2022.

Gemäß Wohnmarktreport Berlin 2022 von Mai 2022 (18. Auflage) der Berlin Hyp AG (Berlin Hannoversche Hypothekenbank AG) in Zusammenarbeit mit der Fa. CBRE GmbH als Teil der CBRE Group Inc. (ehemals Maklerhaus CB Richard Ellis) beträgt der Mittelwert der Angebotsmieten für Wohnungen aller Marktsegmente im Postleitzahlbereich 13469 (Waidmannslust) 6,86 €/m² Wfl. (Spanne von 5,44 €/m² bis 17,10 €/m² bei Ansatz 72,60 m² Wfl.).

Eine Mietpreisbindung aufgrund öffentlicher Förderung o.ä. besteht nach diesseitigem Kenntnisstand nicht - insofern ist die betreffende Wohnfläche preisfrei vermietbar nach BGB.

Insoweit ist im Rahmen einer Ertragswertermittlung des betroffenen Wohnungseigentums eine Kapitalisierung der Nettokaltmiete auf der Grundlage der Ortsüblichkeit in Ansatz zu bringen, wobei allerdings die bundesweit geltende sogen. „Mietpreisbremse“ mit max. 10 % über der Ortsüblichkeit bei Neuvermietung zu berücksichtigen ist.

Minderertragsmieten u.a. aufgrund einer gegenüber der Ortsüblichkeit evtl. deutlich unterpreisigen Miethöhe sind hier aufgrund der absehbar freien Verfügbarkeit bzw. des nach Sachlage vorliegenden Leerstands mit kurzfristig realisierbarem Neubezug des Wohnungseigentums nebst zugrunde gelegter freier Verfügbarkeit der diesbzgl. Sondernutzungsrechte insbesondere an dem Garagenstellplatz nicht zu berücksichtigen.

Der marktüblicher Mietansatz für das Bewertungsobjekt als barrierefrei zugängliche Normalgeschosswohnung mit 2 Zimmern, Küche, Diele/Flur, Abstellkammer, Badezimmer, Toilettenraum und Loggia bei einer Größe von ca. 67,43 m² Wfl. im nominell 2. und faktisch 3. Obergeschoss eines 5½-geschossigen Gebäudeteils einer bis zu 7½-geschossigen Wohnanlage als Block-Rand-Zeilenbebauung mit vergleichsweise weitem Ausblick allerdings auf einen großflächigen Gewerbekomplex bei nur einseitiger Ausrichtung aller Fenster und der Loggia der Wohnung

nach Westen zur Straße und dem Garagenhof vor der Hauseingangsfront ohne Querlüftungsmöglichkeit und der Innenlage der Sanitärräume mit motorischer Belüftung und künstlicher Beleuchtung sowie einer dem Wohnungseigentum als dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht zugeschriebenen Bodenkammer mit einer Größe von rd. 12 m² als Drahtgitterverschlag innerhalb eines überwiegend 4-spännigen Gebäudeaufgangs mit insgesamt 14 Wohneinheiten in einer Gebäudeanlage mit 11 Treppenhauseingängen und insgesamt 127 Wohnungseigentümern sowie Verfügbarkeit eines dinglich gesicherten Sondernutzungsrechts an einem Garagenstellplatz als Einzelgarage innerhalb einer 1-geschossigen Garagenzeile vor dem hier betroffenen Wohnhauteil ist in Ansehung des Mitbenutzungsrechts der als Gemeinschaftseigentum ausgewiesenen Freiflächen mit Garten- und Spielplatzanlagen bei hier vorliegender mittlerer Wohnlage in dezentraler Stadtlage an einer örtlichen Durchgangsstraße u.a. mit LKW- und Linienbusverkehr im Nahbereich einer Kindertagesstätte und eines Jugendsport-Zentrums sowie eines auf der gegenüberliegenden Straßenseite belegenen Gewerbegebietes auch unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Marktlage und der seit dem 18.05.2013 geltenden „Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 BGB (Kappungsgrenzen-Verordnung)“ mit hierdurch begrenzter Möglichkeit der Mietpreiserhöhung mit Verlängerung zuletzt um weitere 2 Jahre von zuletzt bis 10.05.2023 auf nunmehr den 31.12.2025 (seit dem 01.01.2021) um lediglich 15 % innerhalb von 3 Jahren sowie der seit dem 01.06.2015 nach Rechtsverordnung in ganz Berlin in Kraft getretenen sogen. Mietpreisbremse etc. auch bei Neuvermietung von zuletzt leerstehendem oder eigengenutztem Wohnraum ohne Durchführung einer umfassenden bis in die Substanz reichenden Modernisierung mit Kosten von mindestens ca. 30 % für den Neubau von vergleichbaren Wohnungen mit maximal rd. 10 % über der Ortsüblichkeit bei hier zugrunde gelegter Neuvermietung (oder potentieller Eigennutzung) mit rd. 10,00 €/m² Wfl. (Nettokaltmiete) in Ansatz zu bringen.

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

Für gedeckte Stellplätze werden in durchschnittlichen Stadtlagen zwischen 60,00 €/Monat und 130,00 €/Monat gezahlt - in Citylagen werden überwiegend Mieten zwischen 120,00 €/Monat und 180,00 €/Monat und bis 300,00 €/Monat (s.o.) gezahlt.

Für die hier in Rede stehende Lage ist in Ansehung der unzureichenden Verfügbarkeit von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum vor dem Grundstück (abschnittsweise absolutes Halteverbot) eine Miethöhe für einen gedeckten PKW-Stellplatz innerhalb einer Einzelgarage auf dem Wohngrundstück selbst von rd. 60,00 €/Monat und für einen Carport von 40,00 €/Monat und für einen ungedeckten Stellplatz von 30,00 €/Monat angemessen.

Für den hier auf dem Grundstück verfügbaren Garagenstellplatz Nr. 9 ist aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit von Stellplätzen im Straßenraum eine Miethöhe von rd. 60,00 €/Monat in Ansatz zu bringen.

- **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche

67,43 m² Wfl. x 10,00 €/m²/Wfl. = 674,30 €/Monat

SNR an Garagen-Stpl. Nr. 9

1 Stellplatz x 60,00 €/Stpl. = 60,00 €/Monat

- **Bewirtschaftungskosten:**

Die Höhe des Wohngeldes beträgt aktuell nach Mitteilung der WEG-Verwaltung 331,00 €/Monat incl. Erhaltungsrücklage in Höhe von 20,77 €/Monat entsprechend 4,91 €/m² Wfl. (warm) bei Ansatz von 67,43 m² Wfl. gemäß vorliegenden Unterlagen der zuständigen WEG-Verwaltung (s.o.).

Wohngeldrückstände für das hier betroffene Wohnungseigentum bestehen nach Angabe der zuständigen WEG-Verwaltung in Höhe von 35.657,09 €.

Wohngeldrückstände für das gesamte Grundstück („Objekt“) bestehen in Höhe von gleichfalls 35.657,09 €, womit über das Wohnungseigentum Nr. 9 hinaus offensichtlich keine weiteren Wohngeldrückstände bestehen.

Die Höhe der Erhaltungsrücklage für das Grundstück beträgt nach vorliegenden Unterlagen der WEG-Verwaltung aktuell 676.931,42 €.

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 01.01.2022 gemäß Modellansatz wie folgt:

Wohnungseigentum Nr. 9

Verwaltungskosten

$$1 \times \text{WE} \times 373,00 \text{ €/a} = 373,00 \text{ €/a}$$

Instandhaltungskosten

$$12,21 \text{ €/m}^2 \times 67,43 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} = 823,32 \text{ €/a}$$

Mietausfallwagnis

$$8.091,60 \text{ €} \times 2 \% = \frac{161,83 \text{ €/a}}{1.358,15 \text{ €/a}}$$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten beträgt für das Wohnungseigentum Nr. 476 entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 16,8 % vom fiktiven Rohertrag bei 10,00 €/m² Wfl. und Ansatz von ca. 67,43 m² Wfl. entsprechend rd. 1,68 €/m² Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

- **Instandhaltungsrückstau:**

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

- Der Noppen-PVC-Belag einzelner Treppenstufen reißt und der Bodenbelag auf den Treppenläufen und Podestflächen mit noch verbliebenem Noppen-PVC-Belag ist ausgeblichen.
- An der Vollgeschoss-Podestflächendecke im nominell 2. Obergeschoss des Gebäudeteils Hermsdorfer Str. 25 löst sich der Anstrich schuppenartig ab.

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

In der Vergangenheit wurden Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach Sachlage durchweg aus der Instandhaltungs- bzw. Erhaltungsrücklage finanziert - Sonderumlagen wurden insoweit nach Sachlage nicht erforderlich.

Hinsichtlich des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 9 konnten Mängel anlässlich des Besichtigungstermins durch den Unterzeichneten u.a. aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Wohnungseigentums nicht getroffen werden.

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

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

Für das betroffene Wohnungseigentum Nr. 9 wird ein Abschlag für turnusmäßig erforderliche Schönheitsreparaturen und ggf. Bodenbelagsarbeiten sowie eine evtl. Beräumung mit grob überschläglich und pauschal rd. 7.000,00 € in Ansatz gebracht, wobei eine Erneuerung der Küchenausstattung hierin nicht berücksichtigt ist.

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

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

§ 24 WertV wies zu Baumängeln und Bauschäden (Instandsetzungsrückstau) darauf hin, dass sie nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten (Schadensbeseitigungskosten) zu berücksichtigen sind - § 14 Abs. 3 ImmoWertV 10 schreibt lediglich ihre Berücksichtigung durch marktgerechte Abschläge oder in anderer geeigneter Weise vor, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr 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 Mod./Inst.-Aufwand zur Realisierung der zugrunde gelegten Miethöhe ohne Berücksichtigung gebotener sonstiger Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erst im Rahmen der speziellen Marktanpassung aufgrund objektspezifischer Merkmale in Abzug gebracht.

Ein Energiepass für den hier in Rede stehenden Gebäudekomplex ist mit Datum vom 30.07.2018 vorhanden: der Endenergieverbrauchswert liegt hiernach bei 106,7 kWh/m²a - dieser Wert liegt bereits deutlich unter dem Durchschnitt der Vergleichswerte des Gebäudebestandes für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus 25-40 kWh/ m²a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m²a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/m²a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m²a, Durch-

schnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/m²a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 200 kWh/ m²a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m²a bis >250 kWh/ m²a).

Eine Beschlussammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens der WEG-Verwaltung vom 02.07.2003 bis 29.06.2022 zur Verfügung gestellt werden. Instandhaltungsmaßnahmen und partielle Modernisierungen wurden hiernach in den letzten Jahren regelmäßig durchgeführt und nach Sachlage durchweg aus der Instandhaltungs- bzw. Erhaltungsrücklage finanziert. Sonderumlagen wurden nach Sachlage bzw. diesseitigem Kenntnisstand nicht erhoben.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein späterer Beschluss nach dem 29.06.2022 über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in die Instandhaltungsrücklage o.ä. nicht getroffen worden ist.

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Durch den Unterzeichneten wird eine wirtschaftlich Restnutzungsdauer für Neubauten mit einem Baujahr ab 1949 bei vorliegendem Baualter von 36 Jahren (Baujahr: 1987 - nach Ertragswertmodell gemäß Tabelle 5: Spanne 33 bis 37 Jahre) und Bauzustand „normal“ sowie einer Gesamtnutzungsdauer gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) von 80 Jahren mit 40 Jahren zugrunde gelegt.

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

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer bei hier vorliegendem Baujahr 1987 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer beträgt 44 Jahre.

Das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit 40 Jahren und das fiktive Baujahr mit 1983.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Das Wohnungseigentum ist nach Sachlage eigengenutzt bzw. steht nach dem Ableben des Voreigentümers vermtl. im Jahre 2010 bereits langjährig leer bzw. ist ungenutzt - inwieweit eine temporäre Nutzung ggf. als Ferienwohnung durch die Erbengemeinschaft als Eigentümer des Wohnungseigentums vorliegt, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Eine Vermietung liegt nach Sachlage nicht vor. Im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens wird insoweit von der freien Verfügbarkeit des Wohnungseigentums ausgegangen.

- **Verwaltung:**

WEG-Verwaltung ist die Fa. Anton Schmittlein Construction GmbH, Burggrafenstr. 3 in 10787 Berlin - Telefon + 49 (0) 30 / 254 85 - 0 oder 254 85 - 261.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Insgesamt handelt es sich bei der auf dem Grundstück aufstehenden Eigentumswohnanlage aus den Jahren 1986/1987 um einen zeitgerecht ausgestatteten Mehrfamilien-Wohnhauskomplex aus 2 Gebäudezeilen als geschlossene Blockrandbebauung mit insgesamt 11 Treppenhauseingängen und insgesamt 127 Sondereigentumen bzw. Wohnungseigentumen nebst Sondernutzungsrechten an 122 PKW-Garagenstellplätzen und 5 ungedeckten PKW-Stellplätze sowie 127 Bodenkammern im Dachraum als Abstellverschlüsse.

In dem hier betroffenen 4½- und 5½-geschossigen Gebäudeteil Hermsdorfer Str. 25 befinden sich 14 Wohnungseigentume mit hierin belegtem Wohnungseigentum Nr. 9 im nominell 2.OG bzw. faktisch 3.OG, nachdem das nominelle Untergeschoss als Hauseingangsebene und das darüber belegene nominelle Erdgeschoss faktisch als 1. Obergeschoss wahrgenommen wird. Die Wohnungseigentume und die im nominellen Untergeschoss belegenen Räume sind barrierefrei zugänglich - eine Aufzugsanlage ist vorhanden. Allerdings ist der Dachboden mit dort belegenen Bodenkammern als Abstellverschlüsse der Wohnungen lediglich über eine enge Treppe zugänglich - ein diesbzgl. barrierefreier Zugang besteht nicht.

Das Anwesen liegt an einer örtlichen Durchgangsstraße in einem vorgesehenen allgemeinen Wohngebiet bzw. derzeit noch ausgewiesenem Gewerbegebiet mit unmittelbar im Nahbereich belegenen Gewerbe- bzw. Fabrikationsbetrieben sowie einer unmittelbar angrenzenden Kindertagesstätte und einem Jugendsport-Zentrum - eine gewisse Lärmkulisse ergibt sich auch von einer im Nahbereich belegenen S-Bahntrasse.

Der Zuschnitt des Wohnungseigentums Nr. 9 als 2-Zimmerwohnung mit lediglich einseitiger Ausrichtung der Fenster und hierdurch fehlender Querbelüftungsmöglichkeit ist zweckmäßig, wobei das Wohnzimmer als Durchgangszimmer zu einem gefangenen Schlafzimmer als Durchgangszimmer zu einem gefangenen innenliegenden Badezimmer (en suite) ausgelegt ist. Zusätzlich ist ein innenliegender Toilettenraum vorhanden. Die Küche ist natürlich belichtet und belüftet. Der Ausblick aus den straßenseitigen Räumen und von der Loggia reicht vergleichsweise weit allerdings im Wesentlichen auf einen Gewerbe- bzw. Industriekomplex.

Die Wohnungsgröße ist mit ca. 67,43 m² Wfl. zweckmäßig. Nachteilig ist die Innenlage von Badezimmer und Toilettenraum ohne natürliche Belichtung und Belüftung.

Der Ausbaustandard ist innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums seit Fertigstellung des Gebäudekomplexes nicht wesentlich verändert worden - zweckmäßig sind elektronisch über Funkfernabfrage auslesbare Verbrauchsmessgeräte für den Heizwärme- und Warmwasserverbrauch. Rauchwarnmelder in dem hier betroffenen Wohnungseigentum dürften bisher noch fehlen.

Die Verfügbarkeit einer als dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht dem hier betroffenen Wohnungseigentum zugeschriebenen Bodenkammer als Drahtgitterverschlag mit rd. 12 m² Grundfläche sowie eines dinglich gesicherten PKW-Garagenstellplatzes als Einzelgarage innerhalb einer aus 4 Garagen bestehenden separaten Garagenzeile unmittelbar vor dem hier betroffenen Gebäudeteil sind gleichfalls vorteilhaft.

Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage in dezentraler Stadtlage im Ortsteil Wittenau mit insgesamt zufriedenstellender technischer und sozialer Infrastruktur sowie gleichfalls zufriedenstellendem Versorgungsangebot.

- **Unterhaltung:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex weist einen zufriedenstellenden Unterhaltungszustand ohne wesentliche Instandhaltungsrückstände auf.

Die Bodenbeläge im Treppenaufgang des hier betroffenen Gebäudeteils und in Teilbereichen der Deckenansicht einzelner Podestflächen sind verbraucht.

Der Ausbau- und Unterhaltungszustand des hier betroffenen und nach Sachlage zuletzt eigenutzten Wohnungseigentums erfordert nach vermtl. noch ausstehendem Beräumungsaufwand turnusmäßig durchzuführende Schönheitsreparaturen und evtl. Bodenbelagsarbeiten sowie ggf. kleinere weitere Instandsetzungen bei zugrunde gelegter kurzfristig freier Verfügbarkeit des Wohnungseigentums.

- **Verwertbarkeit:**

Aufgrund der zuletzt bestehenden Eigennutzung des hier betroffenen Wohnungseigentums durch den Voreigentümer bzw. ggf. temporär durch die aktuellen Eigentümer des Wohnungseigentums als Erbengemeinschaft ist für das Wohnungseigentum die kurzfristig freie Verfügbarkeit zugrunde zu legen, so dass für einen Ersterher in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren die Möglichkeit zur Eigennutzung besteht und insoweit der ideelle Wert der Immobilie im Vordergrund stehen dürfte.

Trotz des insoweit vorliegenden ideellen Wertes des Wohnungseigentums ist in Ansehung der Vermietbarkeit des Objektes auch eine dauerhafte Nutzung als Ertragsobjekt in Betracht zu ziehen (Kapitalanlage) und die Bewertung nach dem Ertragswertverfahren auf der Basis eines ortsüblichen und nachhaltig marktfähigen Mietertrages sowie eines aus marktüblichen Verkaufserlösen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes vorzunehmen und anhand von Vergleichswerten aus dem zuletzt veröffentlichten Immobilienmarktbericht 2021/2022 des Gutachterausschusses in Berlin für das Jahr 2021 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen.

C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV 21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 21. März 2023 festgestellt.

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

- Geschossgrundrisse UG, EG, 1.OG bis DG und Gebäudeschnitte i.M. 1:100 der Aufteilungspläne des Gebäudekomplexes zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 21 vom 11.03.1997
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

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

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

Durch das Amtsgericht Wedding wurde ein 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 Wohnungseigentum ist die Bewertung nach dem

Ertragswertverfahren auf der Basis ortsüblicher und nachhaltig marktfähiger Mieterträge sowie eines aus marktüblichen Verkaufserlösen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes vorzunehmen.

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

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

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

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

2. Bodenwert

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

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

Das Grundstück Hermsdorfer Straße 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 und Cyclopstraße 23, 25, 27 (Flurstück 738) stellt hiernach eine mittlere Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2021 handelt es sich gleichfalls um eine mittlere Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2023 von 700,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 1,0 aus - dieser Richtwert ist aufgrund der seit Herbst 2022 deutlichen Erhöhung der Bauzinsen nicht weiter anzuheben, nachdem der Grundstücksmarkt in dem hier betroffenen Segment stagniert und teilweise bereits nachgibt. Der Richtwert ist insoweit mit rd. 700,00 €/m² 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. 1,0 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar.

Unter Berücksichtigung der insoweit realisierbaren Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 1,0 ist der marktangepasste Bodenrichtwert ohne Berücksichtigung einer GFZ-Anpassung wie folgt zugrunde zu legen.

Der Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks Hermsdorfer Straße 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 und Cyclopstraße 23, 25, 27 (Flurstück 738) ergibt sich hiernach wie folgt:

$$21.320,00 \text{ m}^2 \times 700,00 \text{ €/m}^2 = 14.924.000,00 \text{ €}$$

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

Der anteilige Bodenwert für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 9 ergibt sich gemäß Miteigentumsquote somit wie folgt:

$$14.924.000,00 \text{ €} \times 49.861/10.000.000 = \text{rd. } 74.412,56 \text{ €}$$
$$\text{rd. } 74.000,00 \text{ €}$$

3. Ertragswert

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

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

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

Anrechenbare Wohnfläche:

$$67,43 \text{ m}^2 \times 10,00 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 8.091,60 \text{ €}$$

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. 16,8 % des Jahresrohertrages (entsprechend ca. 1,68 €/m² Wfl./Monat).



Jahresrohertrag:		8.091,60 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>1.359,39 €</u>
Reinertrag:		6.732,21 €

Gemäß Veröffentlichung des IVD-Bundesverbandes von Januar 2022 wird für Eigentumswohnungen ein Liegenschaftszinssatz von 1,0 % bis 4,0 % 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 01.10.2022 in einer mittleren Spanne auf der Basis eines ortsüblichen und objekttypischen durchschnittlichen Mietniveaus von 0,50 % bis 3,25 %, wobei die Liegenschaftszinssätze üblicherweise bei einem höheren Mietniveau im oberen und bei einem geringeren Mietniveau in einem unteren Spannenbereich liegen.

Für individuelles Wohnungseigentum (Etagenwohnung ab 150 m² Wfl., ausgebaute Dachgeschosse, Penthousewohnungen 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 Teileigentum nicht ermittelt - im aktuellen Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses sind Liegenschaftszinssätze für Wohnungs- und Teileigentum nicht ausgewiesen.

Insoweit ist für das betroffene Wohnungseigentum bei hier nach GAA-Modell vorgegebener wirtschaftlicher Restnutzungsdauer von 40 Jahren bei normalem Bauzustand, der zugrunde gelegten moderaten Miethöhe mit durchschnittlichem Mietansatz auf bisher ortsüblichem Mietniveau gemäß Ortsüblichkeit unter Berücksichtigung einer reduzierten Kappungsgrenze (Mietpreisbremse mit max. 10 % über Ortsüblichkeit) bei Neuvermietung bzw. bestehender Eigentunungsmöglichkeit bzw. hier zugrunde gelegter kurzfristig freier Verfügbarkeit auch zur Neuvermietung und vorliegender Größe der Wohnung von ca. 67,43 m² Wfl. im nominell 2. Obergeschoss bzw. tatsächlich 3. Obergeschoss bei hier ausgewiesenem Untergeschoss als Hauseingangsebene eines 4½- und 5½-geschossigen Gebäudeteils mit 14 Wohneinheiten in dem Treppenhausaufgang als Teil eines aus 11 Treppenhausaufgängen bestehenden Gebäudekomplexes aus den Jahren 1986/87 mit Aufteilung des Grundstücks in Wohnungseigentume im Jahre 1998 mit insgesamt 127 Wohnungseigentumen sowie dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 9 mit 2 Zimmern, Küche, Diele/Flur, (innenliegender) Abstellkammer, (innenliegendem) Badezimmer, (innenliegendem Toilettenraum) und Loggia mit Orientierung der Zimmer und der Loggia nach Westen zur Straße bzw. dem Garagenhof vor der Hauseingangsfront sowie einem im Nahbereich belegenen Gewerbegebiet auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit vergleichsweise weitem Ausblick sowie barrierefreier Zugänglichkeit allerdings ohne Dachbodenstation mit dort belegenen Bodenkammern und hier vorliegendem insgesamt zeitgerechtem Ausbau des hier betroffenen Wohnungseigentums aus dem ursprünglichen Bestand und mittlerer Wohnlage des Grundstücks mit guter technischer und sozialer Infrastruktur und zufriedenstellender Nahversorgungslage insbesondere aufgrund der gegenwärtigen Marktlage mit weiterhin bestehender Tendenz zur Sicherung von Kapital in festen Werten/Anlagen (assets) ein Liegenschaftszinssatz von ca. 1,25 % zugrunde zu legen.



Von dem ermittelten Reinertrag ist insoweit die Verzinsung des anteiligen Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 1,25 % des Bodenwertes in Abzug zu bringen:

Reinertrag:		6.732,21 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
74.412,56 € x 1,15 %	./.	<u>930,16 €</u>
		5.802,05 €

Bei Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren und dem Fertigstellungszeitpunkt des Gebäudekomplexes im Jahre 1987 beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer 44 Jahre - unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Erhaltungszustands kann die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Sachwert- und Ertragswertmodell des Gutachterausschusses bei normalem Bauzustand noch mit rd. 40 Jahren in Ansatz gebracht werden.

Das tatsächliche Gebäudealter beträgt insoweit 36 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 1983.

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. 83,2 % Reinertragsanteil am Rohertrag (auf Basis der Nettokaltmiete) ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 1,25 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren mit 31,33.

5.802,05 € x 31,333	=	181.778,22 €
	rd.	182.000,00 €

Sondernutzungsrecht an dem PKW-Garagenstellplatz Nr. 9 (das SNR an der Bodenkammer Nr. 9 ist im Wert des Wohnungseigentums berücksichtigt)

Der Barwert des dem Wohnungseigentum Nr. 9 gemäß Teilungserklärung zugeschriebenen lt. Teilungserklärung dinglich zugesicherten Sondernutzungsrechts an dem PKW-Garagenstellplatz Nr. 9 (Bewilligung bzw. Teilungserklärung vom 15.10.1997/02.02.1998 - UR-Nrn. 348/97 und 38/98 der Notarin Dr. Jutta Hoffmann in Berlin) ergibt sich wie folgt:

fiktiver Mietertrag für den PKW-Garagenstellplatz Nr. 9 in der Garagenzeile vor dem hier betroffenen Gebäudeteil Hermsdorfer Str. 25:

1 PKW-Stpl.	x 60,00 €/PKW-Stpl. x 12 Monate	=	720,00 €
-------------	---------------------------------	---	----------

abzgl. Bewirtschaftungskosten nach bisher geltender Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015



bzw. Anlage 3 zur Immo-WertV 21 gem. Kostenpositionen mit Stand vom 01.01.2015 in Anlehnung an die II.BV und jährlicher Anpassung respektive aktuellem Stand vom 01.01.2022 gemäß Modellansatz ohne umlagefähige Betriebskosten mit

Verwaltungskosten (bereits in ETW enthalten)

1 x NE x 0,00 €/a = ohne Ansatz

Instandhaltungskosten

1 PKW-Stpl. x 92,00 €/a = 92,00 €/a

Mietausfallwagnis

720,00 € x 2 % = 14,40 €/a
106,40 €/a

abzgl. 14,8 % vom fiktiven Rohertrag in Höhe von
720,00 €/a bzw. 8,87 €/Monat bzw. 0,13 €/m²Wfl./
Monat bei Ansatz von 67,43 m² Wfl. der ETW-Nr. 9

./. 106,40 €
613,60 €

Kapitalisierung bei 1,25 % Verzinsung mit Barwertfaktor 31,33

613,60 €/a x 31,33 = 19.224,09 €

rd. 19.000,00 €

Der Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 9 lässt sich wie folgt aufstellen:

anteiliger Gebäudeertragswert: 182.000,00 €

anteiliger Bodenwert: 74.000,00 €

vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Wohnungseigentums: 256.000,00 €

zzgl. SNR an dem PKW-Garagenstellplatz Nr. 9: 19.000,00 €

abzgl. Mindererträge: rd. ./. 0,00 €

abzgl. Wertminderung wegen Instandsetzungsaufwand: rd. ./. 7.000,00 €

Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 9 268.000,00 €

rd. 270.000,00 €

4. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des Wohnungseigentums Nr. 9 ist hier der vorläufige unbeeinflusste Ertragswert als Basis zugrunde zu legen und ggf. durch Zu- oder Abschläge als Regulative zur tatsächlichen Marktlage auf einen marktgerechten Preis einzustellen.

Eine spezielle Werterhöhung/-minderung für objektspezifische Eigenschaften (z.B. evtl. Instandsetzungskosten etc.) wird im Rahmen der Verkehrs- bzw. Marktwertermittlung nach Berücksichtigung eines allgemeinen Marktanpassungs-Zu- oder Abschlages für das (wert-)unbeeinflusste Objekt in Ansatz gebracht - für den Ertragswert ist dieser bereits (anders als z.B. bei einem

Sachwert) in der fiktiv angesetzten marktüblichen und nachhaltig realisierbaren Nettokaltmiete sowie in dem aus dem Verhältnis des Verkaufserlöses und dem Reinertrag vergleichbarer Objekte abgeleiteten Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Bei dem in Rede stehenden Objekt kann der unbeeinflusste Ertragswert (ohne Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale wie z.B. eines Instandhaltungsrückstaus o.ä.) nach diesseitiger Einschätzung bei gegenwärtiger Marktlage als Verkaufspreis realisiert werden. Der Wert in Höhe von 256.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 3.800,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 67,43 m² Wohnfläche bzw. dem 31,6-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 8.091,60 €/a.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2021/2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise bei Erst- und Weiterverkäufen bezugsfreier umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten oder freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre 1971 bis 1990 in mittleren Lagen im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ im Jahre 2021 in einer Preisspanne von 2.359,00 €/m² Wfl. bis 5.263,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei 3.854,00 €/m² Wohnfläche.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2021/2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise bei Erst- und Weiterverkäufen bezugsfreier umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus der Baujahre ab 1950 in mittleren Lagen im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ im Jahre 2021 in einer Preisspanne von 2.797,00 €/m² Wfl. bis 4.486,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei 3.625,00 €/m² Wohnfläche.

Das durchschnittliche Preisniveau für Eigentumswohnungen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Reinickendorf liegt gemäß Immobilienmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses im Jahre 2021 in einer Spanne von 2.213,00 €/m² bis 5.364,00 €/m² bzw. i.M. bei 3.660,00 €/m² Wohnfläche.

Gemäß Bezirksreport Reinickendorf 2022/2023 des IVD Berlin-Brandenburg mit Stand vom 01.10.2022 ergibt sich der Preis für Eigentumswohnungen mit Baujahresklasse von 1979 bis 2000 in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 2.800,00 €/m² bis 4.000,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. mit 3.400,00 €/m² Wfl. und für entsprechende Eigentumswohnungen in guter Wohnlage in einer Spanne von 3.500,00 €/m² bis 4.700,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. mit 4.100,00 €/m² Wfl., wobei hierfür von dem Verkauf bezugsfreier Wohnungen ohne PKW-Stellplatz mit einer Größe zwischen 60 m² und 120 m² (i.M. 90 m²), 3 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenem Ausbaustandard, bei Neubauten und umfassende Modernisierung gehoben, und normalem Bauzustand mit Lage im 1. bis 3. Obergeschoss ausgegangen wird - der Kaufpreisschwerpunkt (ohne Baujahresklassifizierung und ohne Neubau/Erstbezug) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Reinickendorf bei 3.500,00 €/m² Wfl. und in guter Wohnlage bei 4.200,00 €/m² Wfl. bei geringem Preisanstieg zwischen 10/2021 und 10/2022.

Unter Berücksichtigung der nach 2021 weiter gestiegenen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte insbesondere in besseren Lagen trotz Dämpfung der Preisentwicklung nach Einführung der sogen. Mietpreisbremse Mitte des Jahres 2015 mit hierdurch beschränkter Renditefähigkeit des Investments auch bei Neuvermietung nach Eigennutzung bzw. Bezugsfreiheit ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das Wohnungseigentum u.a. auch in Ansehung der noch andauernden Finanz- bzw. Eurokrise mit hierdurch weiterhin sehr günstigem Zinsniveau auch bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten zu weiterhin vergleichsweise günstigen Zinsen trotz des zuletzt angehobenen Zinsniveaus (u.a. auch in Ansehung der seit März 2016 geltenden Wohnimmobilienkreditrichtlinie) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit tendenziell weiterhin vorliegender Kapitalflucht in feste Werte (assets) bzw. wei-



terhin vermeintlich fehlenden stabilen sonstigen rentierlichen Anlagemöglichkeiten angemessen.

Der resultierende Wert liegt ca. 61,1 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 1,4 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise bei Erst- und Weiterverkäufen von bezugsfreien umgewandelten ehemaligen Mietwohnungen des steuerbegünstigten oder freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre 1971 bis 1990 in mittleren Wohnlagen im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ im Jahre 2021 gemäß Immobilienmarktbericht 2021/2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin.

Der resultierende Wert liegt ca. 4,8 % über dem Mittelwert bzw. ca. 15,3 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise bei Erst- und Weiterverkäufen von bezugsfreien umgewandelten ehemaligen Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus der Baujahre ab 1950 in mittleren Lagen im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ im Jahre 2021 gemäß Immobilienmarktbericht 2021/2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin.

Der Wert liegt gleichfalls ca. 3,8 % über dem Mittelwert bzw. ca. 29,2 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise im Jahr 2021 für Eigentumswohnungen ohne Baujahres- oder La-geklassifizierung im Altbezirk Reinickendorf gemäß Immobilienmarktbericht 2021/2022 des Gutachterausschusses in Berlin.

Der Wert liegt außerdem ca. 11,8 % über dem Mittelwert bzw. ca. 5,0 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise im Jahre 01.10.2020 bis 01.10. 2021 für bezugsfreies Wohnungseigentum der Baujahresklasse 1979 bis 2000 in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 8,6 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 7,3 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise für entsprechendes Wohnungseigentum in guter Wohnlage sowie ca. 8,6 % über dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswohnungen in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 9,5 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswohnungen in guter Wohnlage im Bezirk Reinickendorf gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg (Bezirksreport Reinickendorf 2022/2023).

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der objektspezifischen Merkmale (hier: Erhöhung aufgrund des dinglich gesicherten Sondernutzungsrechts an dem PKW-Garagenstellplatz Nr. 9 in Höhe von rd. 19.000,00 € sowie Wertminderung wegen des Instandsetzungsaufwands in Höhe von rd. 7.000,00 €) um den diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen (256.000,00 € + 19.000,00 € ./. 7.000,00 € = 268.000,00 € bzw. rd. 270.000,00 €).

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 9 nebst Sondernutzungsrechten an dem PKW-Garagenstellplatz Nr. 9 und der Bodenkammer Nr. 9 auf dem Grundstück Hermsdorfer Straße 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 und Cyclopstraße 23, 25, 27 (Flurstück 738) in 13469 Berlin-Wittenau (Bezirk Reinickendorf) zum Bewertungsstichtag 21. März 2023 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

270.000,00 €

=====

(i.W. zweihundertsiebzigttausend Euro)

Nachrichtlich:

Belastung des Wohnungseigentums durch die in Abt. II verzeichneten Grunddienstbarkeiten sowie die verzeichnete beschränkte persönliche Dienstbarkeit auf dem Grundstück

Die in Abt. II des Wohnungsgrundbuches unter lfd. Nrn. 1, 2 und 4 zulasten des Grundstücks (Flurstück 738) ausgewiesenen Grunddienstbarkeiten (Fernwärmeleitungsrecht und Recht zum Betrieb einer Übergabestation sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrechte) für den jeweiligen Erbbauberechtigten und Eigentümer angrenzender Nachbargrundstücke und die unter lfd. 3 zulasten des Grundstücks (Flurstück 738) ausgewiesene beschränkte persönliche Dienstbarkeit als Kabelleitungsrecht zugunsten des jeweiligen Versorgungsträgers stellen nach diesseitiger Auffassung jeweils keinen selbständigen Wert dar, da die Freiflächen auf dem Grundstück (Flurstück 738) mit hierauf belegenen 127 Wohneinheiten durch deren Bewohner, Nutzer, Besucher und Lieferanten ohnehin quasi allgemein genutzt werden und die mit dem jeweiligen Recht zugunsten der Nachbargrundstücke bzw. des betreffenden Versorgungsträgers u.a. auch den auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex mitversorgen und bauliche Erweiterungen auf dem hier betroffenen Grundstück mit durch das jeweilige Recht bewirkten Einschränkungen u.a. für das hier betroffene Wohnungseigentum nicht zu erwarten sind.

Das jeweilige Recht stellt insbesondere für das hier betroffene Wohnungseigentum keine nennenswerte Belastung dar und wirkt sich hierfür nicht wertbildend bzw. wertmindernd aus.

Bei einem freihändigen Verkauf werden derartige Rechte allgemein ohne Einfluss auf den Kaufpreis übernommen. Insoweit dürfte im hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren allenfalls ein symbolischer Wert quasi als „Erinnerungswert“ in Ansatz zu bringen sein.

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Reinickendorf vom 03.03.2023 ist das hier betroffene Grundstück als Teil einer größeren Fläche im Bodenbelastungskataster (BBK) unter der Nr. 711 als Altlastenverdachtsfläche aufgrund gewerblicher Vornutzungen sowie früherer Nutzungen durch das Militär erfasst.

Insbesondere lagen vormals Nutzungen ab 1965 bis 1985 als Mineralöllager, Farbenlager, Werkstätten und Schwellentraenke durch die Berliner Verkehrsgesellschaft mit Tankstelle und Tanklager vor. Von 1982 bis 1993 wurden Teile der Fläche als Lager, Werkstätten und Garagen der alliierten Französischen Streitkräfte genutzt.

Die Flächen wurden teilweise außerdem durch die BVG als Autobus-Betriebshof, durch die alliierten Französischen Streitkräfte für Wohnbauten und durch die BeHaLa zu Lagerzwecken sowie bis 1939 durch die Berliner Verkehrsgesellschaft partiell als Fläche der Straßenbahn-Hauptwerkstätten mit Reparaturen von KFZ, Fahrrädern und zur Lackierung von Straßenbahnfahrzeugen genutzt.

Im Zuge der Neubebauung des hier betroffenen Grundstücks sind nach Sachlage umfassende Bodenuntersuchungen und Teilsanierungen in den Jahren 1982/83 mit Nachuntersuchungen am 12.01.2004 bei einem vorgefundenen Grundwasser-Flurabstand von 2,70 m bis 12,60 m vorgenommen worden. 1983 lag eine Grundwasserbelastung mit Teerölen von 2-590 mg/l und 2003 eine von 0,00036 mg/l vor. Die Belastung von PAK lag unterhalb der Geringfügigkeitsschwelle. Die Maßnahmen waren hiernach für den Pfad Boden/Mensch und/oder Boden/Pflanze ausreichend, was durch die Anlegung von großflächigen Kinderspielflächen und einer Kin-

dertagesstätte und eines Jugendssport-Zentrums etc. auf dem Areal und die neu entstandene Wohnhausbebauung sowie die ab 2004 durch 6 weitere Institute vorgenommenen weiteren Bodenuntersuchungen der Fläche 711 mit einer Größe von 41.500 m² und der jeweils vorgelegten Gutachten nach Sachlage belegt wird.

Hinweise oder Informationen hinsichtlich einer Boden- oder Grundwasserverunreinigung, die ihre Quelle auf dem hier betroffenen Grundstück haben, liegen insoweit nicht vor. Diesseitig wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht von dem Vorliegen hier relevanter nennenswerter Bodenkontaminationen über den Eingreifwerten der sogen. Berliner Liste bzw. des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ausgegangen.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

WEG-Verwaltung ist die Fa. Anton Schmittlein Construction GmbH, Burggrafenstr. 3 in 10787 Berlin - Telefon + 49 (0) 30 / 254 85 - 0 oder 254 85 - 261.

Der Nachweis der Verwalterbestellung findet sich in dem dem Gutachten beigeführten Anschreiben an das Vollstreckungsgericht anliegenden Auszug aus der Beschlussammlung.

Die Höhe des Wohngeldes beträgt aktuell nach Mitteilung der WEG-Verwaltung 331,00 €/Monat incl. Erhaltungsrücklage in Höhe von 20,77 €/Monat entsprechend 4,91 €/m² Wfl. (warm) bei Ansatz von 67,43 m² Wfl. gemäß vorliegenden Unterlagen der zuständigen WEG-Verwaltung (s.o.).

Wohngeldrückstände für das hier betroffene Wohnungseigentum bestehen nach Angabe der zuständigen WEG-Verwaltung in Höhe von 35.657,09 €.

Wohngeldrückstände für das gesamte Grundstück („Objekt“) bestehen in Höhe von gleichfalls 35.657,09 €, womit über das Wohnungseigentum Nr. 9 hinaus offensichtlich keine weiteren Wohngeldrückstände bestehen.

Die Höhe der Erhaltungsrücklage für das Grundstück beträgt nach vorliegenden Unterlagen der WEG-Verwaltung aktuell 676.931,42 €.

Zu c)

Das Wohnungseigentum ist nach Sachlage eigengenutzt bzw. steht nach dem Ableben des Voreigentümers vermtl. im Jahre 2010 bereits langjährig leer bzw. ist ungenutzt - inwieweit eine temporäre Nutzung ggf. als Ferienwohnung durch die Erbengemeinschaft als Eigentümer des Wohnungseigentums vorliegt, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Eine Vermietung liegt nach Sachlage nicht vor. Im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens wird insoweit von der freien Verfügbarkeit des Wohnungseigentums ausgegangen.

Zu d)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WohnbindG besteht nach Sachlage nicht.

Zu e)

Ein Gewerbebetrieb wird in dem Wohnungseigentum Nr. 9 und in dem hier betroffenen Gebäudeteil Hermsdorfer Str. 25 sowie der weiteren Wohnanlage nicht geführt.

Zu f)

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind vermtl. nicht vorhanden - das Wohnungseigentum war anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich.

Eine evtl. bauseitig vorhandene Küchenausstattung als Einbauküche ist vermtl. vor rd. 20 Jahren durch den verstorbenen Voreigentümer eingebaut worden und insoweit bereits abgeschrieben, aber dennoch wesentlicher Bestandteil oder mindestens Zubehör des Wohnungseigentums.

Zu g)

Ein Energiepass für den hier in Rede stehenden Gebäudekomplex ist mit Datum vom 30.07.2018 vorhanden: der Endenergieverbrauchswert liegt hiernach bei 106,7 kWh/m²a - dieser Wert liegt bereits deutlich unter dem Durchschnitt der Vergleichswerte des Gebäudebestandes für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus 25-40 kWh/ m²a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m²a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/m²a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m²a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/m²a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 200 kWh/ m²a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m²a bis >250 kWh/ m²a).

Zu h)

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums dürften turnusmäßig erforderliche Instandhaltungen respektive Schönheitsreparaturen und ggf. Bodenbelagsarbeiten anfallen. Der Zustand des Gemeinschaftseigentums stellt sich insgesamt als zufriedenstellend dar.

Eine Beschlussammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens der WEG-Verwaltung vom 02.07.2003 bis 29.06.2022 zur Verfügung gestellt werden. Instandhaltungsmaßnahmen und partielle Modernisierungen wurden hiernach in den letzten Jahren regelmäßig durchgeführt und nach Sachlage durchweg aus der Instandhaltungs- bzw. Erhaltungsrücklage finanziert. Sonderumlagen wurden nach Sachlage bzw. diesseitigem Kenntnisstand nicht erhoben.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein späterer Beschluss nach dem 29.06.2022 über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in die Instandhaltungsrücklage o.ä. nicht getroffen worden ist.

Zu i)

Nach vorliegendem Schreiben des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Reinickendorf, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, vom 15.03.2023 wird mitgeteilt, dass für das hier in Rede stehende Grundstück derzeit keine baubehördlichen Beschränkungen und Auflagen bestehen.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind in der Bauakte gleichfalls nicht verzeichnet und dem Unterzeichneten insoweit nicht bekannt geworden.

Zu j)

Verdacht auf (vermtl. Echten) Hausschwamm besteht nicht.

Zu k)

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

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

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

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 09.06.2022 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.
Ebenso befindet sich im unmittelbaren Nahbereich auch kein Baudenkmal mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich einer Neubaumaßnahme oder evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

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

Straßenland ist nach der vorliegenden Bescheinigung der Behörde nicht mehr abzutreten.

Lt. vorliegender Positivbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Reinickendorf (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 15.03.2023 ist zulasten des hier betroffenen Grundstücks eine Baulast im Baulastenverzeichnis wie folgt eingetragen.

Wittenau, Hermsdorfer Str. 25-32, Cyclopstr. 23, 25, 27 -Teilfläche 6-, Flurstück 738 -Cité Foch-Grundbuchbezirk Wittenau Blatt 10015 - Baulastenblatt Nr. 2934, Seite 1 mit Eintragungsdatum vom 31.03.1998:

Die Verlegung, Unterhaltung und Erneuerung der gemeinsamen Leitungen des Netzes der zentralen Leittechnik (ZLT) auf den herausgetrennten Teilflächen 1, 2 und 4 Av. Charles de Gaulle 7, 9, 10, 10b, 12 und 14 (Flurstücke 721, 722, 729), auf der Teilfläche 3 Av. Charles de Gaulle 8, 8a, 8b (Flurstück 728), dem „Restgrundstück“ Hermsdorfer Straße 56-69 (fortlaufend), Jean-Jaures-Straße 1, 3, 5, 7, 7a (Flurstück 730), der Teilfläche 5 Hermsdorfer Straße 18, 18a, 18b (Flurstück 737), der Teilfläche 6 (s.o.), der Teilfläche 7 Cyclopstraße 15, 17, 19, 21 (Flurstück 739 früher FS739, jetzt FS 817), der Teilfläche 8 Cyclopstraße 13 (Flurstück 740 früher FS 740, jetzt FS 740 u. 902, 903), sowie der Teilfläche 9 Cyclopstraße 9, 11 (Flurstück 741) muss jederzeit und uneingeschränkt auf dem o.g. Grundstück zugunsten

- der Teilfläche 1, 2, 4 Av. Charles de Gaulle 7, 9, 10, 10b, 12 und 14 (Flurstücke 721, 722, 729),
- der Teilfläche 3 Av. Charles de Gaulle 8, 8a, 8b (Flurstück 728),
- dem „Restgrundstück“ Hermsdorfer Straße 56-69 (fortlaufend), Jean-Jaures-Straße 1, 3, 5, 7, 7a (Flurstück 730),
- der Teilfläche 5 Hermsdorfer Straße 18, 18a, 18b, (Flurstück 737,
- der Teilfläche 7 Cyclopstraße 15, 17, 19, 21 (Flurstück 739 früher FS739, jetzt FS 817),
- der Teilfläche 8 Cyclopstraße 13 (Flurstück 740 früher FS 740, jetzt FS 740 u. 902, 903),
- der Teilfläche 9 Cyclopstraße 9, 11 (Flurstück 741)

wie im dazugehörigen ZLT-Netz-Plan grün dargestellt, gewährleistet sein.

Zugunsten des hier betroffenen Grundstücks als Teilfläche 6 des Gesamtareals steht das ZLT-Netz der o.g. Teilflächen 1-9 nach Sachlage gleichfalls zur Verfügung.



Weitere begünstigende Baulasten für das hier betroffene Grundstück liegen nach diesseitiger Annahme vermtl. mindestens bzgl. einer Abstandsflächenbaulast vor der süd-östlichen Giebelseite des Gebäudeteils Hermsdorfer Str. 25 zu dem angrenzenden Nachbargrundstück vor.

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

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

Berlin-Charlottenburg, den 20. April 2023

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick in die Hermsdorfer Straße nach Norden mit Lage des auf dem Grundstück Hermsdorfer Straße 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 und Cyclopstraße 23, 25, 27 (Flurstück 738) aufstehenden Gebäudeteils Hermsdorfer Str. 25 (Pfeil)



Blick über die Hermsdorfer Straße nach Nord-Osten mit Lage des auf dem Grundstück Hermsdorfer Straße 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 und Cyclopstraße 23, 25, 27 (Flurstück 738) aufstehenden Gebäudeteils Hermsdorfer Str. 25 (Pfeil)



Blick über die Hermsdorfer Straße nach Nord-Osten mit Lage des auf dem Grundstück Hermsdorfer Straße 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 und Cyclopstraße 23, 25, 27 (Flurstück 738) aufstehenden Gebäude- teils Hermsdorfer Str. 25 (Pfeil)



Blick über die Hermsdorfer Straße nach Osten u.a. auf die durch Bau- last gesicherte Zu-/Ausfahrt des vor der Hauseingangsfront belegenen Garagenhofes und der Feuerwehrezufahrt auf dem südlich angrenzen- den Jugendclub- und Kita-Grundstück vor der freien Giebelseite



Blick über die Hermsdorfer Straße nach Osten mit Lage des auf dem Grundstück Hermsdorfer Straße 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 und Cyclopstraße 23, 25, 27 (Flurstück 738) aufstehenden Gebäudeteils Hermsdorfer Str. 25 mit im nominell 2.OG bzw. tatsächlich 3.OG belegenen Wohnungseigentum Nr. 9 sowie Hauszuwegung aus dem Straßenraum



Blick über die Hermsdorfer Straße nach Osten mit Lage des auf dem Grundstück Hermsdorfer Straße 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 und Cyclopstraße 23, 25, 27 (Flurstück 738) aufstehenden Gebäudeteils Hermsdorfer Str. 25 mit im nominell 2.OG belegener ETW-Nr. 9



Blick über die Hermsdorfer Straße nach Süd-Osten mit Lage des auf dem Grundstück Hermsdorfer Straße 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 und Cyclopstraße 23, 25, 27 (Flurstück 738) aufstehenden Gebäudeteils Hermsdorfer Str. 25 (Pfeil)



Blick in die Hermsdorfer Straße nach Süden mit Lage des auf dem Grundstück Hermsdorfer Straße 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 und Cyclopstraße 23, 25, 27 (Flurstück 738) aufstehenden Gebäudeteils Hermsdorfer Str. 25 (Pfeil)



Blick aus der Hermsdorfer Straße auf den Gebäudeteil Hermsdorfer Straße 32 mit davor belegener Rampe zu den in den nominellen Untergeschossen belegenen ebenerdig anzufahrenden Garagen innerhalb der Wohnhauszeile sowie in den davor belegenen separaten 1-geschossigen Garagenzeilen



Blick aus der Hermsdorfer Straße auf die Gebäudeteile Hermsdorfer Str. 28-30 v.r.n.l. mit davor belegener Rampe zu den Garagenstellplätzen innerhalb der Wohnhauszeile sowie in den davor belegenen separaten 1-geschossigen Garagenzeilen



Blick aus dem Straßenraum auf die Rampe zu den Garagenstellplätzen innerhalb der Wohnhauszeile sowie in den davor belegenen separaten 1-geschossigen Garagenzeilen im Bereich des Gebäudeteils Hermsdorfer Str. 30



Blick über den Bürgersteig der Hermsdorfer Straße nach Süden mit Lage des auf dem Grundstück Hermsdorfer Straße 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 und Cyclopstraße 23, 25, 27 (Flurstück 738) aufstehenden Gebäudeteils Hermsdorfer Str. 25 (Pfeil)



Blick über den Bürgersteig der Hermsdorfer Straße auf die im Vorgartenbereich vor der zur Hermsdorfer Straße orientierten Gebäudezeile belegene befestigte Plateaufläche mit Baumbestand und Sitzmobiliar im Bereich der Gebäudeteile 29 (Mitte) und 28 (rechts)



vor der zur Hermsdorfer Straße orientierten Gebäudezeile belegene befestigte Plateaufläche im Bereich des Gebäudeteils 29 mit Gebäudedurchwegung zur hinter der Gebäudezeile belegenen Gartenanlage u.a. mit Kinderspielflächen etc.



Blick von der vor der zur Hermsdorfer Straße orientierten Gebäudezeile belegenen befestigten Plateaufläche im Bereich des Gebäudeteils 29 bzw. 28 nach Süden in den Zufahrtkorridor zu den im Untergeschoss der Wohnhauszeile und den separaten Garagenzeilen belegenen Einzelgaragen bzw. der Feuerwehrezufahrt mit Aufstellfläche



Blick aus dem Bereich des Gebäudeteils Nr. 28 nach Süden in den Zufahrtkorridor zu den im Untergeschoss der Wohnhauszeile und den separaten Garagenzeilen belegenen Einzelgaragen bzw. der Feuerwehrezufahrt mit Aufstellfläche



Blick auf die straßenseitige Hauseingangsfront der Gebäudezeile im Bereich der Gebäudeteile Hermsdorfer Straße 25, 26, 27, 28 (von hinten nach vorne) in den Zufahrtkorridor nach Süden zu den im Untergeschoss der Wohnhauszeile und den separaten Garagenzeilen belegenen Einzelgaragen bzw. der Feuerwehruzufahrt mit Aufstellfläche



Blick aus dem Bereich des Gebäudeteils Nr. 27 nach Süden in den Zufahrtkorridor zu den Einzelgaragen bzw. als Feuerwehruzufahrt



Blick aus dem Bereich des Gebäudeteils Nr. 26 nach Süden in den Zufahrtkorridor zu den Einzelgaragen bzw. als Feuerwehrezufahrt mit separater Garagenzeile vor der südlichen Grundstücksgrenze im Hintergrund u.a. mit SNR an der Garage Nr. 9 des hier betroffenen Wohnungseigentums



Blick aus dem Bereich des Gebäudeteils Nr. 25 nach Nord-Westen in den Zufahrtkorridor zu den Einzelgaragen bzw. als Feuerwehrezufahrt mit separater Garagenzeile und Lage der mit einem SNR zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 9 belegten Garage Nr. 9



Blick über die auf dem südlich angrenzenden Nachbargrundstück belegene Zufahrt aus der Hermsdorfer Straße (im Hintergrund) u.a. auf das hier betroffene Grundstück bzw. zur separaten mit einem SNR zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums belegten Garage Nr. 9 rechts im Bild



Blick auf die vor dem Gebäudeteil Hermsdorfer Str. 25 belegene Garagenzeile mit 4 Einzelgaragen u.a. als Sondernutzungsrecht (Garage Nr. 9) zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 9 als 2 Garage von links bzw. vor der südlichen Kopfseite (Pfeil)



Blick aus dem Bereich des Gebäudeteils Nr. 25 nach Norden in den Zufahrtkorridor zu den Einzelgaragen bzw. als Feuerwehrezufahrt mit separaten Garagenzeilen links und im Untergeschoss der Wohnhauszeile belegenen weiteren Garagen



Blick aus dem Bereich des Gebäudeteils Nr. 25 nach Norden in den Zufahrtkorridor zu den Einzelgaragen bzw. als Feuerwehrezufahrt mit separaten Garagenzeilen links und im Untergeschoss der Wohnhauszeile belegenen weiteren Garagen - links Zuwegung von der Straße



Zuwegung von der Straße auf Höhe des Gebäudeteils Hermsdorfer Str. 25 mit Hermsdorfer Straße im Hintergrund sowie rechts und links belegenen Garagenzeilen u.a. mit südlicher Kopfseite der 2. Garagenzeile als dauerventilierter Müllgefäßstellplatzraum



5½-geschossiger Teil des Gebäudeteils Hermsdorfer Str. 25 mit Lage des Wohnungseigentums Nr. 9 im nominell 2.OG bzw. faktisch im 3.OG, nachdem die Hauseingangsebene als nominelles Untergeschoss faktisch als Erdgeschoss wahrgenommen wird



Treppenhaus mit Hauseingangstür in der zur Hermsdorfer Straße orientierten Treppenhausfront mit links anbindendem 5½-geschos-sigem und rechts im Bild anbindendem 4½-geschos-sigem Teil des Gebäudeteils Hermsdorfer Str. 25



Blick von dem südlich angrenzenden Nachbargrundstück auf die freie Giebelseite des Gebäudeteils Hermsdorfer Str. 25



Blick von dem südlich angrenzenden Nachbargrundstück auf die freie Giebelseite bzw. die rückwärtige Front der zur Hermsdorfer Straße orientierten Gebäudezeile nebst davor belegener Feuerwehrezufahrt u.a. mit Rampe vor dem Gebäudeteils Hermsdorfer Str. 25



Treppenhaus-Zäsur mit links anbindendem 4½-geschossigem und rechts im Bild anbindendem 5½-geschossigem Teil des Gebäudeteils Hermsdorfer Str. 25



Blick nach Norden auf die befestigte Zuwegung u.a. als Feuerwehrzufahrt vor der rückwärtigen Front der straßenseitigen Gebäudezeile mit rechts im Bild anbindenden Spielplatzanlagen



unmittelbar hinter dem Gebäudeteil Hermsdorfer Str. 25 belegene Spielplatzanlage



Blick über eine hinter der zur Hermsdorfer Straße orientierten Gebäudezeile belegene Spielplatzanlage auf die südliche Kopfseite der Zeile mit Gebäudeteil Hermsdorfer Str. 25 im Hintergrund



Blick über die Grundstücksfreifläche u.a. als Brachlandfläche eines östlich angrenzenden Nachbargrundstücks auf die auf dem Grundstück Hermsdorfer Straße 25 u.a. belegenen Gebäudezeilen und rechts im Bild 4 Gebäudeteilen auf einem östl. Nachbargrundstück



Blick über die Grundstücksfreifläche u.a. als Brachlandfläche eines östlich angrenzenden Nachbargrundstücks nach Nord-Westen auf die auf dem Grundstück Hermsdorfer Straße 25 u.a. belegenen Gebäudezeilen und rechts im Bild 4 Gebäudeteilen auf einem östl. Nachbargrundstück



Blick aus dem Bereich der Brachlandfläche eines östlich angrenzenden Nachbargrundstücks nach Süd-Westen auf die auf dem südlichen Nachbargrundstück belegene Privatstraße als Sackgasse u.a. zur Erschließung auch des hier betroffenen Grundstücks



Hauseingangsbereich des Gebäudeteils Hermsdorfer Str. 25 im nominellen ebenerdig aus dem Freien vor der Hauseingangsfront zugänglichen Untergeschoss



Hauseingangsbereich des Gebäudeteils Hermsdorfer Str. 25 mit Zugang zum Kinderwagen- und Fahrradabstellraum sowie Aufzug (rechts im Bild hinter der Ecke)



Aufzugszugang
im Hausein-
gangsbereich
des Gebäude-
teils Hermsdor-
fer Str. 25

Hauseingangs-
bereich des
Gebäudeteils
Hermsdorfer
Str. 25 im no-
minellen eben-
erdig aus dem
Freien vor der
Hauseingangs-
front zugängli-
chen Unterge-
schoss mit auf-
gehender Trep-
pe zum Zwi-
schengeschoss
mit anbindender
hofseitiger Tür
zu einer Außen-
treppe und wei-
terem Treppen-
lauf zum nomi-
nellen Erdge-
schoss





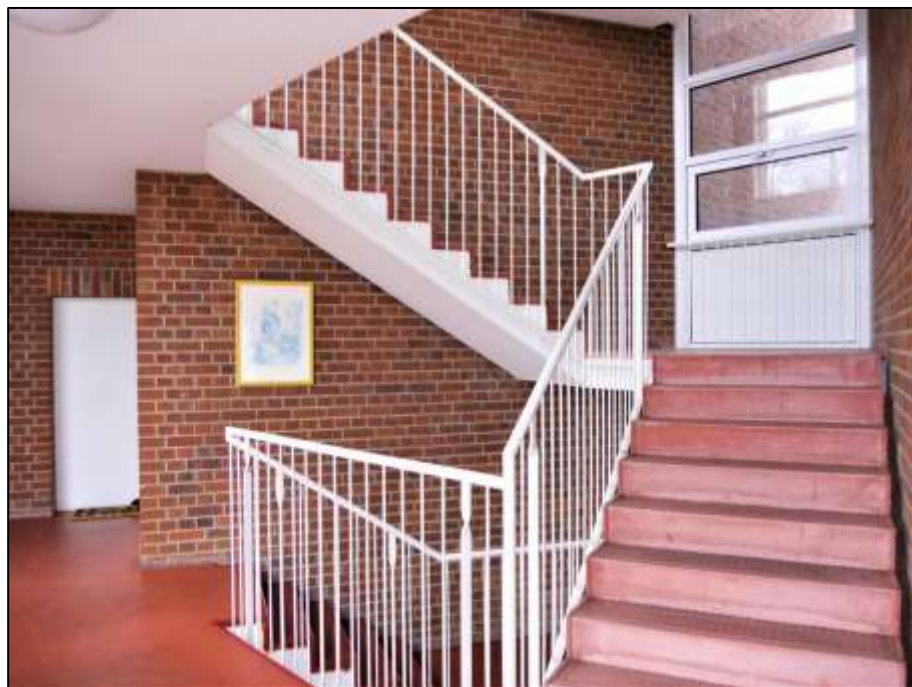
Hauseingangsbereich des Gebäudeteils Hermsdorfer Str. 25 im nominellen ebenerdig aus dem Freien vor der Hauseingangsfront zugänglichen Untergeschoss mit aufgehender Treppe zum Zwischengeschoss mit anbindender hofseitiger Tür zu einer Außentreppe und weiterem Treppenlauf zum nominellen Erdgeschoss



Treppenaustritt im nominellen Erdgeschoss des Gebäudeteils Hermsdorfer Str. 25



Treppenhaus mit nomineller Erdgeschoss-Ebene im Gebäudeteil Hermsdorfer Str. 25



aus dem nominellen Erdgeschoss aufgehendes Treppenhaus in das nominell 2. Obergeschoss im Gebäudeteil Hermsdorfer Str. 25



Treppenhaus mit nomineller 2. Obergeschoss-Ebene im Gebäudeteil Hermsdorfer Str. 25 und Lage des Wohnungseigentums Nr. 9 links im Bild



Dachbodenzugang aus der nominell 2. Obergeschoss-Ebene in den Dachraum im $4\frac{1}{4}$ -geschossigen Teil des Gebäudeteils Hermsdorfer Str. 25



Treppenhaus mit nomineller 3. Obergeschoss-Ebene und Lage des Treppentiegenzugangs zum Dachboden mit dort belegener Bodenkammer Nr. 9 als SNR zugunsten der ETW-Nr. 9 im 5½-geschossigen Teil des Gebäudeteils Hermsdorfer Str. 25 links im Bild



Treppentiegenzugang zum Dachboden mit dort belegener Bodenkammer Nr. 9 als SNR zugunsten der ETW-Nr. 9 im 5½-geschossigen Teil des Gebäudeteils Hermsdorfer Str. 25



Treppenhauskopf des separaten Treppentriegelstiegenhauses zum Dachboden mit Zugang zu den dort belegenen Bodenkammern u.a. mit Nr. 9 als SNR zugunsten der ETW-Nr. 9 im 5½-geschossigen Teil des Gebäudeteils Hermsdorfer Str. 25

nominelles Untergeschoss im ebenerdig zugänglichen Eingangsgeschoss mit an den Zentralflur im rechten Gebäudeteil des Hauses Nr. 25 anbindenden haustechnischen Räumen





Hauswirtschaftsraum im nominellen Untergeschoss als ebenerdig zugängliches Eingangsgeschoss



Hauswirtschaftsraum im nominellen Untergeschoss als ebenerdig zugängliches Eingangsgeschoss



Trockenraum im nominellen Untergeschoss als ebenerdig zugängliches Eingangsgeschoss



nominelles Untergeschoss im ebenerdig zugänglichen Eingangsgeschoss mit an den Zentralflur im linken Gebäudeteil des Hauses Nr. 25 anbindenden haustechnischen Räumen



Zentralflur im linken Gebäudeteil des Hauses Nr. 25 mit anbindenden Hauswirtschafts- und Technikbereichen



Hausanschlussraum mit Frischwasserfilter und Zählereinheit etc. sowie großem Ausguss mit verschiedenen Zapfventilen

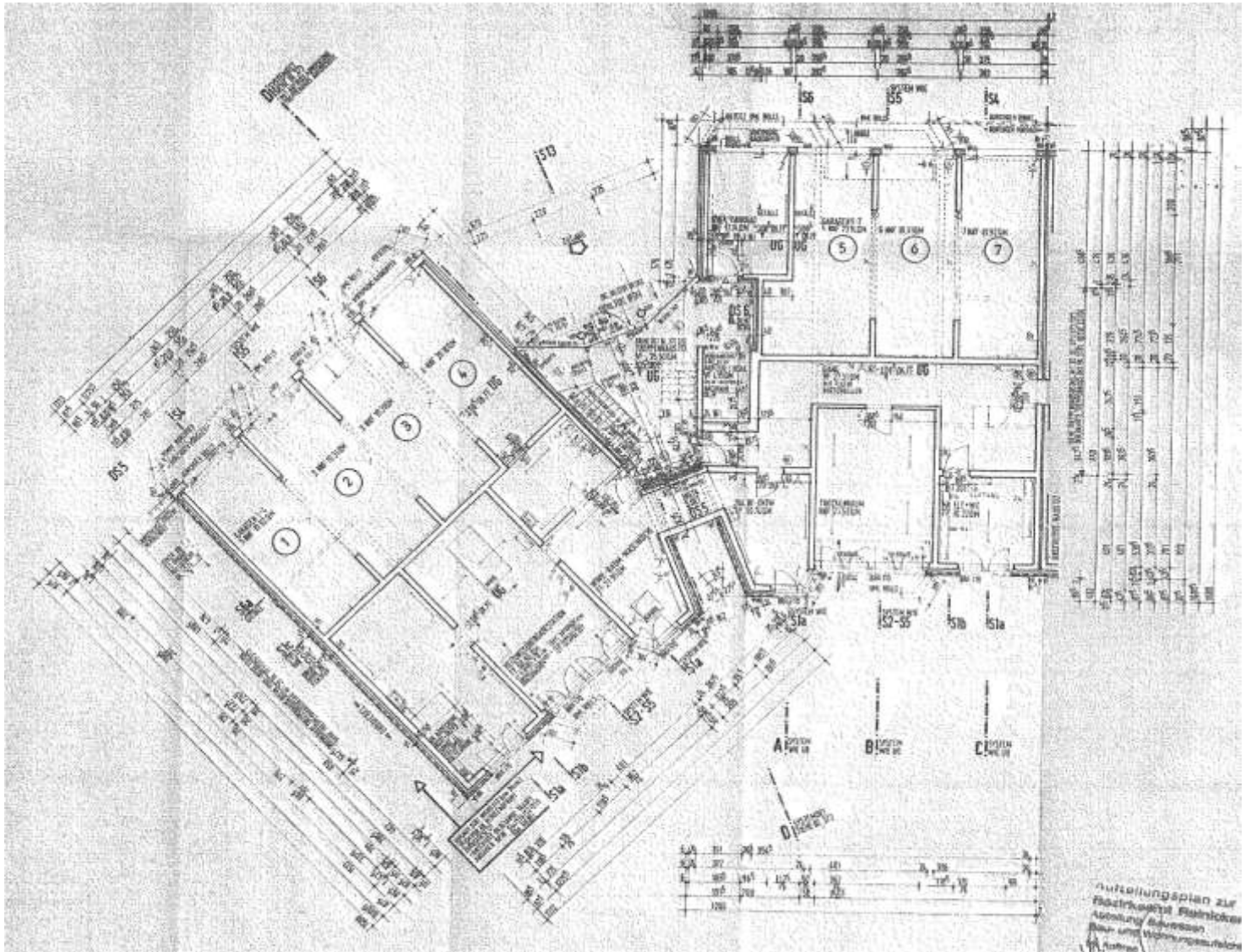


Warmwasserbereiter der Fernwärmeversorgung im sogen. Untergeschoss

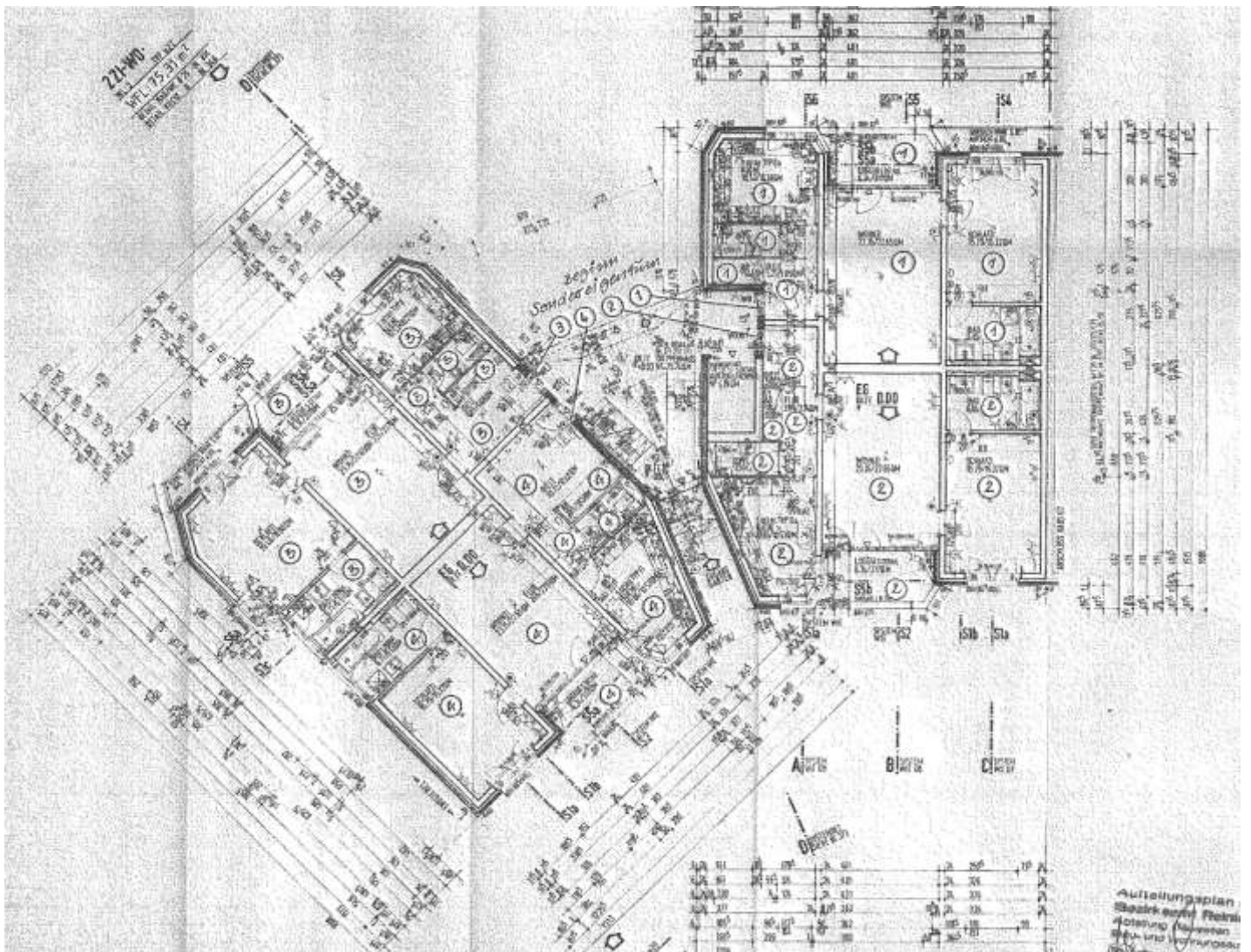


ebenerdig von außen vor der Hauseingangsfront zugänglicher Hauseingangsbereich des nominellen Untergeschosses

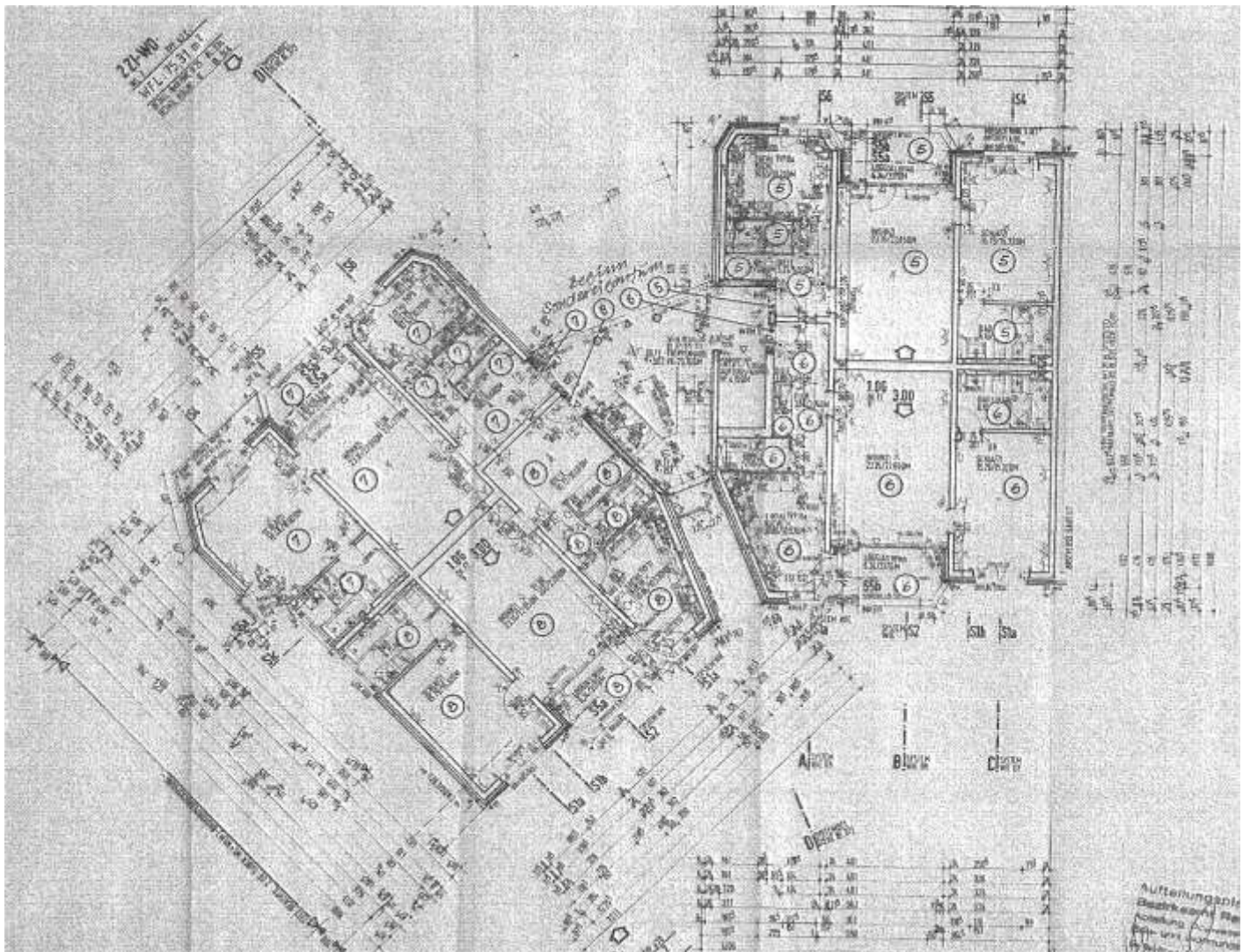
F. ANLAGEN



Aufteilungsplan UG Gebäudeteil Hermsdorfer Str. 25



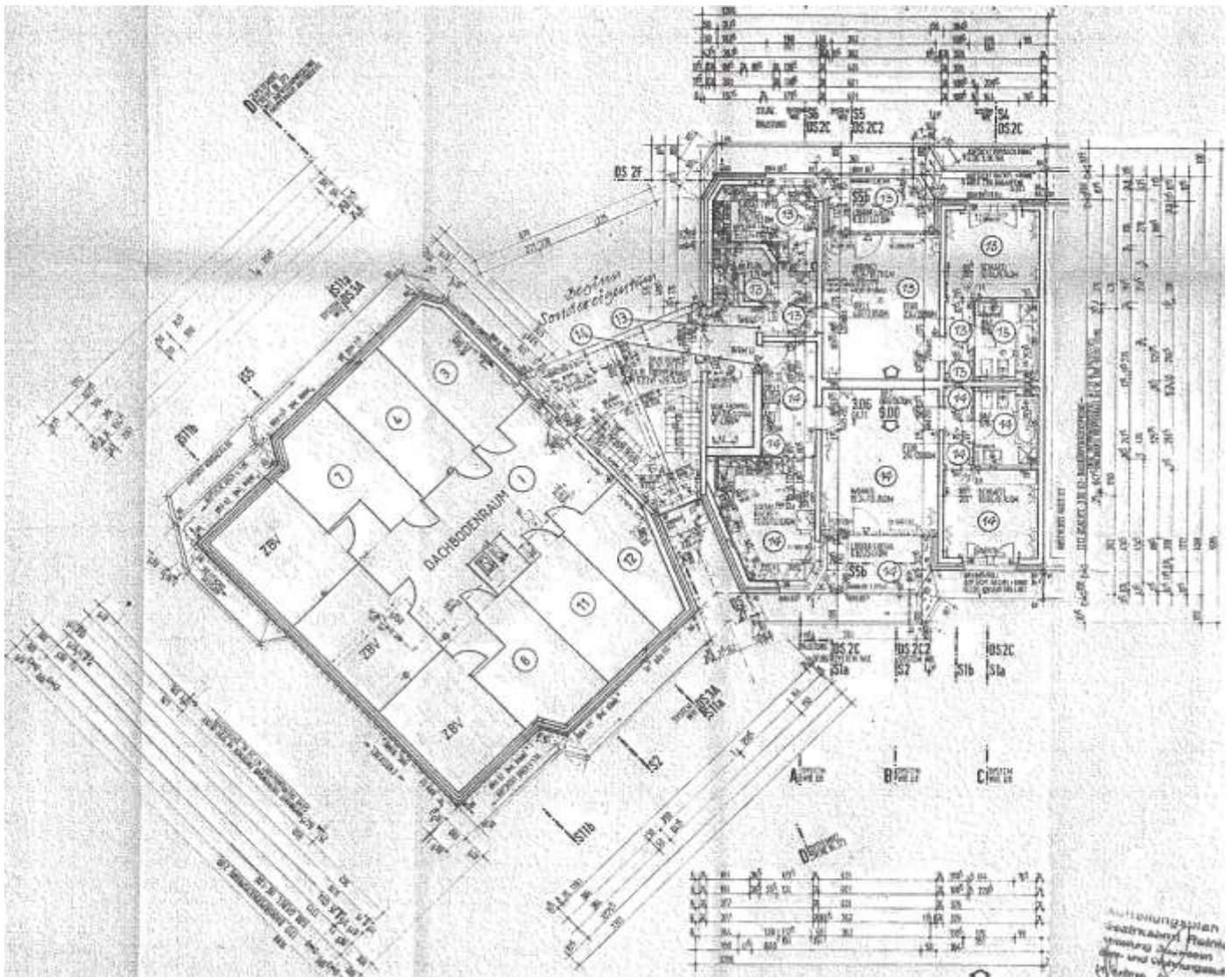
Aufteilungsplan EG Gebäudeteil Hermsdorfer Str. 25



Aufteilungsplan 1.OG Gebäudeteil Hermsdorfer Str. 25



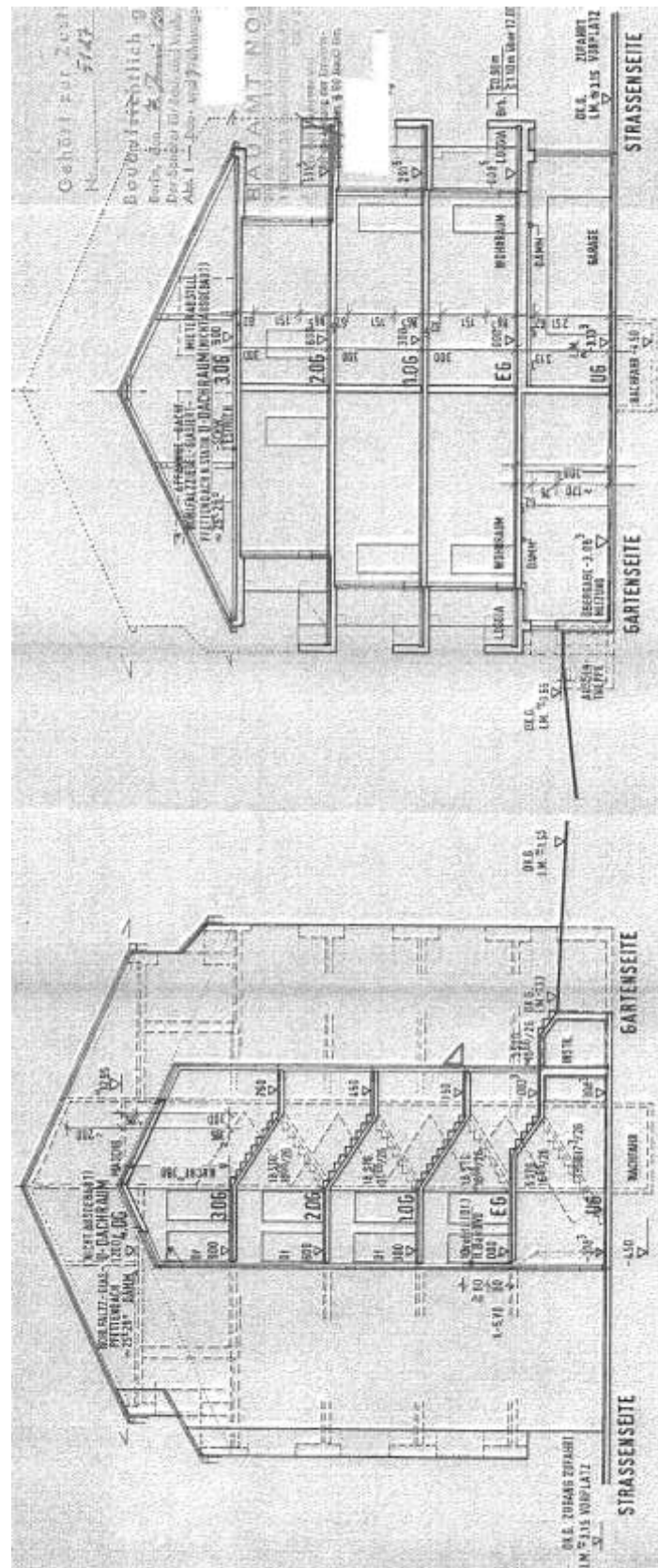
Aufteilungsplan 2.OG Gebäudeteil Hermsdorfer Str. 25 mit ETW-Nr. 9



Aufteilungsplan 3.OG Gebäudeteil Hermsdorfer Str. 25



Aufteilungsplan DG Gebäudeteil Hermsdorfer Str. 25 mit SNR an der Bodenkammer Nr. 9



Gebäudeschnitte Hermsdorfer Str. 25

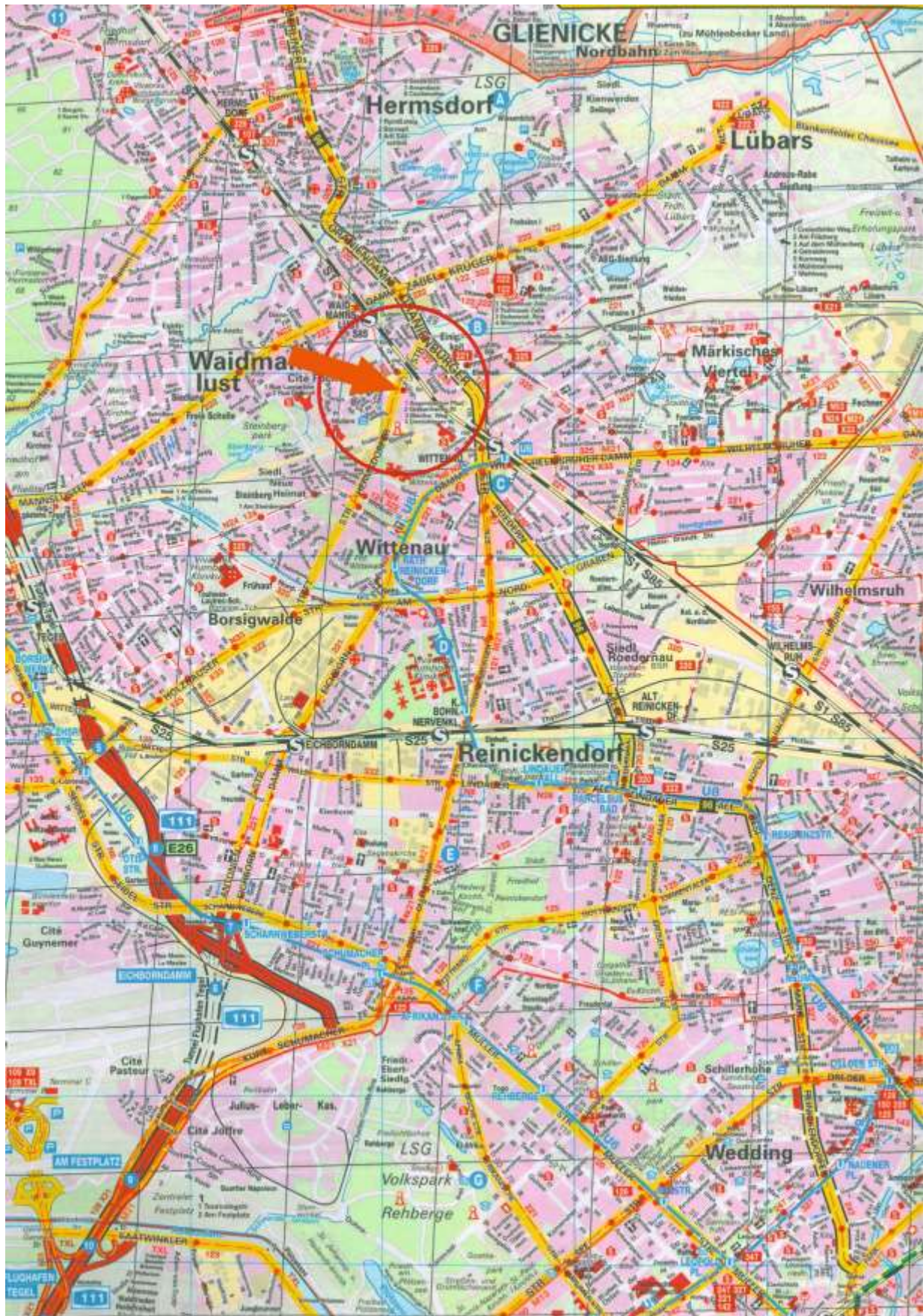


Flurkarte (fis broker)



Lageplan (fis broker)

ETW-Nr. 9 a.d. Grdst. Hermsdorfer Str. 25-32 u. Cyclopstr. 23-27 in 13469 Berlin-Wittenau (Bezirk Reinickendorf)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern