DIPL.-ING. ARCHITEKT
ALEXANDER STANG

von der IHK Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Nr. 10542

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB des

Wohnungseigentums Nr. 092

ETW-Nr. 092 im Gebäude Alte Jakobstr. 77A im 3.OG als 2-Zimmerwohnungen im postalisch rechten Teil des 2-hüftigen Zentralflurs hinter dem Treppenhaus bzw. dem Aufzugsschacht postalisch rechts als 1. Wohnung mit Orientierung ausschließlich nach Osten

auf dem Grundstück

Alte Jakobstraße 76, 77A, 77B, 77C, 77D, 78A

in

10179 Berlin-Mitte (Ortsteil und Bezirk Mitte)

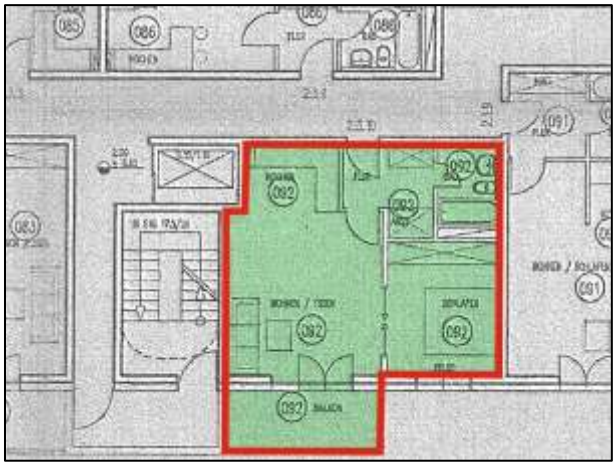
-Wohnungsgrundbuch von Mitte - Blatt 13591 N-



Grundstück Alte Jakobstr. 76, 77A-D, 78A



Blick vom östl. Nachbargrdst. a.d. ETW-Nr. 92



ETW-Nr. 92 im 3.OG (Alte Jakobstr. 77A)



Flurkarte (Grundstück Alte Jakobstr. 77A u.a.)

Auftraggeber:	**Amtsgericht Mitte**
Geschäftszeichen:	**30 K 61/25**
Verkehrswert:	**270.000,00 €** (ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)
Bewertungsstichtag:	**21.05.2026**

Ausfertigung PDF-Datei

Dipl.-Ing. Alexander Stang
Ubierstr. 5
14052 Berlin (Charlottenburg-Westend)

email: info@alexander-stang.de
internet: www.alexander-stang.de

Tel.: (030) 301 70 09
(030) 302 99 31
Fax: (030) 302 94 20

HypoVereinsbank AG
IBAN DE37100208902600171499
BIC HYVEDEMM488

I n h a l t s v e r z e i c h n i s*

==========

Kurzzusammenfassung ... **2**
A. Gutachtenauftrag ... 5
B. Grunddaten ... 6
1. Grundbuchangaben ... 6
2. Grundstücksdaten ... 9
3. Lagedeterminanten ... 15
4. Gebäudedaten (technisch) ... 18
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich) ... 27
6. Objektbeurteilung ... 33
C. Bewertung ... 34
1. Bewertungsgrundlagen ... 34
2. Bodenwert ... 35
3. Ertragswert ... 37
4. Verkehrs-/Marktwert ... 39
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen ... 42
E. Fotoseiten ... 48
F. Anlagen ... A1

7 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern

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

KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**
  Bei dem hier betroffenen Sondereigentum handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. 092 mit 37,66/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Alte Jakobstraße 76, 77A, 77B, 77C, 77D, 78A (Flurstück 613) in 10179 Berlin-Mitte (Ortsteil und Bezirk Mitte) im Gebäudeteil Alte Jakobstr. 77A im 3.OG als 2-Zimmerwohnungen im postalisch rechten Teil des 2-hüftigen Zentralflurs hinter dem Treppenhaus bzw. dem Aufzugsschacht postalisch rechts als 1. Wohnung mit Orientierung ausschließlich nach Osten zum rechten Bauwich - dem Wohnungseigentum ist nach Sachlage der als Gemeinschaftseigentum ausgewiesene Aluminium-Lamellenverschlag Nr. 92 in der oberen Kellerebene in demselben Gebäudeteil durch die zuständige WEG-Verwaltung zugeteilt worden.
  Das Wohnungseigentum weist ein Wohnzimmer nebst innenliegender Kochküchennische als Durchgangszimmer zu einem Schlafzimmer als gefangener Raum, einen Flur mit Garderobennische und Zugang zu einem innenliegenden Badezimmer auf - vor dem Wohnzimmer befindet sich ein Balkon mit Orientierung gleichfalls nach Osten in den Blockinnenbereich. Eine Querbe-

lüftungsmöglichkeit besteht nicht. Die Wohnung sowie alle Geschosse sind barrierefrei via Aufzugsanlagen erreichbar. Die Lage des Wohnungseigentums ist nach örtlichem Eindruck ruhig.

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden 7- bis 12-geschossigen Gebäudekomplex aus dem Jahre 1997 mit 3-geschossiger Unterkellerung weitgehend als Tiefgarage auch wesentlicher Teile der Grundstücksfreiflächenbereiche u.a. des 1. Hofes im Kontext mit weiteren hier angrenzenden Gebäudeteilen benachbarter Grundstücke handelt es sich weitgehend um eine hoch verdichtete Blockinnenbebauung mit lediglich im Bereich des 9- bis 12-geschossigen Gebäudeteils Alte Jakobstr. 76 vorhandener Blockrandbebauung zur Alte Jakobstraße.
Alle weiteren Gebäudeteile des hier betroffenen Grundstücks befinden sich im Blockinnenbereich, wobei eine Zuwegung aus dem Straßenraum der Alte Jakobstraße lediglich über einen dauerhaft offenen und dauerventilierten Gebäudedurchgang im straßenseitigen Gebäudeteil auf dem benachbarten Vordergrundstück Alte Jakobstraße 77 besteht. Über den Blockinnenbereich bzw. das hier betroffene Grundstück besteht außerdem eine Zuwegung zu dem nördlich an der Wallstraße anliegenden Grundstück Wallstraße 23, 24 (Flurstück 797), von wo aus insoweit auch eine Zuwegung von der Wallstraße aus auf das hier betroffene Grundstück im Blockinnenbereich besteht.
Die Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt der in dem Areal belegenen 3-geschossigen Tiefgarage befindet sich nach Sachlage im straßenseitigen Vorderhaus auf dem angrenzenden Nachbargrundstück Alte Jakobstr. 78 - eine weitere Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt gemäß anliegendem Teilungsplan über das rückwärtig angrenzende Nachbargrundstück Wallstr. 25, 25A (Flurstücke 717, 720) ist nach Sachlage nicht realisiert worden.

Insgesamt weist das Grundstück 385 Sondereigentume auf, die bereits in der Rechtsform des Wohnungs- und Teileigentums errichtet wurden - hiervon entfallen 240 Einheiten auf Wohnungseigentume, 8 Einheiten auf Teileigentume als Gewerbeeinheiten u.a. als Läden und Büroflächen sowie 137 Einheiten auf Teileigentume als PKW-Tiefgaragenstellplätze.
Die in der oberen Kellergeschoss-Ebene belegenen Aluminium-Lamellenverschläge sind nach Sachlage nicht Teil der jeweiligen Sondereigentume und werden insoweit als Gemeinschaftseigentum seitens der zuständigen WEG-Verwaltung den jeweiligen Wohnungs- bzw. Teileigentumen zugewiesen.

- **Grundstück:**
  Das Grundstück weist eine Größe von 3.530 m² und eine bauliche Ausnutzung mit einer GFZ von rd. 4,9 auf. Es handelt sich bei der aufstehenden Bebauung weitgehend um eine Blockrandbebauung bzw. lediglich im Bereich des 9- bis 12-geschossigen Gebäudeteils Alte Jakobstr. 76 um eine Blockrandbebauung - die Erschließung der im Blockinnenbereich belegenen Gebäudeteile und der Tiefgarage erfolgt über Gebäude der Blockrandbebauung auf benachbarten Grundstücken.
  Es handelt sich um eine absolute Citylage im unmittelbaren Nahbereich der Fischerinsel an einer untergeordneten Quartierstraße innerhalb einer 30-km/h-Zone in guter Wohnlage.

- **Belastungen:**
  Es liegen wechselseitige Grunddienstbarkeiten für den auf verschiedenen Grundstücken gemeinsam errichteten Gebäudekomplex insbesondere bzgl. einer 3-geschossigen unterirdischen Tiefgarage und partieller Überbauung mit Rentenverzicht vor, die allerdings keinen wertbildenden Einfluss auf das hier betroffene Wohnungseigentum bewirken. Das Grundstück ist als Altlasten-Verdachtsfläche im Bodenbelastungskataster geführt und nach Sachlage aufgrund des umfassenden Bodenaushubs für eine 3-geschossige Unterkellerung u.a. als Tiefgarage bereits vom Verdacht einer Altlast befreit. Angaben über Baulasten konnten auf diesseitige Anforderung per E-Mail bereits am 08.05.2026 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

- **Ausstattung:**
  Der Wohn- und Geschäftshauskomplex als Stahlbeton- und Mauerwerksbau mit sogen. Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden weist Fernwärmeversorgung mit Unterflurverteilung der Heizleitungen und Konvektoren in den Wohnungen und den Treppenhausaufgängen, zentrale Warmwasserversorgung, motorisch belüftete Badezimmer und Küchennischen innerhalb der Wohnzimmer sowie einen insgesamt zeitgerechten Standard bei vorliegender Fertigstellung des Gebäudekomplexes im Jahre 1997 auf.
  Die Treppenhausaufgänge weisen durchweg geräumige Aufzugsanlagen mit jeweils 1.000 kg Hubkraft u.a. auch für Fahrtragen etc. auf - alle Geschosse sind barrierefrei erreichbar.

- **Wohn-/Nutzfläche:**
  Die Wohnfläche ergibt sich aus der vorliegenden Teilungserklärung mit ca. 45,67 m². Die Balkonfläche ist nach Sachlage hierin mit der hälftigen Grundfläche des Balkons von ca. 4,10 m x 1,60 m x ½ = 3,28 m² berücksichtigt.
  Nach aktueller Rechtsprechung des LG Berlin sind allerdings Freisitzflächen gemäß Wohnflächenverordnung mit lediglich ¼ der Grundfläche in Berlin als ortsüblich zu berücksichtigen. Insoweit ergibt sich die anrechenbare Wohnfläche mit 45,67 m² ./. 3,28 m² + 1,64 m² = 44,03 m².

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**
  Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 092 ist nicht vermietet und steht derzeit dem Vernehmen nach leer, wobei der Name der Eigentümerin des Wohnungseigentums an der Türklingel neben der Wohnungseingangstür noch ausgewiesen ist.
  An der zentralen Klingel- und Gegensprechanlage des Hauseingangs weist das Klingeltableau für das hier betroffene Wohnungseigentum keinen Namen auf.

  Die Dauer des Leerstands ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass der Leerstand erst kurzzeitig bzw. erst wenige Wochen besteht.
  Dem Vernehmen nach soll die Wohnungseigentümerin tatsächlich in Berlin-Neukölln wohnansässig sein.

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

  Die Höhe des Haus- bzw. Wohngeldes incl. der zu leistenden Erhaltungsrücklage konnte weder seitens der Wohnungseigentümerin noch seitens der zuständigen WEG-Verwaltung mitgeteilt werden.

- **Erhaltungszustand:**
  Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex weist einen zufriedenstellenden Unterhaltungszustand nach Fertigstellung vor rd. 29 Jahren auf. Allerdings liegen im Bereich von Putzfassaden partiell verstärkte Staubbindungen im Bereich sogen. Mörtelpratzen des Wärmedämmverbundsystems vor. Die Treppenhausdekorationen weisen teilweise u.a. in den Hauseingangsbereichen leichte Gebrauchsspuren auf.

  Die hier in Rede stehende Wohnung selbst weist vermtl. einen zufriedenstellenden Erhaltungszustand bei ordnungsgemäßem Gebrauch des Objektes auf. Bei einem Nutzerwechsel bzw. Neubezug dürften allerdings turnusmäßig durchzuführende Schönheitsreparaturen und ggf. Bodenbelagsarbeiten erforderlich sein, wofür ein Instandsetzungsaufwand in Höhe von rd. 3.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt wird.

Verkehrswert am 21.05.2026 nach § 194 BauGB: **270.000,00 €**
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
  Amtsgericht Mitte, Abt. 30, Littenstr. 12-17 in 10179 Berlin
  Beschluss vom 19.01.2026 mit Verfügung vom 29.04.2026 sowie Posteingang am 05.05.2026

- **Bewertungsobjekt:**
  Wohnungseigentum Nr. 092 mit 37,66/10.000 MEA an dem Grundstück Alte Jakobstraße 76, 77A, 77B, 77C, 77D, 78A (Flurstück 613) in 10179 Berlin-Mitte (Ortsteil und Bezirk Mitte)

  [das betreffende Wohnungseigentum Nr. 092 befindet sich im Gebäudeteil Alte Jakobstr. 77A im 3.OG als 2-Zimmerwohnungen im postalisch rechten Teil des 2-hüftigen Zentralflurs hinter dem Treppenhaus bzw. dem Aufzugsschacht postalisch rechts als 1. Wohnung mit Orientierung ausschließlich nach Osten zum rechten Bauwich - dem Wohnungseigentum ist nach Sachlage der in demselben Gebäudeteil belegene Kellerabstellverschlag Nr. 92 als Gemeinschaftseigentum durch die zuständige WEG-Verwaltung zugewiesen worden]

- **Bewertungsgrund:**
  Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 30 K 61/25

- **Wertermittlungsstichtag:**
  21. Mai 2026 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)

- **Qualitätsstichtag:**
  21. Mai 2026 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)

- **Besichtigungstermin:**
  Donnerstag, der 21.05.2026
  anwesend:
  - der örtliche Hausmeister für die zuständige WEG-Verwaltung (anonymisiert, § 38 ZVG)
  - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

  Die Eigentümerin des hier betroffenen Wohnungseigentümers selbst konnte nicht angetroffen werden. Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 092 war insoweit anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich.

  Seitens des Unterzeichneten konnten allerdings Feststellungen bzgl. des hier betroffenen Gebäudekomplexes und des Wohnungseigentums von außen aus dem öffentlichen Straßenraum bzw. aus dem Hof und von einem Nachbargrundstück aus sowie aus dem Treppenhausflur getroffen werden. Das Kellergeschoss konnte seitens des angetroffenen örtlichen Hausmeisters in Vertretung der zuständigen WEG-Verwaltung zugänglich gemacht werden, so dass Feststellungen bzgl. der Abstellverschläge und der technischen Räume sowie eines Hauswirtschaftsraums etc. getroffen werden konnten.

  Die Bewertung des Wohnungseigentums erfolgt nach örtlichem Eindruck des Unterzeichneten und Angaben des örtlichen Hausmeisters sowie anhand der seitens des Unterzeichneten in den Bauakten im Bauaktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes eingesehenen Pläne und Unterlagen.
  Über den technischen Ausbau und Standard sowie den Erhaltungszustand des auf dem Anwesen aufstehenden Wohn- und Geschäftshauskomplexes werden insoweit Annahmen anhand der örtlichen Feststellungen und der Aktenlage getroffen.

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

B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Wohnungsgrundbuch von:**
  Mitte, Blatt 13591 N
  (Amtsgericht Mitte)

- **Gemarkung:**
  Mitte

- **Flur, Flurstücke:**
  719, 613 (3.530 m² gemäß Grundbuch und Kataster)

- **Grundstücksgröße:**
  3.530 m² gemäß Grundbuch und Kataster

- **Wirtschaftsart und Lage:**
  lfd. Nr. 1 des BV
  Gebäude- und Freifläche Alte Jakobstraße 76, 77A, 77B, 77C, 77D, 78A (gemäß Grundbuch)
  [Wohnbaufläche Alte Jakobstraße 76, 77A, 77B, 77C, 77D, 78A (gemäß Liegenschaftskataster)]

  lfd. Nr. 2/zu 1 des BV
  Grunddienstbarkeit (Wegerecht) an dem Grundstück von Mitte Blatt 549 N BV Nr. 3 (Flurstück 170), eingetragen in Abt. II Nr. 6

  lfd. Nr. 3/zu 1 des BV
  Grunddienstbarkeit (Recht zum Betrieb einer Hebebühne einschließlich Transport von Müllcontainern) an dem Grundstück von Mitte Blatt 1413 N BV Nr. 1 (Flurstück 467), eingetragen in Abt. II Nr. 4

  lfd. Nr. 4/zu 1 des BV
  Grunddienstbarkeit (Recht, die Geh- und Fahrwege der Tiefgarage als Zu- und Abfahrtsfläche zu nutzen) an dem Grundstück von Mitte Blatt 1413 N BV Nr. 1 (Flurstück 467), eingetragen in Abt. II Nr. 5

  lfd. Nr. 5/zu 1 des BV
  Grunddienstbarkeit (Recht, die Geh- und Fahrwege der Tiefgarage als Zu- und Abfahrtsfläche zu nutzen) an dem Grundstück von Mitte Blatt 6247 N BV Nr. 1 (Flurstück 468), eingetragen in Abt. II Nr. 5

  lfd. Nr. 6/zu 1 des BV
  Grunddienstbarkeit (Recht, die Geh- und Fahrwege der Tiefgarage als Zu- und Abfahrtsfläche zu nutzen) an dem Grundstück von Mitte Blatt 1168 N BV Nr. 1 (Flurstück 469), eingetragen in Abt. II Nr. 6

lfd. Nr. 7/zu 1 des BV
Grunddienstbarkeit (Recht, die Geh- und Fahrwege der Tiefgarage als Zu- und Abfahrtsfläche zu nutzen) an dem Grundstück von Mitte Blatt 3342 N BV Nr. 1 (Flurstück 187), eingetragen in Abt. II Nr. 14

lfd. Nr. 8/zu 1 des BV
Grunddienstbarkeit (Recht, die Geh- und Fahrwege der Tiefgarage als Zu- und Abfahrtsfläche zu nutzen) an dem Grundstück von Mitte Blatt 1836 N BV Nr. 1 (Flurstück 188), eingetragen in Abt. II Nr. 4

- **Miteigentumsanteil am Grundstück:**
  37,66/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 092.
  [gemäß Teilungserklärung vom 06.12.1993 nebst Nachträgen, UR-Nrn. 476/1993 u.a., Notar Dr. Walrab von Buttlar sind die Kellerabstellverschläge nach Sachlage Gemeinschaftseigentum und nicht Teil des jeweiligen Wohnungs- oder Teileigentums - nachdem eine diesbzgl. Festlegung in der Teilungserklärung offenbar nicht getroffen worden ist, dürften die Abstellverschläge durch die zuständige WEG-Verwaltung den Sondereigentumen zugewiesen werden]

- **Eigentümer:**
  anonymisiert (§ 38 ZVG)

- **Lasten und Beschränkungen:**
  zu lfd. Nr. 1 des BV
  Flurstück 184:
  Grunddienstbarkeit (Bebauungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Mitte Blätter 574 N, 1292 N und LGB Nr. 6330 als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Gemäß Bewilligung vom 20.02.1996 (UR-Nr. 390/1996 zu Ziffer 1, Notar Dr. Kirch in Düsseldorf) eingetragen am 05.09.1996 auf Mitte Blatt 1607 N Abt. II Nr. 2.

  Flurstück 184:
  Grunddienstbarkeit (Bebauungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Mitte Blätter 574 N, 1292 N und LGB Nr. 6330 als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Gemäß Bewilligung vom 20.02.1996 (UR-Nr. 390/1996 zu Ziffer 2, Notar Dr. Kirch in Düsseldorf) eingetragen am 05.09.1996 auf Mitte Blatt 1607 N Abt. II Nr. 3.

  Flurstück 184:
  Grunddienstbarkeit (Bebauungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Mitte Blätter 574 N, 1292 N und LGB Nr. 6330 als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Gemäß Bewilligung vom 20.02.1996 (UR-Nr. 390/1996 zu Ziffer 3, Notar Dr. Kirch in Düsseldorf) eingetragen am 05.09.1996 auf Mitte Blatt 1607 N Abt. II Nr. 4.

  Flurstück 184:
  Grunddienstbarkeit (Bebauungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Mitte Blätter 574 N, 1292 N und LGB Nr. 6330 als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Gemäß Bewilligung vom 20.02.1996 (UR-Nr. 390/1996 zu Ziffer 4, Notar Dr. Kirch in Düsseldorf) eingetragen am 05.09.1996 auf Mitte Blatt 1607 N Abt. II Nr. 5.

zu lfd. Nr. 1 des BV
Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Mitte 549 N lfd. Nr. 3 des BV. Gemäß Bewilligung vom 14.07.1998, 25.09.1998 (UR-Nr. 1243/1998 HE, Notar Dr. Henniges, Hamburg. UR-Nr. 2683/1998, Notar Dr. Kirch, Düsseldorf) auf Blatt 6246 N Abt. II Nr. 5 eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 08.03.2000.

Flurstück 465:
Grunddienstbarkeit (Gehrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Mitte 549 N lfd. Nr. 3 des BV. Gemäß Bewilligung vom 14.07.1998, 25.09.1998 (UR-Nr. 1243/1998 HE, Notar Dr. Henniges, Hamburg, UR-Nr. 2683/1998, Notar Dr. Kirch, Düsseldorf) auf Blatt 6246 N Abt. II Nr. 6 eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 08.03.2000.

Flurstücke 184, 466:
Verzicht des jeweiligen Eigentümers von Mitte Blatt 1413 N BV Nr. 1 (Flurstück 467) auf Überbaurente (UR-Nr. 180/1998, Ziffer II 1.1) und 1.2), Notar Dr. von Buttlar) auf Blatt 6246 N Abt. II Nr. 7 eingetragen am 08.03.2000.

Flurstück 466:
Grunddienstbarkeit (PKW -Stellplatz- und Tiefgaragen-Verkehrsflächenrecht) für den jeweiligen Eigentümers von Mitte 1413 N lfd. Nr. 1 des BV. Gemäß Bewilligung vom 14.09.1998, 10.11.1999 (UR-Nr. 180/1998, 348/1999, Notar Dr. von Buttlar) auf Blatt 6246 N Abt. II Nr. 8 eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 08.03.2000.

Flurstücke 184, 464, 465:
Je eine Grunddienstbarkeit (Recht, die Geh- und Fahrwege der Tiefgarage als Zu- und Abfahrtsfläche zu nutzen) für die jeweiligen Eigentümer von
a) Mitte Blatt 1836 N lfd. Nr. 1 des BV (Flurstück 188)
b) Mitte Blatt 3342 N lfd. Nr. 1 des BV (Flurstück 187)
c) Mitte Blatt 1168 N lfd. Nr. 1 des BV (Flurstück 469)
Gemäß Bewilligung vom 14.09.1998, ergänzt am 18.02.2000 (UR-Nr. 180/1998, 31/2000, Notar Dr. von Buttlar) auf Blatt 6246 N Abt. II Nr. 9 eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 08.03. 2000.

Flurstücke 184, 464, 465:
Grunddienstbarkeit (Recht, die Geh- und Fahrwege der Tiefgarage als Zu- und Abfahrtsfläche zu nutzen) für den jeweiligen Eigentümer von Mitte Blatt 6247 N lfd. Nr. 1 des BV (Flurstück 468). Gemäß Bewilligung vom 14.09.1998, ergänzt am 18.02.2000 (UR-Nr. 180/1998, 31/2000, Notar Dr. von Buttlar) auf Blatt 6246 N Abt. II Nr. 10 eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 08.03. 2000.

Flurstücke 184, 464, 465:
Grunddienstbarkeit (Recht, die Geh- und Fahrwege der Tiefgarage als Zu- und Abfahrtsfläche zu nutzen) für den jeweiligen Eigentümer von Mitte Blatt 1413 N lfd. Nr. 1 des BV (Flurstück 467). Gemäß Bewilligung vom 14.09.1998, ergänzt am 18.02.2000 (UR-Nr. 180/1998, 31/2000, Notar Dr. von Buttlar) auf Blatt 6246 N Abt. II Nr. 11 eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 08.03. 2000.

zu lfd. Nr. 1 des BV
Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragungsdatum vom 24.11.2025.

(Evtl. vorstehende Lasten und Beschränkungen bzw. Rechte bleiben im Rahmen der Verkehrswertermittlung im hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt, so dass

tatsächlich ein Verkehrswert gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Lasten und Beschränkungen aus Abt. II des Grundbuches ausgewiesen wird.)

2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**
  Der Zuschnitt des Grundstücks Alte Jakobstraße 76, 77A, 77B, 77C, 77D, 78A (Flurstück 613) ist stark unregelmäßig.
  Die Frontlänge des Grundstücks zur Alte Jakobstraße beträgt ca. 22,65 m - die maximale Breite parallel zur Alte Jakobstraße im Blockinnenbereich des Quartiers beträgt ca. 84,00 m. Die Tiefe des Grundstücks entlang der nord-östlichen bzw. rechten Grundstücksgrenze beträgt rechtwinklig zum öffentlichen Straßenraum der Alte Jakobstraße ca. 62,00 m - die maximale Entfernung der rückwärtigen bzw. nord-westlichen Grundstücksgrenze vom Straßenraum der Alte Jakobstraße aus beträgt ca. 73,00 m.
  Die Kernfläche des Grundstücks im Blockinnenbereich weist eine mittlere Breite von 80,00 m bzw. eine mittlere Tiefe von ca. 35,00 m auf und liegt im Mittel ca. 33,00 m weit vom Straßenraum der Alte Jakobstraße aus weit zurück im Blockinnenbereich (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**
  Ca. 1,0 : 2,3 - die Frontläng zu der das Grundstück anbindenden Alte Jakobstraße ist vergleichsweise knapp.
  Die Tiefe und der Zuschnitt des Grundstücks sind allerdings bei hier vorliegender großflächiger Kernfläche mit hoch aufgehender Blockinnenbebauung zweckmäßig - die bauliche Verdichtung auf dem Grundstück und der bauliche Ausnutzungsgrad sind hoch.

- **Bauwich:**
  Entlang der straßenseitigen Grundstücksfront ist der dort belegene Teil des auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden 7- bis 12-geschossigen Wohn- und Geschäftshauskomplexes als Blockrandbebauung mit freier Giebelseite des Gebäudeteils Alt Jakobstr. 76 zu dem nord-östlich angrenzenden Grundstück Alte Jakobstr. 75, Neue Roßstraße 19, 20, 21 (Flurstück 799) ausgeführt - der Grenzabstand der dort belegenen 8-geschossigen Nachbarbebauung beträgt lediglich ca. 2,00 m bis knapp 5,00 m.
  Der rückwärtig an den Gebäudeteil Alte-Jakobstr. 76 anbindende Gebäudeteil 77A als Mitteltrakt im Blockinnenbereich weist zu dem nord-östlich angrenzenden Grundstück Alte Jakobstr. 75, Neue Roßstraße 19, 20, 21 (Flurstück 799) einen Grenzabstand von ca. 8,00 m auf - zur westlichen Grundstücksgrenze mit dem anbindenden Grundstück Alt-Jakobstr. 77 (Flurstück 467) ist der auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehende Mitteltrakt als Gebäudeteil Alt Jakobstr. 77A vollständig als Grenzbebauung ausgeführt.
  Die parallel zu den straßenseitigen Vordergrundstücken Alte Jakobstr. 77 (Flurstück 467) und Alte Jakobstr. 78 (Flurstück 468) auf dem hier betroffenen Grundstück Alte Jakobstr. 76, 77A, 77B, 77C, 77D, 78A (Flurstück 613) errichteten Gebäudeteile 77B, 77C und 78A weisen zu den Vordergrundstücken einen Grenzabstand von lediglich ca. 4,00 m bis ca. 6,00 m auf. Die südwestliche Giebelseite des Gebäudeteils Alte Jakobstr. 78A ist zu dem dort angrenzenden Nachbargrundstück Alt Jakobstr. 79/80 im Bereich des Flurstücks 612 als Grenzbebauung mit partiell 6-geschossiger Gegenbebauung auf dem Nachbargrundstück ausgeführt.
  Zur nord-westlichen Grundstücksgrenze weisen die auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen Gebäudeteile Alte Jakobstr. 77A, 77B, 77C und 78A einen Grenzabstand zu den dort zur Wallstraße orientierten Grundstücken von 8,00 m bis 16,00 m auf. Die nord-westliche Giebelseite des auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen Gebäudeteils Alte Jakobstr. 77D ist allerdings hier abweichend als Grenzbebauung zu den Grundstücken Wallstr. 21 (Flurstück 796)

und Wallstr. 23/24 (Flurstück 797) mit entsprechender Gegenbebauung ausgeführt (siehe anliegende Flurkarte).

- **Topographie:**
  Das Terrain des Grundstücks ist insgesamt plan.

  Im Blockinnenbereich sind allenfalls einzelne Hochbeete mit Betonfertigteilelementen auf der mit 80 cm hohem Mutterboden und im Übrigen ebener Pflasterfläche versehenen Decke der den gesamten Blockinnenbereich und auch der angrenzenden Nachbargrundstücke belegenden Tiefgarage vorhanden.

- **Untergrund:**
  Das Grundstück weist einen lagetypischen Untergrund mit zufriedenstellenden Gründungsverhältnissen auf - im Bereich des betroffenen Grundstücks befindet sich weitgehend diluvialer Talsand und unmittelbar nord-östlich angrenzend alluvialer Torf, Faulschlamm und Sand nach geologischer Übersichtskarte von Berlin (1971).

  Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.0 6.1 (Bodenarten, Stand: 2020) befindet sich im Bereich des hier betroffenen Grundstücks Mittelsand, Feinsand, mittel lehmiger Sand und mittel schluffiger Sand im Oberboden sowie Mittelsand, Feinsand und mittel lehmiger Sand im Unterboden - im Ober- und Unterboden befinden sich außerdem eckig kantige Steine (überwiegend mittlerer Anteil).

  Die Gefahr von Schichtenwasser ist insgesamt gering. Allerdings bestehe eine Gefährdung durch Grundwassereinfluss - gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: 2020), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks zwischen 3,00 m und 4,00.
  Die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks bis zum Kupfergraben (Spreekanal) beträgt im Bereich zwischen der Grünstraßen- und der Roßstraßenbrücke ca. 110 m - die Entfernung zur Spree im Bereich der Inselbrücke beträgt ca. 320 m.

  Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten, nachdem die Umgebung des Grundstücks im unmittelbaren Nahbereich weitgehend u.a. auch von Auffüllschichten freigelegt und erst vor rd. 30 Jahren umfassend mit Wohn- und Wohn- und Geschäfts- bzw. Bürohäusern sowie einer den gesamten Grundstücksbereich belegenden 3-geschossigen Tiefgarage neu bebaut worden ist.

  Lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Mitte vom 11.05.2026 ist das betroffene Grundstück Teil des im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin (BBK) unter der Nr. 7099 verzeichneten Areals - evtl. vorhandene Gutachten aus zurückliegenden Jahren wurden/werden nach vorliegender Bescheinigung nicht mehr aktualisiert.

  Der Eintrag resultiert daraus, dass es sich bei dem Grundstück um eine sogen. Verdachtsfläche handelt, weil es sich um einen historischen Gewerbe- bzw. Industriestandort im Bereich der Grundstücke Alte Jakobstr. 76, 77, 77A, 77B, 77C, 77D, 78, 78A, 79, 80 mit einer Gesamtfläche von 8.950 m² handelt.
  Eine Teilfläche wurde bereits vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlast befreit, wobei allerdings der Hinweis vorliegt, wonach die Fläche durch belastetes Grundwasser durchströmt wird. Die Fläche ist hiernach z.T. versiegelt/betoniert mit Bitumenverfugung) - ein

Altlastenverdacht besteht allerdings weiterhin für das Flurstück 169, da Beurteilungswerte der „Berliner Liste 2005“ überschritten werden. Das Flurstück 166 wurde hiernach vermtl. nicht vollständig saniert, wobei auch dieses Flurstück das hier betroffene Grundstück nicht betrifft.
Gemäß Katasterauszug waren auf dem Gesamt-Areal ansässig:

- bis 1945 Parkhaus
- bis 1945 Reparaturwerkstatt für KFZ, Fahrräder - Lackierungen von Straßenfahrzeugen
- bis 1945 Herstellung von Konfektion
- bis 1945 Buchdruckerei
- 1930 bis 1945 Tankstelle - Einzelhandel mit Kraft- und Schmierstoffen
- 1930 bis 1945 Großgarage
- 1945 bis 1970 Ruinengrundstück
- 1945 bis 1970 Kfz-Werkstatt - Reparatur von KFZ, Fahrrädern - Lackierungen von Straßenfahrzeugen
- 1970 bis 1980 Lagerplatz für Baumaterial
- 1970 bis 1980 Baustelleneinrichtung
- 1980 bis 1990 Metallbearbeitung VEB Baumechanisierung Berlin-Mitte
- 1990 bis Metallbearbeitung Berliner Metallbau GmbH
- 1990 bis Kfz-Werkstatt Reparatur von KFZ, Fahrrädern - Lackierungen von Straßenfahrzeugen
- 1990 bis Kfz-Handel - Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen

Tatsächlich handelt es sich hiernach um eine altlastenverdächtige Fläche. Es lagen Anhaltspunkte für das Bestehen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast vor - Recherchen seitens der Senatsverwaltung werden/wurden durchgeführt.
Nach Sachlage liegt allerdings kein Handlungsbedarf vor, nachdem der Branchenstandort bereits seit Jahrzehnten bekannt und eine aktuelle Bodensanierung nicht vorgenommen worden ist bzw. weitere Bodenerkundigungen nicht vorgenommen werden (s.o.).
Insoweit ist davon auszugehen, dass der Pfad Boden/Mensch offenbar keine Gefährdung darstellt.

Konkrete Hinweise auf eine Bodenveränderung und Bodenverunreinigungen für eine abschließende Bewertung liegen dem zuständigen Umweltamt nach Sachlage nicht vor, nachdem
In den Jahren 1992 und 1993 insgesamt 4 Bodengutachten beauftragt bzw. erstellt worden waren, die nach Sachlage einen Handlungsbedarf nicht nachzogen.

Tatsächlich sind das hier betroffene Grundstück (Flurstück 613) und die unmittelbar westlich angrenzenden Nachbargrundstücke mit einer 3-geschossigen Unterkellerungu.a. als Tiefgarage im Zuge der 6- bis 12-geschossigen Neubebauung belegt worden, so dass ein relevanter vollständiger Boden-aushub und -austausch im Zuge der Baumaßnahmen erfolgte und das hier betroffene Grundstück als Teilfläche der Katasterfläche 7099 insoweit vom Altlastenverdacht befreit ist.

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**
  Nach diesseitiger Ermittlung befindet sich das hier betroffene Grundstück in einem Bereich, für den eine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) nicht besteht.

Ein Aufstellungsbeschluss des zuständigen Bezirksamtes Mitte zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die hier vorliegende bzw. vorwiegende Wohn- und Gewerbenutzung im Gebiet (Mischgebiet) liegt nach Sachlage bisher nicht vor.

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils - planungsrechtliche Grundlage ist insofern bisher § 34 BauGB.
Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Umgebung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Hiernach ist die bauliche Umgebung geprägt durch 5-geschossige Wohngebäude aus den 1960er bis 1980er Jahren sowie überwiegend durch 6 bis 12-geschossige Büro- und Wohn-/ Geschäftshäuser aus den 1990er und 2000er bzw. z.T. erst aus den vergangenen rd. 10 Jahren bzw. vereinzelt auch durch Gewerbehöfe aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900), wobei sich eine Zuordnung als weiträumiges Mischgebiet beidseitig der Spree mit angrenzenden allgemeinen Wohngebieten gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) vornehmen lässt.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (Abl. S. 31), zuletzt geändert am 07.02.2025 (Abl. S. 441) ist das Quartier des hier betroffenen Grundstücks weiträumig als Wohnbaufläche W_1 mit einer GFZ über 1,5 vorgesehen.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach diesseitiger Einschätzung weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen, noch in einem Stadtumbaugebiet gemäß § 171 BauGB, oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB.
Das Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Sanierungsgebiet oder in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB Nrn. 1 bis 3 zur Erhaltung des Städtebaulichen Erscheinungsbildes, zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzverordnung) und zur städtebaulichen Umstrukturierung - entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand vermtl. auch nicht vorgesehen.

Das Grundstück befindet sich aber entsprechend der gesamten Gebietskörperschaft Berlin mit durch den Senat festgestelltem angespanntem Wohnungsmarkt seit dem 07.10.2021 im Bereich des am 23.06.2021 neu in Kraft getretenen § 250 BauGB mit weiteren wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.
Die Regelungen nach der am 03.08.2021 durch den Berliner Senat beschlossenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB, die am 06.08.2021 in Kraft getreten ist (GVBl. v. 05.08. 2021, S. 932) und zuletzt mit Verordnung vom 18.02.2025 bis zum 12.03.2030 verlängert wurde, haben in den Gebieten, für die bereits eine Soziale Erhaltungsverordnung („Milieuschutz“) existiert, Vorrang vor den bestehenden Regelungen soweit bestehende Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen betroffen sind.

In Berlin gilt die Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Verordnung - ZwVbVO) vom 04.03.2014.
In Berlin gilt außerdem die Verordnung zur Bestimmung des Landes Berlin als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 201a des Baugesetzbuches/Angespannter-Wohnungsmarkt-Verordnung - AwohnV) vom 16.11.2021 (GVBl. S. 1283).

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 04.06.2026 weder und ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

Allerdings befindet sich unmittelbar hinter der rückwärtigen Giebelseite als Grenzbebauung des Gebäudeteils Alte Jakobstr. 77D das Nachbargrundstück Wallstr. 23, 24 (Flurstück 797) mit aufstehendem 6-geschossigen Gebäudekomplex der „Wallhöfe“ als ausgedehnte Gewerbehof-Anlage und Baudenkmal aus dem Jahre 1905 (Obj. Dok. Nr.: 09035409), wobei ggf. bestehende diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich einer Neubaumaßnahme oder evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes nach Sachlage nicht zu erwarten sind.

Die Geschossfläche (GF) für das Grundstück beträgt grob überschläglich a. 17.148,00 m² nach diesseitiger Ermittlung anhand der amtlichen Flurkarte gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (GVBl. S. 495) zuletzt geändert durch das sechste Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 29.12.2023 (GVBl. S. 35) - in Kraft getreten am 30.12. 2023 - i.d. Fassung vom 11.12.2024 mit einer GFZ von 4,857 bzw. rd. 4,9 (ohne Berücksichtigung einer GF für ein Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF für ein Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur ImmoWertV 21 bzw. ImmoWertA bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 1.686,20 m² mit einer GRZ von 0,478 bzw. rd. 0,5 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 3.530 m² für das Grundstück (Flurstück 613).

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß Bodenrichtwert-Richtlinie bzw. ImmoWertV 21 ergibt sich unter Berücksichtigung auch der Nichtvollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier ist ein diesbzgl. Dachgeschoss nicht, sondern lediglich jeweils ein Flach- bzw. Schalendach über den jeweiligen Gebäudeteilen des Komplexes respektive in der GFZ berücksichtigtes Vollgeschoss und kein entsprechend ausgebautes oder ausbaubares Kellergeschoss vorhanden) mit ca. 17.148,00 m² + 0,00 m² x 0,75 m² + 0,00 m² x 0,30 = 17.148,00 m² für die Normalgeschosse ohne Ansatz einer anteiligen Dach- und Kellergeschossfläche mit einer wGFZ von gleichfalls 4,857 bzw. rd. 4,9.

Tatsächlich wird nach dem Modell des Gutachterausschusses in Berlin bei lediglich vorhandenem Rohdachboden und nicht ausgebautem Kellergeschoss für Ertragsobjekte die wGFZ ohne diese Flächen ermittelt, so dass die wGFZ der GFZ entspricht (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung).
Im vorliegenden Bewertungsfall ist kein Dachgeschoss als nicht ausgebautes Nicht-Vollgeschoss oder ein Rohdachboden vorhanden - ebenso ist das Kellergeschoss weder zu Wohnzwecken o.ä. ausgebaut noch ausbaubar.

Die Bodenwertermittlung erfolgt gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses nicht auf der Grundlage der wGFZ, sondern auf der Grundlage der GFZ nach § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (s.o.) oder in Anlehnung hieran.
Der Gutachterausschuss legt den Bodenrichtwerten eine typische Bebauungsdichte (GFZ) zugrunde - er weicht damit teilweise vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach dem Baunutzungsplan von Berlin in der Neufassung vom 28. Dezember 1960/30. Juni 1961 bzw. von den Festsetzungen bestimmter Einzelbebauungspläne ab; in Gebieten, in denen keine Bebauungspläne vorliegen und sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, stützt sich der Gutachterausschuss auf eigene Einschätzungen der baulichen Dichte.
Für untergeordnete Bereiche innerhalb der Bodenrichtwertzonen mit abweichenden Nutzungsmaßen sind keine gesonderten Bodenrichtwerte ermittelt worden - mit Hilfe der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ab einer GFZ von 0,8 veröffentlichten Umrechnungs-

koeffizienten für den GFZ-Einfluss können Bodenwerte mit abweichender GFZ aber aus den Bodenrichtwerten ermittelt werden; für geringere Ausnutzungsgrade der Grundstücke sind Umrechnungskoeffizienten nach der Koeffizientenformel o.ä. zu ermitteln.

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

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

  Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2022 (Umweltatlas) weist der Straßenraum vor dem hier betroffenen Grundstück eine Mischwasserkanalisation für Regen- und Schmutzwasser auf.

- **Erschließungskostenbeiträge:**
  Angaben über evtl. zu leistende Erschließungskosten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per E-Mail am 08.05.2026 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

  Nach Sachlage wird das Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Alte Jakobstraße“ erschlossen.
  Nach den Vorschriften der §§ 127 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15a des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) können für Straßen, die bereits vor dem 03.10.1990 endgültig oder teilweise hergestellt und für Verkehrszwecke genutzt worden sind, Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben werden. Nach gegenwärtiger Sach- und Rechtslage sind gemäß § 15 a EBG Erschließungsanlagen nicht mehr abzurechnen, wenn es sich um endgültig und teilweise hergestellte Erschließungsanlagen handelt. Außerdem dürfen keine Erschließungsbeiträge erhoben werden, wenn Erschließungsanlagen bereits mehr als 15 Jahre für Verkehrszwecke genutzt werden.

  Die Erschließungsanlage ist nach Sachlage erstmalig endgültig hergestellt.

  Nach den Vorschriften der §§ 123 ff. und 242 Abs. 9 BauGB in Verbindung mit den §§ 14, 15, und 15a des Erschließungsbeitragsgesetzes können Erschließungsbeiträge für das betroffene Grundstück insoweit nicht mehr erhoben werden.
  Für die Erschließungsanlage, die ununterbrochen dem öffentlichen Verkehr dienste, ist aufgrund § 242 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 15 a EBG kein Erschließungsbeitrag mehr zu erheben.
  Erschließungsbeiträge werden bisher vermtl. weder geschuldet noch gestundet - offene Forderungen seitens des Straßen- und Grünflächenamtes hinsichtlich evtl. noch nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen nach diesseitiger Einschätzung und vorliegender Sachlage nicht.

  Die seitens des Unterzeichneten gleichfalls per E-Mail am 28.04.2026 angeforderten Angaben zu ggf. erforderlichen Straßenlandabtretungen konnten seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamt des Bezirksamtes Mitte bis zur redaktionellen Fertigstellung des vorliegenden Gutachtens gleichfalls nicht beigebracht werden.
  Diesseitig wird davon ausgegangen, dass Straßenland von dem hier betroffenen Grundstück nicht mehr abzutreten ist.

- **Baulasten:**
  Angaben über evtl. bestehende Baulasteintragungen zulasten des hier betroffenen Grundstücks konnten nach diesseitige Anforderung bereits am 08.05.2026 bis zur redaktionellen Fertigstellung des vorliegenden Gutachtens seitens des zuständigen Bezirksamtes Mitte (Fachbereich für Bau- und Wohnungsaufsicht) nicht beigebracht werden.

  Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch die zuständige Behörde insoweit gleichfalls nicht beigebracht werden. Ein diesbzgl. Verzeichnis wird nach Sachlage nicht geführt.

  Nach diesseitiger Einschätzung liegen sowohl belastende als auch begünstigende Baulasten für das hier betroffene Grundstück insbesondere bzgl. der Tiefgaragennutzung u.a. auch anliegender Nachbargrundstücke sowie insbesondere bzgl. der Erschließung über das angrenzende Vordergrundstück „Alte Jakobstr. 77“ mit in dem dort belegenen Gebäude vorhandenem Durchgang aus dem öffentlichen Straßenraum zu dem hier überwiegend in Hinterliegerlage belegenen Grundstück mit im Blockinnenbereich anbindenden Gebäuden und ggf. eine Vereinigungsbaulast bzgl. der gemeinschaftlichen Errichtung des Wohn- und Geschäftshauskomplexes auf dem hier betroffenen und z.T. auf den angrenzenden Nachbargrundstücken vor.

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**
  Das hier betroffene Grundstück Alte Jakobstraße 76, 77A, 77B, 77C, 77D, 78A (Flurstück 613) befindet sich zentral in der Metropole in süd-östlicher Randlage des Ortsteils Mitte und gleichfalls am süd-östlichen Rand des Berliner Stadtbezirks Mitte in ca. 325 m Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Kreuzberg, in ca. 960 m Entfernung zu dem östlich angrenzenden Ortsteil Friedrichshain gleichfalls im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, in ca. 1.800 m Entfernung zu dem nord-östlich angrenzenden Ortsteil Prenzlauer Berg im Bezirk Pankow sowie in ca. 2.800 m Entfernung zu dem nördlich angrenzenden Ortsteil Gesundbrunnen, in ca. 3.800 m Entfernung zu dem nord-westlich angrenzenden Ortsteil Wedding, in ca. 2.800 m Entfernung zu dem westlich angrenzenden Ortsteil Moabit und in ca. 2.100 m zu dem süd-westlich angrenzenden Ortsteil Tiergarten, wobei die vier letzten Ortsteile durchweg im Stadtbezirk Mitte liegen.

  Das hier betroffene Grundstück weist mit rd. 1.100 m eine vergleichsweise geringe Entfernung zum Bezirkszentrum im Ortsteil Mitte bzw. der City im Bereich des Alexanderplatzes (Luftlinie zum Fernsehturm) auf.
  Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich der Friedrichstraße/Unter den Linden beträgt ca. 1.400 m und zum Pariser Platz u.a. mit Brandenburger Tor ca. 2.000 m. Die Entfernung zum Zentrum am Zoo u.a. mit Breitscheidplatz und anbindendem Kurfürstendamm bzw. der Tauentzienstraße beträgt rd. 5.000 m westlich des Bewertungsobjektes (jeweils Luftlinie).

  Das hier betroffene Reihengrundstück Alte Jakobstraße 76, 77A, 77B, 77C, 77D, 78A (Flurstück 613) befindet sich auf der nord-westlichen Seite der Straße im Abschnitt zwischen der Neue Roß- bzw. Annenstraße in ca. 60 m fußläufiger Entfernung nord-östlich und der Seydel- bzw. Stallschreiberstraße in ca. 310 m fußläufiger Entfernung süd-westlich.
  Bei der das Grundstück anbindenden Alte Jakobstraße handelte es sich um eine untergeordnete Quartierstraße innerhalb einer 30 km/h-Zone mit Streckenverlauf allerdings bis etwa zum Landwehrkanal mit anbindender Lindenstraße unweit der Gitschiner Straße bzw. dem Waterloo-Ufer - die Straße kreuzt in ca. 650 m die Oranienstraße als Hauptdurchgangsstraße. Bei der im

Nahbereich anbindenden Neue Roßstraße bzw. deren Verlängerung als Annenstraße handelt es sich gleichfalls um eine örtliche Hauptdurchgangsstraße u.a. mit Linienbusverkehr.

Die Verkehrsbelastung in der Alte Jakobstraße ist vergleichsweise gering. Es handelt sich nach örtlicher Einschätzung tatsächlich weitgehend um sogen. Ziel- bzw. Anliegerverkehr aufgrund der im Quartier u.a. erst in den letzten Jahren entstandenen Vielzahl an Neubauten mit hoher Dichte von Wohn- und Geschäfts- bzw. Bürogebäuden.
Wesentliche Teile am nördlichen Blockrand sind erst in den letzten rd. 10 Jahren neu bebaut worden.

Zusätzlich dürfte es sich bei einem Anteil des Verkehrsaufkommens im Quartier und dem weiteren Gebiet auch bereits um Zielverkehr des im Nahbereich belegenen Sportzentrums, einer Schule, des Theaterhauses, des Märkischen Museums, des Finanzamt Mitte/Tiergarten und verschiedener Botschaften und der im Nahbereich belegenen Spree mit anbindender Fischerinsel sowie des Engelbeckens u.a. auch als touristische Anlaufpunkte handeln.
Außerdem befinden sich ab einer fußläufigen Entfernung von ca. 900 m u.a. das Humboldt Forum und weitere touristische Anlaufpunkte und eine beachtliche Verdichtung an Einzelhandelskonzentration u.a. im Bereich verschiedener Einkaufszentren im weiteren Nahbereich mit Alexanderplatz.

Im Nahbereich befinden sich außerdem verschiedene Botschaften u.a. von China sowie verschiedene Senatsverwaltungen sowie das Landgericht Berlin und das Amtsgericht Mitte. Die Jannowitzbrücke ist in ca. 940 m fußläufiger Entfernung erreichbar.
PKW-Stellplätze sind im Straßenraum vorhanden und insbesondere aufgrund der sukzessiven Verdrängung des ruhenden Verkehrs aus dem Straßenraum trotz Ausweisung als Parkraumbewirtschaftungszone knapp (insgesamt hohe Wohn und Gewerbedichte sowie Zielverkehr, s.o.).
Die Alte Jakobstraße weist gegenläufigen Richtungsverkehr mit jeweils einer Richtungsfahrbahn sowie beidseitig im Straßenraum seitliche Parkstreifen für den ruhenden Verkehr auf.
Bei der an die Alte Jakobstraße in ca. 60 m Entfernung anbindenden Neue Roß- bzw. Annenstraße handelt es sich um eine örtliche Durchgangsstraße mit gleichfalls gegenläufigem Richtungsverkehr mit temporär erheblichem Verkehrsaufkommen u.a. durch LKW- und Linienbusverkehr.
Bei hier vorliegender geringer Entfernung des hier betroffenen Grundstücks bzw. des hier betroffenen Gebäudeteils Alte Jakobstr. 77A wirken evtl. Straßenverkehrslärmbelastungen allenfalls nur noch nachrangig.

Nennenswerte Störungen aufgrund ggf. im näheren Umfeld belegener sonstiger Gewerbebetriebe o.ä. liegen nach örtlichem Eindruck gleichfalls nicht vor.

Lt. Straßenverzeichnis zu den Berliner Mietspiegeln 2026 handelt es sich um eine gute Wohnlage. Es handelt sich um eine absolut zentrale Citylage, wobei die Zentralität der Lage und der Referenzwert der baulichen Umgebung unmittelbar im Nahbereich der Spree und der Fischerinsel hervorzuheben sind.

Der Fahrdamm der Alte Jakobstraße weist Asphaltbelag auf, Bürgersteige sind mit Bordschwellen abgesetzt und mit Betonwegeplattierung und Kleinsteinpflaster befestigt - Fahrradwege sind nicht vorhanden.
Straßenbeleuchtung ist mit Betonmasten und Aufsatzleuchten noch aus DDR-typischer Produktion erhalten und ausreichend. Im Straßenraum sind außerdem noch vergleichsweise junge Straßenbäume vorhanden - sonstiges Straßenbegleitgrün ist nicht vorhanden, wobei sich allerdings im hier betroffenen Streckenabschnitt auf der süd-östlichen Straßenseite eine Teilfläche des Luisenstädter Kirchparks befindet.

Die bauliche Umgebung ist geprägt durch 6 bis 12-geschossige Büro- sowie Wohn- und Geschäftshäuser bzw. vereinzelt auch Gewerbehöfe aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) sowie im Nahbereich auch lediglich 4-geschossige Wohnhausbebauung aus den 1960er bis 1980er Jahren.
Der auf dem hier betroffenen Grundstück belegene Gebäudekomplex wurde entsprechend der überwiegenden Umgebungsbebauung erst in den 1990er Jahren errichtet, wobei insbesondere der nördliche Rand des hier betroffenen Blocks erst vor rd. 10 Jahren neu bebaut wurde.

Es besteht eine gute Anbindung an wichtige Stadtmagistralen u.a. mit der unmittelbar an die Alte Jakobstraße anbindenden Neue Roß- bzw. Annenstraße mit in ca. 150 m Entfernung anbindender Wallstraße zwischen Spittelmark und Jannowitzbrücke sowie der in 450 m via Straßen anbindenden Gertrauden- bzw. Mühlenstraße (B1) oder der in ca. 1.000 m Entfernung via Straßen anbindenden Kark-Liebknecht-Straße (B2/B5) am Schlossplatz mit anbindender Straße Unter-den-Linden (B2/B5).
Die Heinrich-Heine-Straße befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in rd. 500 m fußläufiger Entfernung.

Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel mit verschiedenen Buslinien befinden sich auf der unmittelbar angrenzenden Neue Roß- bzw. Annenstraße sowie der Heinrich-Heine-Straße.
Die U-Bahn-Station „Märkisches Museum“ befindet sich in ca. 250 m und die U-Bahn-Station „Heinrich-Heine-Straße“ in ca. 600 m fußläufiger Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück.
Die S-Bahnstation „Jannowitzbrücke“ mit Zugang von der Brückenstraße aus befindet sich in ca. 1.200 m, die U-Bahnstation „Jannowitzbrücke“ mit Zugang von der Holzmarkt- bzw. Alexanderstraße aus befindet sich in ca. 1.300 m fußläufiger Entfernung.
Der Ostbahnhof als U-, S-, R- und Fernbahnhof befindet sich in ca. 2.200 m fußläufiger Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück.

- **Soziale Infrastruktur:**
  Für die kurzfristige Versorgung stehen verschiedene kleinere Geschäfte bereits in der Alte Jakobstraße u.a. mit Lebensmittelgeschäften etc. sowie insbesondere in der Annenstraße bzw. der Heinrich-Heine-Straße ab rd. 500 m fußläufiger Entfernung u.a. mit Lebensmittel-Discounter und Lebensmittel-Supermarkt zur Verfügung.

  Für die kurz-, mittel- und langfristige Versorgung stehen eine Vielzahl kleinerer Geschäfte und Dienstleister u.a. zur täglichen Versorgung im Gehwegbereich von rd. 1.000 m bis 1.500 m fußläufiger Entfernung u.a. am Alexanderplatz u.a. mit dort belegenem Einkaufszentrum „Alexa“ mit ca. 170 Geschäften und weiteren Einkaufszentren bzw. Einzelhandelskonzentration u.a. mit Lebensmittelmärkten wie Rathaus-Passagen neben dem Berliner Rathaus (sogen. „Rotes Rathaus“) und mit „Galeria-Kaufhof“ zur Verfügung.
  Ein qualitativ deutlich besseres Angebot besteht allerdings in der City in der Friedrichstraße sowie in der Tauentzienstraße und am Kurfürstendamm.

  Verschiedene Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie eine medizinische Versorgung mit gutem Angebot befinden sich im Gebiet bzw. z.T. im unmittelbaren Nahbereich.

  Aufgrund der Citylage befinden sich im Nahbereich bzw. weiteren Umfeld insbesondere auch kulturelle Angebote mit Oper, Theater, Museen, Kirchen, historische Bauten bzw. „Stadtschloss“ und Fernsehturm etc. sowie Kinos, Cafés, Tanz-, Musik- und Nachtclubs bzw. weitere Angebote auch im Freizeitbereich.

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 Mitte liegt in der Sozial- und Einkommensstruktur auf Platz 11 von 12 Berliner Verwaltungsbezirken, die Kaufkraft je Haushalt lag bei 2.873 €/Monat (Berlin: 3.181 €/Monat) und die Arbeitslosenquote lag nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit Stand vom 31.12.2020 bei 11,9 % (Berlin: 9,4 %); die Leerstandsquote im Jahre 2020 lag bei 1,5 % (Berlin: 1,6 %) und der Wanderungssaldo betrug + 3.714 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:**
  Unmittelbar auf der dem hier betroffenen Grundstück gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Teil des beidseitig der Sebastianstraße belegenen „Luisenstädtischer Kirchparks“. Im Nahbereich befinden sich am Ufer des Kupfergrabens bzw. des Spreekanals auf der Fischerinsel großflächige Grünanlagen u.a. mit verschiedenen Spielplätzen. Ebenso befindet sich der Köllnische Park im fußläufigen Nahbereich.
  Der Grüngürtel zwischen Engel- und Bethaniendamm mit Grünanlagen am Michaelkirchplatz mit Engelbecken und Grünzug bis zum Oranienplatz ist ab rd. 800 m und der knapp 500 m weiter entfernt am Bethaniendamm belegene Mariannenplatz mit großflächiger Grünanlage ist ab ca. 1.300 m fußläufiger Entfernung erreichbar.

  Der Stadtpark „Großer Tiefgarten“ in der Berliner City ist ab rd. 2,2 km Entfernung erreichbar (Luftlinie).

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**
  1997
  erfolgte die Fertigstellung des auf dem hier betroffenen Grundstück (Flurstück 613) aufstehenden 7- bis 12-geschossigen Wohn- und Geschäftshauskomplexes mit 5 Gebäudeteilen respektive 5 separaten Treppenhausaufgängen (Alte Jakobstraße 76, 77A, 77B/C, 77D, 78A) sowie 240 Wohnungen und 8 Gewerbeeinheiten als Läden im Erdgeschoss z.T. mit Büroflächen im 1.OG sowie 3 Untergeschossen weitgehend als Tiefgarage mit überwiegend unterirdischen Bereichen im 1. Hof des Blockinnenbereichs mit 137 PKW-Stellplätzen u.a. zusammen mit angrenzenden Nachbargrundstücken und diesbzgl. Dienstbarkeiten, Baulasten, Überbaurechten etc. gemäß Baugenehmigungen Nrn. 696/94, 698/94, 700/94, 701/94 vom 18.11.1994 nebst Nachträgen vom 07.03.1995.
  Die Fertigstellung des Gebäudekomplexes im Kontext mit den Büro-Neubauten auf den Grundstücken Alte Jakobstraße 77 und 78 erfolgte nach Sachlage im Jahre 1997 - Unterlagen über eine Rohbau- oder Gebrauchsabnahme konnten in den seitens des zuständigen Bauaufsichtsamtes zur Verfügung gestellten Bauakten nicht vorgefunden werden. In der Kaufpreissammlung ist das Baujahr des Gebäudekomplexes mit dem Jahr 2002 angegeben.

  Die Aufteilung des Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentume erfolgte im Zuge der Errichtung des Gebäudekomplexes.

Die Nutzungseinheiten wurden insoweit in der Rechtsform des Wohnungs- und Teileigentums auf der Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 17.10.1996 nebst Nachtrag vom 03.11.1998 über die mit Nrn. 5 bis 123, Nrn. 126, 127, Nrn. 129 bis 175 und Nrn. 177 bis 248 bezeichneten Wohnungen jeweils mit entsprechend bezeichneten Kellerräumen sowie die mit Nrn. 1 bis 4, Nrn. 124 und 125, Nr. 128 und mit Nr. 176 bezeichneten Gewerbeeinheiten sowie die mit Nrn. 249 bis 388 bezeichneten Tiefgaragenstellplätze gemäß Teilungserklärung bzw. Bewilligungen vom 06.12.1993, 25.05.1998, 26.03.1998 und 10.11.1999 (UR-Nrn. 476/1993, 108/1998, 75/1999 und 349/1999, Notar Dr. Walrab von Buttlar) mit Eintragungsdatum vom 09.03.2000 in das Grundbuch erstellt.

Nach Fertigstellung des Gebäudekomplexes sind nach Sachlage allenfalls Nachbesserungen der Bauausführung im Rahmen von Gewährleistungsansprüchen etc. vorgenommen worden - nennenswerte bauliche Veränderungen sind nach diesseitigem Kenntnisstand nicht realisiert worden.

Eine seitens der zuständigen WEG-Verwaltung mit Datum vom 11.05.2026 u.a. angeforderte Beschlusssammlung konnte bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

- **Art des Gebäudes:**
  Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden 7- bis 12-geschossigen Gebäudekomplex mit 3-geschossiger Unterkellerung weitgehend als Tiefgarage auch wesentlicher Teile der Grundstücksfreiflächenbereiche u.a. des 1. Hofes im Kontext mit weiteren hier angrenzenden Gebäudeteilen benachbarter Grundstücke handelt es sich weitgehend um eine hoch verdichtete Blockinnenbebauung mit lediglich im Bereich des 9- bis 12-geschossigen Gebäudeteils Alte Jakobstr. 76 vorhandener Blockrandbebauung zur Alte Jakobstraße.
  Alle weiteren Gebäudeteile des hier betroffenen Grundstücks befinden sich im Blockinnenbereich, wobei eine Zuwegung aus dem Straßenraum der Alte Jakobstraße lediglich über einen dauerhaft offenen und dauerventilierten Gebäudedurchgang im straßenseitigen Gebäudeteil auf dem benachbarten Vordergrundstück Alte Jakobstraße 77 besteht. Über den Blockinnenbereich bzw. das hier betroffene Grundstück besteht außerdem eine Zuwegung zu dem nördlich an der Wallstraße anliegenden Grundstück Wallstraße 23, 24 (Flurstück 797), womit auch eine Zuwegung von der Wallstraße aus auf das hier betroffene Grundstück im Blockinnenbereich besteht.

  Die Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt der in dem Areal belegenen 3-geschossigen Tiefgarage befindet sich nach Sachlage im straßenseitigen Vorderhaus auf dem gleichfalls angrenzenden Nachbargrundstück Alte Jakobstr. 78 - eine weitere Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt gemäß anliegendem Teilungsplan über das rückwärtig angrenzende Nachbargrundstück Wallstr. 25, 25A (Flurstücke 717, 720) ist nach Sachlage nicht realisiert worden.

  Die auf dem Grundstück belegenen 8 Gewerbeeinheiten befinden sich als Ladenflächen im EG und als Büro- bzw. Gewerbeflächen im 1.OG im straßenseitigen Gebäudeteil Alte Jakob-Str. 76 sowie als Laden- und Ausstellungsflächen im Erdgeschoss der Gebäudeteile Alte Jakobstr. 77B/C und 77D.
  Die auf dem Grundstück belegenen 240 Wohnungen befinden sich überwiegend in den Obergeschossen der Gebäudeteile bzw. partiell im Erdgeschoss u.a. mit anbindenden Gartenteilen als Sondernutzungsrechte an davor belegenen Gartenterrassen.
  Die 3 Untergeschosse weisen weitgehend die auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen 137 Tiefgaragenstellplätze und Brandabschnitte zu den weiteren Tiefgaragenstellplätzen der mit dem hier betroffenen Teil der Tiefgarage verbundenen Teile der Großgarage auf den angrenzenden Nachbargrundstücken auf.

In der oberen Untergeschossebene befinden sich außerdem die haustechnischen Räume u.a. mit Lüfterzentrale, Heizzentrale mit Wärmetauscherstation der Fernwärmeversorgung, Hauwirtschaftsräume und die Abstellkeller und Abstellverschläge der Gewerbeeinheiten und Wohnungen des Gebäudekomplexes.

Bei dem hier betroffenen Bewertungsobjekt handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. 092 im Gebäudeteil Alte Jakobstr. 77A im 3.OG als 2-Zimmerwohnung im postalisch rechten Teil des 2-hüftigen Zentralflurs hinter dem Treppenhaus bzw. dem Aufzugsschacht postalisch rechts als 1. Wohnung mit Orientierung ausschließlich nach Osten zum rechten Bauwich.
Dem Wohnungseigentum ist nach Sachlage der in der oberen Kellergeschossebene innerhalb des hier betroffenen Gebäudeteils belegene Aluminium-Lamellenverschlag Nr. 92 zugeteilt worden.

- **Organisation des Gebäudes:**
  In den 5 Gebäudeteilen befinden sich jeweils ein separates Treppenhaus mit anbindenden 2-hüftigen Zentralfluren und hieran anbindenden Wohnungen durchgehend als 1 bis 3-Zimmerwohnungen.
  Die Gebäudeteile weisen Wohn- und Gewerbeeinheiten wie folgt auf:
  - Gebäudeteil Alte Jakobstr. 76 mit 4 Gewerbeeinheiten und 46 Wohneinheiten
  - Gebäudeteil Alte Jakobstr. 77A mit 73 Wohneinheiten
  - Gebäudeteil Alte Jakobstr. 77B/C mit 3 Gewerbeeinheiten und 46 Wohneinheiten
  - Gebäudeteil Alte Jakobstr. 77D mit 1 Gewerbeeinheit und 18 Wohneinheiten
  - Gebäudeteil Alte Jakobstr. 78A mit 54 Wohneinheiten

  Der Gebäudeteil Alte Jakobstr. 77A ist mit dem Gebäudeteil Alte Jakobstr. 77B/C unmittelbar verbunden, so dass das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 092 über 2 Treppenhausaufgänge bzw. die hieran anbindenden Aufzugsanlagen zugänglich ist. Der Treppenhausaufgang im Gebäudeteil Alte Jakobstr. 77A stellt sich allerdings allenfalls als Nebentreppenhaus mit Balkonerschließung quasi als Laubengang in den Obergeschossen dar.
  Im 3. Obergeschoss u.a. mit hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 092 befinden im Bereich der verbundenen Gebäudeteile Alt Jakobstr. 77A (10) und Alt Jakobstr. 77B/C (7) insgesamt 17 Wohnungen weitgehend als 1- und 2-Zimmerweohnungen an - lediglich 3 Wohnungen weisen hier 3 Zimmer auf.
  Die Wohnungen weisen durchweg innenliegende motorisch belüftete Badezimmer und innenliegende Küchennischen als Teil des Wohnzimmers bzw. Wohn-/Schlafzimmers auf. Lediglich einzelne Wohnungen in den Obergeschossen weisen eine Freisitzfläche als Balkon auf.

  Insgesamt weist das Grundstück insoweit 385 Sondereigentume auf - hiervon entfallen 240 Einheiten auf Wohnungseigentume, 8 Einheiten auf Teileigentume als Gewerbeeinheiten u.a. als Läden und Büroflächen sowie 137 Einheiten auf Teileigentume als PKW-Tiefgaragenstellplätze.
  Die in der oberen Kellergeschoss-Ebene belegenen Aluminium-Lamellenverschläge sind nach Sachlage nicht Teil der jeweiligen Sondereigentume und werden insoweit als Gemeinschaftseigentum seitens der zuständigen WEG-Verwaltung dem jeweiligen Wohnungs- bzw. Teileigentumen zugewiesen.

- **Lage/Organisation des Sondereigentums:**
  Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 092 befindet sich im Gebäude Alte Jakobstr. 77A im 3.OG als 2-Zimmerwohnungen im postalisch rechten Teil des 2-hüftigen Zentralflurs hinter dem Treppenhaus bzw. dem Aufzugsschacht postalisch rechts als 1. Wohnung mit Orientierung ausschließlich nach Osten zum rechten Bauwich.

Der Grundrisszuschnitt weist einen Eingangsflur mit Garderobennische und hieran links spannend anbindendem innenliegendem Badezimmer sowie gegenüber der Wohnungseingangstür an der rückwärtigen Stirnseite des Flurs ein Wohnzimmer mit innenliegender Küchennische vor der Wohnungstrennwand zum Treppenhausflur als Durchgangsraum zu einem anbindenden Schlafzimmer als gefangenes Zimmer mit Zugang über eine Doppelflügel-Schiebetür auf.
Beide Räume sind nach Osten zum rechten Bauwich bzw. dem Hof des angrenzenden Nachbargrundstücks Alte Jakobstr. 75, Neue Roßstr. 19, 20, 21 (Flurstück 799) orientiert - eine Querbelüftungsmöglichkeit für die hier betroffene Wohnung besteht insoweit nicht. Das innenliegende Badezimmer wird motorisch belüftet und künstlich belichtet.

Vor dem Wohnzimmer mit Küchennische befindet sich außerdem eine Freisitzfläche als Balkon mit unmittelbar angrenzendem Erschließungsbalkon des Nebentreppenhauses im Gebäudeteils Alte Jakobstr. 77A quasi als Laubengangerschließung mit von dort unmittelbarem Einblick des Balkons des hier betroffenen Wohnungseigentums, so dass eine Individuierung nicht realisiert werden kann.
Außerdem ergibt sich aufgrund der baulichen Situation eine erhöhte Einbruchsgefährdung für das hier betroffene Wohnungseigentum.

Dem Wohnungseigentum Nr. 092 ist nach Sachlage der als Gemeinschaftseigentum ausgewiesene Aluminium-Lamellenverschlag Nr. 92 in demselben Gebäudeteil offenbar durch die zuständige WEG-Verwaltung schuldrechtlich als Sondernutzungsrecht zugeschrieben worden.

Ein sonstiges schuldrechtlich vereinbartes Sondernutzungsrecht oder ein dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums besteht nach diesseitigem Kenntnisstand bzw. vorliegenden Unterlagen nicht.

- **Art der Konstruktion:**
  Der auf dem Grundstück aufstehende Wohn- und Geschäftshauskomplex mit partiell unterirdischem Teil einer Tiefgarage als Großgarage zusammen mit weiteren Tiefgaragenteilen angrenzender Nachbargrundstücke ist in Mischbauweise als Stahlbetonkonstruktion mit Stahlbeton-Streifenfundamenten bzw. Stahlbetonbodenplatte sowie Mauerwerks-Außenwänden in den über den Untergeschossen aufgehenden Geschossen aus KSV/L-Mauerwerk o.ä. und tragenden Innenwänden bzw. Wohnungstrennwänden aus 24 cm starken KSV-Mauerwerk nebst Gips- bzw. Kalkputz errichtet worden.
  Die Außenumfassungen der Untergeschosse incl. der Gründung als Sohlplatte bzw. der Gebäudesohle und der Wandumfassungen sind nach Sachlage aus WU-Beton als sogen. „Weiße Wanne“ ausgeführt. Die Aufzugsschächte sind ggf. als aussteifender Kern entsprechend den Treppenhausaufgängen als Stahlbetonwände mit sogen. Gleitschalung ausgeführt.

  Nichttragende Innenwände bzw. leichte Wandscheidungen sind als Bimsplatten- oder Gipsdielenwände bzw. ggf. als Gipskartonständerwände vermtl. mit Metallständerwerk realisiert worden.

  Die Fassaden weisen weitgehend eine hinterlüftete Vorhangfassade mit Naturstein- oder Feinsteinzeugplattenbekleidung und hydrophobierender Mineralfaserdämmung bzw. partiell an der straßenseitigen Front auch pulverbeschichtete Aluminiumprofile mit feinen horizontalen Riefen auf. Die weiteren Fassaden weisen ein Wärmedämmverbundsystem mit Polystyrol-Hartschaumplatten nebst Armierungsgewebe und hellgetöntem Kunstharzreibeputz auf.
  Die Balkonerschließungen von Treppenhausaufgängen als Laubengänge weisen horizontale Bänder als pulverbeschichtete Metallpaneele auf. Die Balkone der Wohnungen sind über sogen. Iso-Körbe in den Fassaden bzw. an den Geschossdecken verwahrt und weisen auf schalungsglatten Betonsockeln aufgesattelte Edelstahl-Lochblechbrüstungen und anstelle der Loch-

bleche teilweise Ornament-Drahtglasgefache mit entsprechenden Pfosten und Edelstahl-Obergurten auf.
In der straßenseitigen Hauseingangsfront sind schalungsglatte Beton-Rundpfeiler im Bereich des Erd- und 1. Obergeschosses vorhanden. Vor den hofseitigen Fassaden sind im Bereich der Hauseingänge Rechteckpfeiler mit Natur- oder Feinsteinzeugplattenbekleidung vorhanden.

Rollläden sind an den Fassaden lediglich im Bereich der Erdgeschosswohnungen sowie im Bereich der Gewerbeeinheiten an den hofseitigen Gebäudefronten mit Kunststoffpanzern vorhanden.

Kellerlichtschächte sind aus Stahlbeton bzw. Stahlbeton-Fertigteilen mit TZ-Rost-Abdeckung ausgeführt.
Im Bereich der Tiefgarage weist die Stahlbetondecke einen Nassbodenaufbau mit rd. 0,80 m hohem Mutterbodenauftrag und partiell intensiver Begrünung als Beetflächen mit Ziergartenvegetation bzw. aufgesattelte Pflanzbecken als Hochbeete sowie weitgehend Pflasterung als Zuwegungsflächen auf.

Die Rampen-Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich nach Sachlage im straßenseitigen Vorderhaus auf dem angrenzenden Nachbargrundstück Alte Jakobstr. 78. Die Tiefgaragen-Ebenen weisen eine Stahlbetonsohle bzw. entsprechende Geschossdecken mit Zementestrich auf Unterbeton mit schalungsglatten Stahlbeton-Stützen entsprechend den Wandumfassungen der Tiefgarage auf.
Im Bereich der Tiefgaragen-Ebenen ist nach Sachlage ein flügelgeglätteter Betonboden bzw. ein Zementestrichboden mit karbonisierungshemmender Beschichtung (grau) bis in den Sockelbereich vorhanden. Die weiteren Kellergeschossbereiche der obersten Kellerebene weisen gleichfalls einen Zementverbundestrich nebst staubbindendem Anstrich auf.

Die über dem 1. Kellergeschoss aufgehenden Gebäudeteile weisen nach Sachlage schalungsglatte Stahlbetondecken vermtl. aus Fertigteilelementen (Filigrandecken) mit örtlich geschüttetem Aufbeton und schwimmend verlegtem Zementestrich ggf. noch mit Nassbodenaufbau im Bereich der Badezimmer auf.
Die Dachdecken sind weitgehend als Flachdächer mit Attikaeinfassung und entsprechendem Warmdachaufbau nebst Gefälleestrich, Styrodur-Dämmung, Bitumen-Dachbahn, Elastomer-Bitumenschweißbahn und innenliegender Entwässerung ausgeführt. Der Gebäudeteil Alte Jakobstr. 76 weist eine gewölbte Dachschale mit zimmermannsmäßigem Abbund und Holzschalung nebst hinterlüfteter Mineralfaserdämmung auf Lattung mit Stehfalzblechdeckung aus Titanzink auf.

Treppenläufe und Podestflächen aus sind aus Stahlbeton ggf. als Fertigteilelemente mit schalltechnischer Trennung über sogen. Tronsolen mit Granit-Tritt- und Setzstufen bzw. entsprechender Plattierung der Podestflächen und einzelner Flurbereiche ausgeführt. Die Treppengeländer sind als Stahlgittergeländer mit Edelstahl-Handlauf ausgeführt.
Die Hauseingangsbereiche und 2-hüftigen Zentralflure in den Wohngeschossen weisen abweichend allerdings überwiegend Werksteinplattierung auf. In den Untergeschossen weisen die Flure und Haustechnik- und Hauwirtschaftsräume sowie der Bereich der Abstellverschläge durchweg einen unbekleideten Zementestrichboden nebst staubbindendem Anstrich (grau) auf.

- **Art des Ausbaus:**
  Aufgrund fehlender Zugänglichkeit des hier betroffenen Wohnungseigentums anlässlich des Ortstermins wird der Ausbaustandard und Erhaltungszustand nach örtlichem Eindruck und diesseitiger Einschätzung wie folgt angenommen.

Wände:
Massive und leichte Wandscheidungen in dem hier betroffenen Wohnungseigentum sind vermtl. verputzt bzw. gespachtelt und gestrichen bzw. tapeziert und gestrichen. Der Bereich der Küchennische innerhalb des Wohnzimmers weist vermtl. einen ca. 60 cm hohen normalformatigen keramischen Fliesenspiegel (15 cm x 15 cm, geschmacksneutral: weiß) auf.
Das innenliegende Badezimmer des hier betroffenen Wohnungseigentums weist nach Sachlage zargenhoch normalformatige Keramikfliesung (ca. 15 cm x 15 cm, geschmacksneutral: weiß) auf.
Die Hauseingangsbereiche weisen partiell halbhoch Glas- oder Granitplatten-Paneele mit Edelstahl-Eckbekleidungen und die Treppenaufgänge der Gebäudeteile einen glattgefilzten Kalkputz nebst Latexanstrich o.ä. (weiß) bzw. partiell im Bereich der Aufzugsanlagen etwa raumhoch Granitplattenbekleidung auf.

Die Wände im Kellergeschoss sind innerhalb des Treppenhauses entsprechend dem jeweiligen Hauseingangsbereich dekoriert. Die weiteren Kellerbereiche weisen weitgehend schalungsglatte Betonwandumfassungen und verschiedene Innenwände KS-Rohmauerwerksumfassungen nebst Fugenglattstrich und Anstrich (weiß) auf. Die Wandumfassungen der partiell unterirdischen Tiefgarage sind nach Sachlage durchweg als schalungsglatte Stahlbetonwände mit Anstrich (weiß) ausgeführt. Abstellverschläge sind als Aluminium-Lamellenschläge mit entsprechenden Türen ausgeführt.

Böden:
Das hier betroffene Wohnungseigentum weist bauseitig in den Wohnräumen vermtl. einen Veloursteppichboden und im Bereich des Flurs und der Küchennische einen Linoleumbelag auf - ggf. ist der Bodenbelag seit Errichtung des Gebäudes bereits weitgehend als Laminatboden o.ä. und im Bereich der Küchennische gegen einen keramischen Fliesenboden ausgetauscht worden.
Das Badezimmer weist bauseits einen rektangulär verlegten keramischen Mittelmosaik-Fliesenboden (10 cm x 10 cm, vermtl. geschmacksneutral: hellgrau o.ä.) auf.

Die Hauseingangsbereiche und Flurflächen weisen Werksteinplattierung und die Treppenhausaufgänge mit Tritt- und Setzstufen sowie Podestflächen und der Bereich vor den Aufzügen weisen Granitplattierung auf.
Die Kellerflure in den 3 Untergeschossebenen u.a. mit Abstellkellern und haustechnischen Bereichen etc. weisen nach Sachlage durchgehend Zementverbundestrich nebst staubbindendem Anstrich (grau) auf.
Im Bereich der Tiefgaragen-Ebenen sind vermtl. flügelgeglättete Betonböden bzw. Zementestrichböden mit karbonisierungshemmender Beschichtung (grau) bis in den Sockelbereich vorhanden.

Decken:
Es sind nach Sachlage verputzte bzw. glatt gespachtelte Stahlbetondecken in den Wohneinheiten entsprechend dem hier betroffenen Wohnungseigentum vorhanden.
Die Treppenhausbereiche weisen gleichfalls gespachtelte Podestflächen und Stahlbeton-Treppenlaufwangen auf. Die Hauseingangsbereiche weisen mindestens teilweise GK-Unterdecken u.a. mit Deckeneinbauleuchten auf.
In den Untergeschossen sind schalungsglatte Stahlbetondecken vorhanden - nach örtlichem Eindruck ist an der Decke der obersten Kellerebene zum Erdgeschoss eine Wärmedämmung bisher nicht vorhanden.

Fenster:
Nach örtlichem Eindruck sind in dem Gebäude durchgehend Kunststoff-Isolierglasfenster nebst Aluminium-Sohlbankbekleidungen und Werzalit-Lateibänken vorhanden. Die Gewerbeeinheiten

weisen vermtl. pulverbeschichtete thermisch getrennte Aluminium-Rahmenprofile mit Isolierverglasung und entsprechende Zugangstüren in der Schaufensterfront auf. In den Hauseingangsbereichen und Treppenhausaufgängen sind partiell auch zargenhohe Glasbausteingefache in den Außenwänden vorhanden.

Die im Erdgeschoss belegenen Fenster weisen Kunststoff-Rollladenpanzer auf.

In den Treppenhausköpfen ist jeweils eine elektrisch betriebene Lichtkuppel zur Entrauchung (RWA-Anlage) vorhanden.
Im Kellergeschoss befinden sich feuerverzinkte Stahl-Einfachfenster mit außenliegender Mäuseschutzvergitterung in Lichtschächten.

Türen:
Die Hauseingangstüren sind als thermisch getrennte Metallrahmentüren mit großflächigen Isolierglasausschnitten und feststehenden Oberlichten sowie z.T. mit seitlich feststehenden Rahmenelementen nebst Isolierverglasung versehen. Flurtüren innerhalb der 2-hüftigen Zentralflure und zu den separaten Treppenhausfluren sind gleichfalls als Metallrahmentüren mit großflächiger Verglasung als VSG- oder gleichfalls Isolierverglasung ausgeführt.

Die Wohnungseingangstüren sind als 2,13 m hohe RD-Holzplatten- bzw. Vollspantüren mit Lackanstrich bzw. Folierung (lichtgrau) nebst Weitwinkelspion in Stahl-Umfassungszarge (pink) in vermtl. einbruchhemmende Bauart ausgeführt.
Raumtüren innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums sind nach Sachlage als 2,13 m hohe Röhrenspan-Plattentüren mit Lackanstrich oder Folierung (weiß) mit entsprechenden Stahlzargen ausgeführt. Zwischen dem Wohnzimmer mit Küchennische und dem Schlafzimmer ist nach vorliegendem Geschossplan eine Doppelflügel-Schiebetür ggf. in Futtertasche bei Ausführung einer zweischaligen Trennwand vorhanden.
Die Tür des innenliegenden Badezimmers weist nach Sachlage eine Nachströmöffnung auf.

In den Untergeschossen sind Stahlblechtüren in T30-Ausführung zu den jeweiligen Kellerbereichen bzw. den haustechnischen Räumen und den Tiefgaragenschleusen vorhanden - Abstellkellerverschläge sind als Aluminium-Lamellenboxen mit entsprechenden Türen ausgeführt.

Brandabschnitte weisen T90-Türen und innerhalb der Tiefgaragen-Ebenen Brandabschnittstore auf.
Die Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt weist jeweils ein Sektionaltor vermtl. mit Fernbedienung allerdings auf dem angrenzenden Vordergrundstück Alte-Jakobstraße 78 auf.

Elektroinstallationen:
Es sind unter Putz bzw. in Leerrohren in den Stahlbeton-Umfassungen verlegte Leitungen in einem noch zeitgerechten Standard mit seinerzeit guter Quantität und Qualität vorhandener Stromkreise, Lichtauslässe sowie Schalter und Dosen (u.a. Balkone/Loggien/Terrassen mit Außensteckdosen) entsprechend dem Herstellungsjahrgang des Gebäudekomplexes vorhanden - die Wohnungen weisen zeitgerechte Sicherungstableaus mit Sicherungsautomaten und FI-Schutzschaltern auf. Stromzähler sind im Kellergeschoss der jeweiligen Gebäudeteile zentralisiert. Der Gebäudekomplex weist eine Blitzschutzanlage auf.
Innenliegende Badezimmer und Toilettenräume sowie die Hauswirtschaftsräume im Kellergeschoss des Gebäudekomplexes sind motorisch belüftet und künstlich belichtet. Die im Hauswirtschaftsraum vorhandenen bauseitigen Waschmaschinen werden mit Waschmarken betrieben, die käuflich erworben werden. Im Hauswirtschaftsraum ist außerdem ein 5 L-Elektroboiler nebst Ausgussbecken vorhanden.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist einen entsprechenden insgesamt durchschnittlichen Standard auf - auf dem Balkon ist entsprechend den weiteren Balkonen eine wandverwahrte Außenleuchte vorhanden. Das innenliegende Badezimmer weist hier gleichfalls eine motorische Belüftung auf. In der Küchennische ist nach diesseitiger Einschätzung zusätzlich eine motorische Belüftung vorhanden - ein Wrasenabzug mit über Dach geführtem Ventilationsschacht ist nach diesseitiger Einschätzung nicht vorhanden.
Die Wohnräume und der Flur dürften Rauchwarnmelder aufweisen - im jeweiligen Treppenhauskopf des Gebäudekomplexes und partiell in den Untergeschoss-Ebenen dürften gleichfalls Rauchwarnmelder installiert sein.

An den Hauseingangstüren der Gebäudeteile ist jeweils eine zentrale Klingel- und Gegensprechanlage mit Video-Porter vorhanden - entsprechende elektr. Türöffner- und Gegensprechanlagen mit Videobildschirm befinden sich nach Sachlage in den Wohnungen. An den Wohnungseingangstüren sind gleichfalls Klingelanlagen ohne Gegensprecheinrichtung vermtl. mit Rufunterscheidung vorhanden.
Telekommunikations- bzw. Breitbandkabelanschlüsse etc. über Router sind nach Sachlage in beiden Zimmern des hier betroffenen Wohnungseigentums vorhanden.

Die Treppenhausköpfe weisen jeweils eine elektrisch betriebene Lichtkuppel zur Entrauchung (RWA-Anlage) auf.
In den Treppenhausaufgängen sind moderne Beleuchtungselemente mit Steuerung über Bewegungsmelder vorhanden. Unter den Decken der Laubengänge zu einzelnen Treppenhausaufgängen sind gleichfalls Außenleuchten vorhanden.
Das Kellergeschoss der Gebäudeteile weist Feuchtrauminstallationen sowie Schildkröten- oder Langfeldleuchten auf.
Außenbeleuchtung ist im Bereich der Gebäudedurchgänge und der Hauseingänge mit decken- oder wandverwahrten Leuchten vorhanden - zusätzlich sind in den Hofbereichen mittelhohe Mastleuchten vermtl. mit Steuerung über Dämmerungsschalter vorhanden.

Im Bereich der Tiefgaragen-Ebenen ist nach Sachlage eine Raumlufttechnische ggf. mit Zusätzlicher CO_2-Warnanlage vorhanden. Die Lüfterzentrale befinden sich nach Sachlage auf dem Dach des Gebäudekomplexes. Die Tiefgarage ist vermtl. mit einer Sprinkleranlage ausgestattet.

Heizungsanlage:
Das hier betroffene Grundstück bzw. der hier aufstehende Gebäudekomplex weist eine Zentralheizungsanlage mit Fernwärmeversorgung und Wärmetauscherstation im Kellergeschoss im Kellergeschoss bzw. der obersten Ebene der Untergeschosse des Gebäudeteils Alte-Jakobstr. 78A auf. Es sind unterflur verlegte Vor- und Rücklaufleitung mit Konvektoren nebst Thermostatregelventilen und vermtl. bereits Funkfernabfrage des Verbrauchs vorhanden. Die Treppenhausaufgänge sind gleichfalls beheizbar.
Die Untergeschosse u.a. mit partiell unterirdischer Tiefgarage sind nach Sachlage nicht beheizbar.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt gleichfalls über die Fernwärmeversorgung respektive über Warmwasserspeicher in der Heizzentrale im Kellergeschoss mit Zirkulationsleitung.

Nach diesseitiger Einschätzung wird sowohl der Heizwärme- als auch der Warmwasserverbrauch bereits elektronisch über Funkfernabfrage ausgelesen.

Sanitärausstattungen:
Das Badezimmer des hier betroffenen Wohnungseigentums weist in Ansehung des Baujahres eine nach Sachlage noch zeitgerechte Ausstattung aus der Herstellungszeit des Gebäudes u.a. als eingeflieste emaillierte Stahl-Einbauliegewanne nebst Einhebel-Mischarmatur und Schlauch-

brause, einen Porzellan-Waschtisch nebst Einhebel-Mischarmatur und ein wandhängendes WC-Becken mit Kunststoffsitz und Einbauspülkasten mit Kunststoff-Drückerplatte auf. Ein Waschmaschinenstellplatz nebst Frischwasseranschluss und -direktablauf ist in dem Badezimmer nicht vorhanden.
Die Objekte weisen vermtl. durchweg den Sanitärfarbton „weiß“ auf. Alle Armaturen sind vermtl. verchromt. Frischwasserinstallationen sind nach Sachlage als Kupferrohre (Wico o.ä.) und Abwasserleitungen als Kunststoff- bzw. SML-Rohre ausgeführt - Kalt- und Warmwasserzähler sind vorhanden (vermtl. wird aber der Warmwasserverbrauch bereits elektronisch über Funkfernabfrage ermittelt).
Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen sind in Wandschlitzen bzw. in Gipskartonschächten bzw. entsprechenden Wandvorlagen abgespannt und insofern nicht sichtbar.

Die Heizzentrale im Kellergeschoss weist nach Sachlage ein emailliertes Stahlblech-Ausgussbecken nebst Sandmannhahn sowie Vorwandinstallationen als SML- und Hart-PVC-Abwasserleitungen auf.
Gartensprengventile an der jeweiligen Gebäudefassaden mit separaten Sprengwasserzählern sind vermtl. gleichfalls vorhanden.

Küchenausstattung:
In dem hier betroffenen Wohnungseigentum ist vermtl. eine L-förmige Arbeitszeile mit Küchenarbeitsfläche und hierin integrierter Edelstahlspüle nebst Einhebel-Mischarmatur und Glaskeramikkochfeld nebst Bratröhre und Wrasenfilter sowie den üblichen Elektrogeräten als Geschirrspüler und Kühlschrank sowie ausreichender Schrankraum in Unter- und Oberschränken vorhanden - ggf. ist zusätzlich ein Waschmaschinenanschluss und Abwasseranschluss am Traps vorhanden.
Frisch- und Abwasserinstallation sind nach Sachlage in einem Installationsschacht verzogen und insoweit nicht sichtbar.

In den Treppenhausaufgängen sind zusätzlich Feuerlöschleitungen (trocken) mit in den Hauseingangsbereichen installierten Feuerwehr-Anschlüssen vorhanden.

- **Brutto-Rauminhalt:**
  ohne Ansatz

- **Brutto-Grundfläche:**
  Die anteilige Brutto-Grundfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 092 beträgt ca. 82,93 m² entsprechend der Miteigentumsquote von insgesamt ca. 22.020,60 m² Brutto-Grundfläche des Wohn- und Geschäftshauskomplexes und ca. 2,68 m² entsprechend der Miteigentumsquote von ca. 711,00 m² Brutto-Grundfläche der außerhalb der über Terrain aufgehenden Gebäudeteile als unter Terrain liegender Teil der Tiefgarage bei einem MEA von 37,66/10.000 nach diesseitiger überschlägiger Ermittlung anhand der vorliegenden Aufteilungspläne bzw. der amtlichen Flurkarte (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**
  Die Freiflächen des Anwesens im Bereich des 1. und 2. Hofes sind weitgehend befestigt und weisen Betonsteinpflasterung sowie partiell unversiegelte Flächen oberhalb der vollständig die Fläche des 1. Hofes und den Bereich vor der östlichen Front des Gebäudeteils Alte Jakobstr. 77A belegenden Tiefgarage mit darüber aufgefüttertem Mutterboden auf.
  Partiell sind im Hofraum üppig mit Buschwerk und Bodendeckern etc. versehene Beetflächen und auch Hochbeete mit schalungsglatten Betonplatteneinfassungen und Gartensitzbänken nebst einzelnem Baumbestand und Zierbeetflächen vorhanden.

Der 2. Hof des Anwesens ist nur etwa hälftig mit Betonwegeplattierung und einzelnen Pflanzbeetbereichen angelegt und im Wesentlichen gärtnerisch mit Buschvegetation und Rasenflächen u.a. im Bereich der Gartenterrassen der im Erdgeschoss belegenen Wohnungen auch vor der östlichen Front des Gebäudeteils Alte Jakobstr. 77A gestaltet.

Ungedeckte PKW-Stellplätze sind auf dem Grundstück nicht vorhanden - die Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt befinden sich auf dem angrenzenden Vordergrundstück Alte Jakobstr. 78.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**
  Der auf dem Grundstück aufstehende Wohn- und Geschäftshauskomplex weist 240 Wohnungseigentume und 8 Teileigentume als Gewerbeeinheiten bzw. Läden und Büroflächen im Erdgeschoss des Komplexes bzw. partiell auch im 1. Obergeschoss auf.
  Zusätzlich befinden sich auf dem Grundstück in den 3 Untergeschossen z.T. als unterirdische Tiefgarage 137 PKW-Tiefgaragenstellplätze innerhalb einer auch auf angrenzenden Nachbargrundstücken belegenen Großgarage mit Zu- und Ausfahrt auf dem angrenzenden Vordergrundstück Alte Jakobstr. 78.

  Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 092 befindet sich im Gebäude Alte Jakobstr. 77A im 3.OG als 2-Zimmerwohnungen im postalisch rechten Teil des 2-hüftigen Zentralflurs hinter dem Treppenhaus bzw. dem Aufzugsschacht postalisch rechts als 1. Wohnung mit Orientierung ausschließlich nach Osten zum rechten Bauwich.
  Dem Wohnungseigentum Nr. 092 ist nach Sachlage der als Gemeinschaftseigentum ausgewiesene Aluminium-Lamellenverschlag mit der Nr. 92 in demselben Gebäudeteil offenbar durch die zuständige WEG-Verwaltung schuldrechtlich als Sondernutzungsrecht zugeschrieben worden.

- **Nutzfläche:**
  Die Wohnfläche ergibt sich aus der vorliegenden Teilungserklärung mit ca. 45,67 m². Die Balkonfläche ist nach Sachlage hierin mit der hälftigen Grundfläche des Balkons von ca. 4,10 m x 1,60 m x ½ = 3,28 m² berücksichtigt.
  Nach aktueller Rechtsprechung des LG Berlin sind allerdings Freisitzflächen gemäß Wohnflächenverordnung mit lediglich ¼ der Grundfläche in Berlin als ortsüblich zu berücksichtigen. Insoweit ergibt sich die anrechenbare Wohnfläche mit 45,67 m² ./. 3,28 m² + 1,64 m² = 44,03 m².

  Diesbzgl. Angaben konnten seitens der WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung von Angaben zu dem hier betroffenen Wohnungseigentum bereits vom 11.05.2026 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

- **Miet-Erträge:**
  Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 092 ist nicht vermietet und steht derzeit dem Vernehmen nach leer, wobei der Name der Eigentümerin des Wohnungseigentums an der Türklingel neben der Wohnungseingangstür noch ausgewiesen ist.
  An der zentralen Klingel- und Gegensprechanlage des Hauseingangs weist das Klingeltableau für das hier betroffene Wohnungseigentum keinen Namen auf.

  Ein Mietertrag wird nach Sachlage nicht erwirtschaftet. Die Dauer des Leerstands ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass der Leerstand erst kurzzeitig bzw. erst wenige Wochen besteht.

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

- **Ortsüblicher Ansatz:**
  Gemäß Berliner Mietspiegel 2026 ergeben sich die ortsüblichen Miethöhen als Nettokaltmieten für vermieterseitig vollausgestattete Wohnungen mit Baujahren von 1991 bis 2001 in guter Wohnlage mit Sammelheizung und Badezimmer in der Wohnung sowie Größen
  - bis unter 50 m² in einer Spanne von 8,33 €/m² bis 14,96 €/m² bzw. i.M. 11,13 €/m²
  - von 50 m² bis unter 60 m² in einer Spanne von 8,26 €/m² bis 14,45 €/m² bzw. i.M. 10,34 €/m²
  - von 60 m² bis unter 65 m² in einer Spanne von 8,74 €/m² bis 12,75 €/m² bzw. i.M. 10,57 €/m²
  - von 65 m² bis unter 75 m² in einer Spanne von 7,52 €/m² bis 13,21 €/m² bzw. i.M. 11,06 €/m²
  - von 75 m² bis unt. 105 m² in einer Spanne von 8,40 €/m² bis 13,96 €/m² bzw. i.M. 10,63 €/m²
  - v. 105 m² bis unt. 125 m² in einer Spanne von 8,82 €/m² bis 16,10 €/m² bzw. i.M. 12,15 €/m²
  - ab 125 m² in einer Spanne von 8,07 €/m² bis 16,77 €/m² bzw. i.M. 12,90 €/m²

  Gemäß Bezirksreport Mitte 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg ergibt sich die typische Mietpreisspanne (Marktmiete) für Geschossbauwohnungen der Baujahresklasse von 1990 bis 2000 (Ost) in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Stichtag 01.10.2023 in einer Spanne von 9,00 €/m² Wfl. bis 14,00 €/m² Wfl. und in guter bis sehr guter Wohnlage in einer Spanne von 12,25 €/m² Wfl. bis 17,50 €/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, Baujahresklassen bis 2020) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Mitte bei 12,00 €/m² Wfl. und in guter bis sehr guter Wohnlage bei 15,00 €/m² Wfl. bei geringem Preisanstieg bis 10 % zwischen 10/2022 und 10/2023.

  Gemäß Wohnimmobilienpreisservice 2025/2026 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. ergibt sich die typische Mietpreishöhe (Marktmiete) für Wohnungen der Baujahresklasse von 1990 bis 2004 im Stadtgebiet City (Ost) im Altbezirk Mitte (Ortsteil Mitte) per 3/2025 mit 13,70 €/m² Wfl. bzw. ohne Berücksichtigung der Baujahresklassifizierung mit i.M. 13,69 €/m² Wfl. sowie im gesamten Stadtgebiet City (Ost) mit im Mittel 11,61 €/m² Wfl., wobei es sich hierbei um die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete aus Neuvertragsmieten und in den letzten 6 Jahren veränderten Bestandsmieten mit einem Anteil in einem Verhältnis von 55 % : 45 %, Wohnungsgrößen zwischen 60 m² - 90 m² (i.M. 70 m²) mit mittlerem Ausbaustandard und ohne Kfz-Stellplatz handelt.

  Gemäß Wohnmarktreport Berlin 2026 von März 2026 (22. 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 10179 (Jannowitzbrücke) 22,89 €/m² Wfl. (Spanne von 10,00 €/m² Wfl. bis 34,15 €/m² Wfl. bei Ansatz 62,80 m² Wfl.).

  Eine Mietpreisbindung aufgrund öffentlicher Förderung o.ä. besteht nach diesseitigem Kenntnisstand für das hier betroffene Wohnungseigentum nicht - evtl. öffentliche Fördermittel sind im vorliegenden Grundbuch nicht ausgewiesen. Die betreffende Wohnfläche ist insoweit preisfrei vermietbar nach BGB.

Zu beachten ist, dass seit dem 01.01.2019 nach Modernisierungen die aufgewendeten Kosten lediglich noch mit jährlich 8 % (vorher 11 %) umgelegt werden dürfen.
Mit einer Verschärfung der Mietpreisbremse im Januar 2019 wurde auch eine Kappungsgrenze für Mieterhöhungen nach Modernisierungen eingeführt. Sollte diese zuerst nur für angespannte Wohnlagen gelten, wurde sie schließlich doch bundesweit eingeführt. Seitdem gilt laut § 559 Abs. 3a BGB: Bei Mieten, die 7,00 €/m² übersteigen, gilt für die Umlage von Modernisierungskosten eine Kappungsgrenze von 3,00 €/m² innerhalb von 6 Jahren. Bei Mieten, die bis zu 7,00 €/m² betragen, gilt eine Kappungsgrenze von lediglich noch 2,00 €/m² innerhalb von 6 Jahren. Diese Änderungen gelten für alle Modernisierungen, die ab dem 1. Januar 2019 angekündigt werden.

Im Rahmen einer Ertragswertermittlung des betroffenen Objektes ist 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 eines unterpreisig bestehenden Mietverhältnisses sind hier aufgrund der zugrunde gelegten freien Verfügbarkeit des Wohnungseigentums mit dem Potential einer Vermietung bzw. der möglichen vollständigen Eigennutzung nicht zu berücksichtigen.

In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird der ortsübliche Mietansatz nebst Erhöhungsanteil bei Neuvermietung ungemindert zugrunde gelegt.

Der marktübliche Mietansatz für das Bewertungsobjekt im 3. Obergeschoss im Gebäudeteil Alt Jakobstr. 77A des Wohn- und Geschäftshauskomplexes aus dem Jahre 1997 mit in der Rechtsform des Wohnungs- bzw. Teileigentums errichteten 385 Sondereigentumen bzw. 240 Wohnungseigentumen, 8 Teileigentumen als Gewerbeeinheiten und 137 Teileigentumen als PKW-Tiefgaragenstellplätze ist bei hier vorliegender guter Wohnlage im Stadtbereich City (Ost) bzw. absoluter Citylage im Nahbereich der Fischerinsel und der Spree nahe dem Humboldt Forum und dem Alexanderplatz als einer der in der Metropole belegenen Haupteinkaufsspots u.a. mit hierdurch sehr guter Nahversorgung sowie der insgesamt sehr guten technischen sowie sozialen Infrastruktur in einer vergleichsweise ruhigen Lage an einer untergeordneten Quartierstraße innerhalb einer 30 km/h-Zone aber im öffentlichen Straßenraum extrem knappen Stellplatzaufkommen für PKW trotz Ausweisung als Parkraumbewirtschaftungszone 36 bei einer anrechenbaren Wohnungsgröße von ca. 44,03 m² Wfl. bzw. 2 Zimmern, Küchennische innerhalb des Wohnzimmers, Flur nebst Garderobennische, innenliegendem Badezimmer und Balkon mit Orientierung zum Blockinnenbereich und nur einseitiger Ausrichtung der Wohnräume und des Balkons nach Osten ohne Querbelüftungsmöglichkeit sowie der Verfügbarkeit eines geräumigen Kellerabstellverschlags auch in Ansehung der barrierefreien Zugänglichkeit, aber auch der nachteilige Nähe des Balkons der Wohnung zu der unmittelbar angrenzenden Laubengangerschließung des angrenzenden Treppenhauses 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 zuletzt vom 14.03. 2023 mit hierdurch begrenzter Möglichkeit der Mietpreiserhöhung mit Verlängerung um 5 Jahre ab dem 11.05.2023 bis zum 10.05.2028 um lediglich 15 % innerhalb von 3 Jahren sowie der seit dem 01.06.2015 nach Rechtsverordnung in ganz Berlin in Kraft getretenen bis zum 31.12. 2025 geltenden und hiernach ab dem 01.01.2026 bis zum 31.12.2029 verlängerten 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 in Ansehung des insgesamt vermtl. zufriedenstellenden Erhaltungszustandes bei erst vor rd. 30 Jahren erfolgter Fertigstellung des Gebäudekomplexes mit nach Sachlage zeitgerechtem und vermtl. noch modernem Ausbau innerhalb des hier be-

troffenen Wohnungseigentums und des vermtl. guten energetischen Zustands bei hier vorhandener Fernwärmeversorgung und zentraler Warmwasserversorgung sowie Wärmedämmverbundsystem an den Außenwandumfassungen u.a. mit Zweischeiben-Isolierglasfenstern sowie der Marktlage in Anlehnung an den aktuellen Mietspiegel bei hier zugrunde gelegter freier Verfügbarkeit und potentieller Neuvermietung unter Berücksichtigung der Mietpreisbremse mit 10 % Aufschlag auf die ortsübliche Miethöhe im Niveau des oberen Rahmenwertes für gute Wohnlagen (absolute City-Lage) gemäß aktuellem Mietspiegel mit 16,00 m²/Wfl. in Ansatz zu bringen.

- **fikt. Rohertrag:**
  anrechenbare Wohnfläche
  44,03 m² x 16,00 €/m² = 704,48 €/Monat

- **Bewirtschaftungskosten:**
  Seitens der Eigentümerin des hier betroffenen Wohnungseigentums konnten Angaben zu den Bewirtschaftungskosten bzw. der Höhe des Wohngeldes auf diesseitige schriftliche Anforderung nicht zur Verfügung gestellt werden.
  Ebenso liegen diesbzgl. Angaben aus den Verwaltungsunterlagen der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung mit Schreiben 11.05.2026 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht vor.

  Die Höhe ggf. bestehender Wohngeldrückstände für das betroffene Wohnungseigentum oder die weiteren Wohnungs- und Teileigentume auf dem Grundstück ist nicht bekannt geworden - für das hier betroffene Wohnungseigentum wird davon ausgegangen, dass Wohngeldrückstände bestehen.
  Angaben über die Höhe einer ggf. gebildeten Erhaltungsrücklage zum Bewertungsstichtag liegen dem Unterzeichneten auf diesseitige Anforderung insoweit gleichfalls nicht vor.

  Eine Beschlusssammlung konnte seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung gleichfalls nicht beigebracht werden. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein Beschluss seitens der Eigentümergemeinschaft zur Zahlung einer Sonderumlage bei nicht auskömmlicher Erhaltungsrücklage mit Fälligkeit zum hier zugrunde gelegten Bewertungsstichtag nicht gefasst worden ist.

  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 dem Stand vom 01.01.2026 gemäß Modellansatz des IVD zu Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wie folgt:

  <u>Wohnungseigentum Nr. 092</u>
  Verwaltungskosten
  1 x EW x 439,00 €/a = 439,00 €/a

  Instandhaltungskosten
  14,40 €/m² x 44,03 m² Wfl. = 634,03 €/a

Mietausfallwagnis		
8.453,76 € x 2 %	=	169,08 €/a
		1.242,11 €/a

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten beträgt für das Wohnungseigentum Nr. 092 entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 14,7 % vom fiktiven Rohertrag bei 16,00 €/m² Wfl. und Ansatz von ca. 44,03 m² Wfl. entsprechend rd. 2,35 €/m² Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

- **Instandhaltungsrückstau:**
  Nennenswerte Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums nicht festgestellt werden. Allerdings zeigen sich in dem Kunstharzreibeputz des Wärmedämmverbundsystems partiell im Bereich von Mörtelpratzen erhöhte Staubbindungen aufgrund des hier unterschiedlichen Wärmedurchgangs in der Thermohaut, so dass mittelfristig ein Neuanstrich der Putzfassaden geboten ist.
  Die Treppenhausdekorationen weisen mindestens in den Hauseingangsbereichen partiell leichte Gebrauchsspuren auf.

  Ein Kostenaufwand als zusätzlicher Einschuss bzw. eine zu erwartende Sonderumlage in die Rücklage für evtl. am Gemeinschaftseigentum vorliegende Mängel oder Schäden ist bei insgesamt offenbar auskömmlicher Instandhaltungsrücklage nicht in Ansatz zu bringen.
  Ein aktueller Beschluss zur Leistung einer Sonderumlage nach dem hier zugrunde gelegten Bewertungsstichtag ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

  Hinsichtlich des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 092 konnten nennenswerte Mängel oder Schäden anlässlich des Besichtigungstermins u.a. aufgrund fehlender Zugänglichkeit nicht festgestellt werden.
  Diesseitig wird davon ausgegangen, dass im Zuge eines Neubezugs des Wohnungseigentums die Durchführung turnusmäßiger Schönheitsreparaturen und ggf. Bodenbelagsarbeiten erforderlich werden, für die ein Kostenansatz von grob überschläglich und pauschal in Höhe von rd. 3.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt wird - die Erneuerung einer Küchenausstattung ist in dem Kostenansatz nicht berücksichtigt.

  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.

  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 Wertermittlungsstichtag 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 analog zum GAA-Modell (Modell des zuständigen Gutachterausschusses für Mietwohnhäuser und Mietwohn- und Geschäftshäuser) ein zu erwartender Mod.-/Inst.-Aufwand zunächst nicht berücksichtigt.
Diesseitig wird für das betroffene Objekt der zugrunde zu legende Mod.-/Inst-Aufwand zur Realisierung der zugrunde gelegten Miethöhe ohne Berücksichtigung evtl. gebotener sonstiger Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erst im Rahmen der speziellen Marktanpassung aufgrund objektspezifischer Merkmale in Abzug gebracht.

Ein Energieausweis im Sinne der EnEV bzw. des GEG konnte auf Anforderung bereits am 11.05.2026 seitens der zuständigen WEG-Verwaltung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht zur Verfügung gestellt werden und liegt dem Unterzeichneten insoweit nicht vor.
Angaben über den Energieverbrauchskennwert, den Endenergiebedarf bzw. die Energieeffizienz des Bewertungsobjektes können insoweit seitens des Unterzeichneten nicht gemacht werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein aktueller Energieausweis nicht vorliegt.

Eine Beschlusssammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens der zuständigen WEG-Verwaltung des Grundstücks auf Anforderung bereits am 11.05.2026 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens gleichfalls nicht zur Verfügung gestellt werden.
Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein evtl. Beschluss der Eigentümergemeinschaft des hier betroffenen Grundstücks über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in eine offenbar auskömmliche Erhaltungsrücklage 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 29 Jahren (Baujahr des Gebäudekomplexes: 1997 - nach Ertragswertmodell gemäß Tabelle 5: Spanne 28 bis 32 Jahre) und Bauzustand „normal“ sowie einer Gesamtnutzungsdauer gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) von 80 Jahren mit 45 Jahren zugrunde gelegt.

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

  Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer bei hier vorliegendem Baujahr 1997 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer beträgt 51 Jahre.
  Das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit 35 Jahren und das fiktive Baujahr mit 1991.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**
  Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 092 ist nicht vermietet und steht derzeit dem Vernehmen nach leer, wobei der Name der Eigentümerin des Wohnungseigentums an der Türklingel neben der Wohnungseingangstür noch ausgewiesen ist.
  An der zentralen Klingel- und Gegensprechanlage des Hauseingangs weist das Klingeltableau für das hier betroffene Wohnungseigentum keinen Namen auf.

  Die Dauer des Leerstands ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass der Leerstand erst kurzzeitig bzw. erst wenige Wochen besteht.

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

- **Verwaltung:**
  WEG-Verwaltung ist die Fa. Atriensis Immobilienverwaltung GmbH EUREF-Campus 13 in 10829 Berlin - Telefon: + 49 (0) 30 / 443 51 920.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**
  Bei dem auf dem hier betroffenen Grundstück an einer ruhigen Quartierstraße innerhalb einer 30 km/h-Zone aufstehenden vollunterkellerten 7- bis 12-geschossigen Gebäudekomplex im Wesentlichen im Blockinnenbereich handelt es sich um einen freifinanziertes Wohn- und Geschäftshauskomplex aus dem Jahre 1997 mit insgesamt 5 Gebäudeteilen bzw. 5 Treppenhausaufgängen.
  Der Komplex weist 3 Untergeschosse weitgehend als Tiefgarage auch wesentlicher Teile der Grundstücksfreiflächenbereiche u.a. des 1. Hofes im Kontext mit weiteren hier angrenzenden Gebäudeteilen benachbarter Grundstücke auf - es handelt es sich um eine hoch verdichtete Blockinnenbebauung mit lediglich im Bereich des 9- bis 12-geschossigen Gebäudeteils Alte Jakobstr. 76 vorhandener Blockrandbebauung auf dem hier betroffenen Grundstück. Die Erschließung des Blockinnenbereichs erfolgt über das angrenzende Nachbargrundstück Alte Jakobstr. 77 und die Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt befindet sich dem weiteren Nachbargrundstück Alt Jakobstr. 78.
  Der auf dem hier betroffenen Grundstück belegene Gebäudekomplex weist insgesamt 385 Sondereigentume auf, die bereits in der Rechtsform des Wohnungs- und Teileigentums errichtet wurden. Hiervon entfallen 240 Einheiten auf Wohnungseigentume, 8 Einheiten auf Teileigentume als Gewerbeeinheiten u.a. als Läden und Büroflächen sowie 137 Einheiten auf Teileigentume als PKW-Tiefgaragenstellplätze.
  Die in der oberen Kellergeschoss-Ebene belegenen Aluminium-Lamellenverschläge sind nach Sachlage nicht Teil der jeweiligen Sondereigentume und werden insoweit als Gemeinschaftseigentum seitens der zuständigen WEG-Verwaltung dem jeweiligen Wohnungs- bzw. Teileigentumen zugewiesen.

  Alle Wohnungen und die Geschosse incl. der Untergeschosse mit Tiefgarage sind barrierefrei zugänglich. Alle Treppenhausaufgänge weisen Aufzugsanlagen auf. Die Ladeneinheiten sind gleichfalls barrierefrei zugänglich.

  Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 092 befindet sich im Gebäude Alte Jakobstr. 77A im 3.OG als 2-Zimmerwohnung im postalisch rechten Teil des 2-hüftigen Zentralflurs hinter dem Treppenhaus bzw. dem Aufzugsschacht postalisch rechts als 1. Wohnung mit Orientierung ausschließlich nach Osten zum rechten Bauwich bzw. in den Blockinnenbereich bei einer Wohnungsgröße von ca. 44,03 m².
  Bei hier vorliegendem Baujahr 1997 ist der vermtl. vorliegende Ausbaustandard aus der Herstellungszeit des Gebäudes noch durchgehend zeitgerecht - das Wohnungseigentum war anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich.

  Nach Straßenverzeichnis zum aktuellen Mietspiegel handelt es sich um eine gute Wohnlage bzw. tatsächlich um eine absolute Citylage unmittelbar im Nahbereich der Fischerinsel und der Spree und im weiteren Nahbereich des Alexanderplatzes mit sehr gutem Versorgungsangebot sowie guter technischer und sozialer Infrastruktur.

Nachteilig ist das PKW-Stellplatzangebot im öffentlichen Straßenraum aufgrund der hohen Wohndichte im Quartier und aufgrund des beachtlichen Zielverkehrs aufgrund verschiedener überregionaler Anlaufpunkte im Nahbereich.

- **Unterhaltung:**
  Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex weist einen zufriedenstellenden Unterhaltungszustand nach Fertigstellung vor rd. 29 Jahren auf. Allerdings liegen im Bereich von Putzfassaden partiell verstärkte Staubbindungen im Bereich sogen. Mörtelpratzen des Wärmedämmverbundsystems vor. Die Treppenhausdekorationen weisen teilweise u.a. in den Hauseingangsbereichen leichte Gebrauchsspuren auf.

  Die hier in Rede stehende Wohnung selbst weist vermtl. einen zufriedenstellenden Erhaltungszustand bei ordnungsgemäßem Gebrauch des Objektes auf. Bei einem Nutzerwechsel bzw. Neubezug dürften allerdings turnusmäßig durchzuführende Schönheitsreparaturen und ggf. Bodenbelagsarbeiten durchzuführen sein, wofür ein Instandsetzungsaufwand in Höhe von rd. 3.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt wird.

- **Verwertbarkeit:**
  Aufgrund des bestehenden Leerstands bzw. der zuletzt ggf. bestehenden Eigennutzung ist die freie Verfügbarkeit für einen Ersteher in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Eigennutzung kurzfristig realisierbar, so dass nachfolgend für einen Ersteher der ideelle Wert der Immobilie im Vordergrund stehen dürfte.
  Trotz des insoweit vorliegenden ideellen Wertes des Wohnungseigentums ist in Ansehung der Vermietbarkeit des Wohnungseigentums 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 2024/2025 zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in Berlin für das Jahr 2024 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. Mai 2026 festgestellt.

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

- Geschossgrundrisse 1.UG, EG, 1.OG bis 4.OG und Gebäudeschnitt i.M. 1:100 der Aufteilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 17.10.1996 nebst Nachtrag vom 03.11.1998
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

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

schafft 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.
Durch das Amtsgericht Mitte 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 ein schlüssiger Marktwert nur unter Zugrundelegung des sich ergebenden Ertragswertes auf der Basis ortsüblicher und nachhaltig marktfähiger Mieterträge sowie eines aus marktüblichen Verkaufserlösen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes herzuleiten.

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 fehl geht.

2. Bodenwert

Die stadträumlichen Wohnlagen von Berlin sind überwiegend auf der Basis der Ortsteile nach den Kategorien
- einfache Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage
- bevorzugte (sehr gute) Wohnlage

gebildet worden.

Das Grundstück Alte Jakobstraße 76, 77A, 77B, 77C, 77D, 78A (Flurstück 613) stellt hiernach eine gute Wohnlage dar - nach Mietspiegel 2026 handelt es sich gleichfalls um eine gute Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2026 von 4.000 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 2,5 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 nach Auswertung der Kaufpreissammlung durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte trotz weiter gestiegener Mieten und damit höherer Erträge für die in der Richtwertzone belegenen Ertragsobjekte gegenüber dem Vorjahr um 11,1 % und gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2022 nach Ermittlungen des zuständigen Gutachterausschusses um 47,7 % gefallen.
Der zum 01.01.2026 ausgewiesene Richtwert in Höhe von 4.000,00 €/m² bei einer GFZ von 2,5 ist zum Bewertungsstichtag als angemessen und marktgerecht in Ansatz zu bringen.

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

Gemäß §§ 40 bis 43 ImmoWertV 21 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln.
Nach diesseitiger Auffassung ist bei einer Neubebauung des Grundstücks eine dem gegenwärtigen baulichen Bestand entsprechende Bebauung mit einer GFZ von rd. 4,9 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar.

Unter Berücksichtigung der realisierten bzw. realisierbaren Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 4,9 ist der Bodenrichtwert mit einem Umrechnungskoeffizienten von 1,8141 in Anlehnung an die Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Amtsblatt v. 19.03.2004, S. 1101) wie folgt anzupassen.

4.000,00 €/m² x 1,8141 : 1,2003	=	6.045,49 €/m²
	rd.	6.045,00 €/m²

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

3.530,00 m² x 6.045,49 €/m²	=	21.340.579,00 €
	rd.	21.340.000,00 €

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

Der anteilige Bodenwert für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 092 ergibt sich mit:

21.340.579,00 € x 37,66/10.000	=	80.368,62 €
	rd.	80.000,00 €

3. Ertragswert

Der Ertragswert des Wohnungseigentums ergibt sich aus dem anteiligen Bodenwert sowie dem anteiligen Gebäudeertragswert.
Gemäß § 27 Abs. 2 Pkt. 1 ImmoWertV 21 stellt der Gebäudeertragswert den um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten und unter Ansatz einer Kapitalisierung der zur Restnutzung verfügbaren Gebäudeteile nachhaltig erzielbaren Reinertrag dar.

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

anrechenbare Wohnfläche:		
44,03 m² x 16,00 €/m² x 12 Monate	=	8.453,76 €

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. 14,7 % des Jahresrohertrages (entsprechend ca. 2,35 €/m² Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:		8.453,76 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	1.242,70 €
Reinertrag:		7.211,06 €

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

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

Gemäß Veröffentlichung im Wohnimmobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2025/2026 ergeben sich die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in der Bezirksgruppe City (Ost) u.a. mit dem Ortsteil Mitte bei einer Größe von durchschnittlich ca. 70,00 m Wfl. (für den Auswertezeitraum des Jahres 2024 bis 3/2025) mit Stand vom 01.01.2026 bei einem ortsüblichen und objekttypischen durchschnittlichen Mietniveau in einer Spanne von 0,62-1,04 bzw. i.M. 0,80 % bei vorliegender Bezugsfreiheit bzw. in einer Spanne von 1,61-2,86 bzw. i.M. 2,15 % bei vorliegender Vermietung.

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 Teileigentume nicht ermittelt - im aktuellen Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses sind Liegenschaftszinssätze für Wohnungs- und Teileigentume nicht ausgewiesen.

Insoweit ist für das betroffene Wohnungseigentum bei hier nach GAA-Modell vorgegebener wirtschaftlicher Restnutzungsdauer von 45 Jahren bei erst 29 Jahre Alter respektive der Bezugsfertigstellung des hier betroffenen Gebäudekomplexes im Jahre 1997 mit normalem Bauzustand, der zugrunde gelegten moderaten Miethöhe mit einem fiktiven Mietansatz (s.o.) auf ortsüblichem Mietniveau unter Berücksichtigung der Mietpreisbremse bei Neuvermietung bzw. evtl. geldwerter Eigennutzungsmöglichkeit bei hier vorliegender Größe der Wohnung von ca. 44,03 m² Wfl. bei 2 Zimmern nebst Küchennische innerhalb des Wohnzimmers, Flur nebst Garderobennische, innenliegendem Badezimmer und Balkon mit Ausrichtung der Wohnung ausschließlich nach Osten in einen Blockinnenbereich im 3.OG des 8-geschossigen Gebäudeteils Alte Jakobstr. 77A eines 7- bis 12-geschossigen Wohn- und Geschäftshauskomplexes mit 5 Gebäudeteilen bzw. 5 Treppenhausaufgängen weitgehend in Blockinnenlage und 240 Wohnungseigentumen, 8 Teileigentumen als Laden- und Büroflächen sowie 137 PKW-Tiefgaragenstellplätzen in 3 Untergeschossen als Großgarage zusammen mit angrenzenden Nachbargrundstücken und vermtl. zeitgerechtem Ausbaustandard des hier betroffenen Wohnungseigentums bei hier vorliegendem Baujahr u.a. mit barrierefreier Zugänglichkeit aller Geschosse bzw. aller Nutzungseinheiten sowie der guten Wohnlage in zentraler Citylage auch in Ansehung der nachteiligen Parkplatzsituation für das Abstellen von PKW für die Bewohner des Quartiers selbst oder auch deren Besucher aufgrund der hohen Wohndichte und des Zielverkehrs aufgrund der im Nahbereich belegenen überregionalen Anlaufpunkte sowie auch unter Berücksichtigung der teilweise restriktiven Kreditausreichung insbesondere in Ansehung der nach Mitte 2022 deutlich gestiegenen Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von ca. 1,5 % zugrunde zu legen.

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

Reinertrag:		7.211,06 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
80.368,62 € x 1,5 %	./.	1.205,53 €
		6.005,53 €

Bei Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren und dem Fertigstellungszeitpunkt des Gebäudekomplexes im Jahre 1997 beträgt die wirtschaftliche Nutzungsdauer noch 51 Jahre - unter Berücksichtigung der erst vor 29 Jahren realisierten Fertigstellung mit Nutzungsaufnahme und des gegenwärtigen Erhaltungszustands des gesamten Gebäudekomplexes u.a. mit dem hier betroffenen Wohnungseigentum kann die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Ansehung der vergleichsweise kleineren und vermtl. aus der Erhaltungsrücklage zu bedienenden Instandhaltungserfordernisse gemäß Sachwert- und Ertragswertmodell des Gutachterausschusses bei normalem Bauzustand noch mit rd. 45 Jahren in Ansatz gebracht werden.

Das tatsächliche Gebäudealter beträgt insoweit ca. 29 Jahre und das hier zugrunde gelegte fiktive Gebäudealter im Rahmen des Bewertungsmodels nach ImmowertV 21 bzw. Bewertungsmodell des GAA rd. 35 Jahre - das fiktive Baujahr ist 1991.

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. 85,3 % Reinertragsanteil am Rohertrag (auf Basis der Nettokaltmiete) ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 1,5 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 45 Jahren mit 32,55.

6.005,53 € x 32,55	=	195.480,00 €
	rd.	195.000,00 €

Der Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 092 lässt sich wie folgt aufstellen:

anteiliger Gebäudeertragswert:			195.000,00 €
anteiliger Bodenwert:			80.000,00 €
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Wohnungseigentums:			275.000,00 €
abzgl. Mindererträge:	rd.	./.	0,00 €
abzgl. Wertminderung wegen Instandsetzungsaufwand:	rd.	./.	3.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 092:			272.000,00 €
	rd.		270.000,00 €

4. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des Wohnungseigentums 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 275.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 6.245,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 44,03 m² anrechenbarer Wohnfläche sowie dem 32,5-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 8.453,76 €/a.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise bei Weiterverkäufen von überwiegend (zu ca. 75 %) bezugsfreien Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1991, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden, im Stadtgebiet „City“ in guter und sehr guter Wohnlage im Jahre 2024 in einer

Preisspanne von 5.126,00 €/m² Wfl. bis 10.384,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei 7.734,00 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 240 Transaktionen.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise bei Weiterverkäufen bezugsfreier umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre ab 1991 im Stadtgebiet „City“ in guter und sehr guter Wohnlage im Jahre 2024 in einer Preisspanne von 5.137,00 €/m² Wfl. bis 10.366,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei 7.660,00 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 11 Transaktionen.

Das durchschnittliche Preisniveau für alle Arten von vermieteten und bezugsfreien Wohnungseigentumen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Mitte liegt gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025 des zuständigen Gutachterausschusses in Berlin im Jahre 2024 in einer Spanne von 4.540,00 €/m² bis 9.834,00 €/m² bzw. i.M. bei 7.070,00 €/m² Wohnfläche bei 450 Transaktionen, womit sich eine insgesamt nur noch sehr leicht fallende bzw. tatsächlich stagnierende Preistendenz gegenüber dem Betrachtungsraum 2022/2023 von +5,2 % gegenüber dem unteren Rahmenwert und +0,003 % gegenüber dem oberen Rahmenwert bzw. im Mittel mit -0,5 % zeigt.

Gemäß Bezirksreport Mitte 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. ergibt sich der Preis für Eigentumswohnungen in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Baujahresklasse 1979-2000 mit Stichtag 01.10.2023 in einer Spanne von 3.600,00 €/m² bis 4.700,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. mit 4.150,00 €/m² Wfl. bzw. in guter bis sehr guter Wohnlage in einer Spanne von 4.900,00 €/m² bis 6.500,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. mit 5.700,00 €/m² Wfl., wobei hierfür von dem Weiterverkauf 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 (d.h. laufend instandgehalten und überwiegend modernisiert) ausgegangen wird - der Kaufpreisschwerpunkt (ohne Baujahresklassifizierung bis 2020 und ohne Neubau/Erstbezug) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Mitte bei 4.300,00 €/m² Wfl. bzw. in guter bis sehr guter Wohnlage bei 5.900,00 €/m² Wfl. bei seinerzeit unveränderter Marktlage gegenüber dem Vorjahr.

Gemäß Bezirksreport Mitte (Altbezirk) 2025/2026 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. mit Auswertezeitraum des vergangenen Jahres bis 3/2025 ergibt sich der Preis für vermietete Eigentumswohnungen in allen Wohnlagen mit i.M. 4.630,00 €/m² Wfl. und für bezugsfreie Eigentumswohnungen mit i.M. 7.840,00 €/m² Wfl., wobei hierfür von dem Verkauf von Wohnungen ohne PKW-Stellplatz mit einer Größe zwischen 60 m² und 90 m² (i.M. 70 m²), mittlerem bis gehobenem Ausbaustandard, normalem Bauzustand und Normalgeschosslage (ohne Dachgeschoss-, Penthouse- oder Maisonettewohnungen etc.) ausgegangen wird.

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

Der resultierende Wert liegt im Jahre 2024 ca. 21,8 % über dem unteren Rahmenwert bzw. 19,3 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise bei Weiterverkäufen von überwiegend (zu ca. 75 %) bezugsfreien Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1991, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden, im Stadtgebiet „City“ in guter und sehr guter Wohnlage gemäß Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin.

Der resultierende Wert liegt im Jahre 2024 ca. 21,6 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 18,5 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise bei Weiterverkäufen bezugsfreier umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre ab 1991 im Stadtgebiet „City“ in guter und sehr guter Wohnlage gemäß Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin.

Der Wert liegt gleichfalls ca. 37,6 % über dem unteren Rahmenwert bzw. 11,7 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise im Jahr 2024 für vermietete und bezugsfreie Eigentumswohnungen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Mitte gemäß Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses.

Der Wert liegt außerdem ca. 32,9 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise im Jahre 01.10.2022 bis 01.10.2023 für bezugsfreies Wohnungseigentum der Baujahresklasse 1979 bis 2000 in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 9,6 % über dem Mittelwert bzw. ca. 3,9 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise für entsprechendes Wohnungseigentum in guter und sehr guter Wohnlage sowie ca. 45,2 % über dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswohnungen in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 5,8 % über dem Kaufpreisschwerpunkt für entsprechendes Wohnungseigentum in guter bis sehr guter Wohnlage im Bezirk Mitte gemäß Veröffentlichung des IVD (Bezirksreport Mitte 2023/2024).

Der Wert liegt außerdem ca. 34,9 % über dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem vergangenen Jahr bis 3/2025 für vermietetes Wohnungseigentum und ca. 20,3 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem vergangenen Jahr bis 3/2025 für bezugsfreies Wohnungseigentum ohne Baujahres- und Lageklassifizierung im Altbezirk Mitte gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V. (Bezirksreport Mitte 2025/2026 - Altbezirk).

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der objektspezifischen Merkmale (hier: Wertminderung wegen Instandsetzungsaufwand in Höhe von rd. 3.000,00 €) um den diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen 275.000,00 € ./. 3.000,00 € = 272.000,00 € bzw. rd. 270.000,00 €.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 092 im Gebäudeteil Alte Jakobstr. 77A als 2-Zimmerwohnungen im 3.OG im postalisch rechten Teil des 2-hüftigen Zentralflurs hinter dem Treppenhaus bzw. dem Aufzugsschacht postalisch rechts als 1. Wohnung mit Orientierung ausschließlich nach Osten mit 37,66/10.000 MEA an dem Grundstück Alte Jakobstraße 76, 77A, 77B, 77C, 77D, 78A (Flurstück 613) in 10179 Berlin-Mitte (Ortsteil und Bezirk Mitte) zum Bewertungsstichtag 21. Mai 2026 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

270.000,00 €
==========
(i.W. zweihundertsiebzigtausend Euro)

Nachrichtlich:
Bei den in Abt. II Nrn. 1 bis 6 und 8 bis 11 verzeichneten Grunddienstbarkeiten handelt es sich um wechselseitig mit angrenzenden Nachbargrundstücken eingeräumte Rechte für den in einem Zuge der Baumaßnahme auch auf den Nachbargrundstücken seinerzeit errichteten Gebäudekomplex u.a. mit gemeinschaftlicher 3-geschossiger Tiefgarage und Erschließungsflächen der anliegenden Grundstücke u.a. mit dem hier betroffenen Grundstück u.a. gemäß vorliegenden Herrschvermerken auf dem hier betroffenen Grundstück, so dass der Komplex als Gesamtorgan verstanden werden muss, womit ein Funktionieren ausschließlich im Zusammenwirken der beteiligten Grundstücke gesichert ist.

Für das hier betroffene Grundstück nebst aufstehender Gebäudeanlage dürften bauliche Erweiterungen mit durch das jeweilige Recht bewirkten Einschränkungen nicht zu erwarten sein.
Das jeweilige Recht stellt insbesondere für das hier betroffene Wohnungseigentum keine nennenswerte Belastung dar und wirkt sich hierfür nicht wertbildend 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.

Der in Abt. II unter lfd. Nr. 7 verzeichnete Verzicht auf Zahlung einer Überbaurente für eine Grenzüberbauung eines der auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen Gebäudeteils stellt nach diesseitiger Auffassung keinen selbständigen Wert dar und gehört in den Kontext der als Gesamtorgan zu verstehenden baulichen Anlage als Blockrandbebauung mit Streckung bis in den Blockinnenbereich als seinerzeit entstandene bauliche Gesamtmaßnahme.

Bei einem freihändigen Verkauf werden derartige Rechte allgemein ohne Einfluss auf den Kaufpreis übernommen.

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)
Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten, nachdem die Umgebung des Grundstücks im unmittelbaren Nahbereich weitgehend u.a. auch von Auffüllschichten freigelegt und erst vor rd. 30 Jahren umfassend mit Wohn- und Wohn- und Geschäfts- bzw. Bürohäusern sowie einer den gesamten Grundstücksbereich belegenden 3-geschossigen Tiefgarage neu bebaut worden ist.

Lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Mitte vom 11.05.2026 ist das betroffene Grundstück Teil des im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin (BBK) unter der Nr. 7099 verzeichneten Areals - evtl. vorhandene Gutachten aus zurückliegenden Jahren wurden/werden nach vorliegender Bescheinigung nicht mehr aktualisiert.

Der Eintrag resultiert daraus, dass es sich bei dem Grundstück um eine sogen. Verdachtsfläche handelt, weil es sich um einen historischen Gewerbe- bzw. Industriestandort im Bereich der Grundstücke Alte Jakobstr. 76, 77, 77A, 77B, 77C, 77D, 78, 78A, 79, 80 mit einer Gesamtfläche von 8.950 m² handelt.
Eine Teilfläche wurde bereits vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlast befreit, wobei allerdings der Hinweis vorliegt, wonach die Fläche durch belastetes Grundwasser durchströmt wird. Die Fläche ist hiernach z.T. versiegelt/betoniert mit Bitumenverfugung) - ein

Altlastenverdacht besteht allerdings weiterhin für das Flurstück 169, da Beurteilungswerte der „Berliner Liste 2005“ überschritten werden. Das Flurstück 166 wurde hiernach vermtl. nicht vollständig saniert, wobei auch dieses Flurstück das hier betroffene Grundstück nicht betrifft.
Gemäß Katasterauszug waren auf dem Gesamt-Areal ansässig:

- bis 1945 Parkhaus
- bis 1945 Reparaturwerkstatt für KFZ, Fahrräder - Lackierungen von Straßenfahrzeugen
- bis 1945 Herstellung von Konfektion
- bis 1945 Buchdruckerei
- 1930 bis 1945 Tankstelle - Einzelhandel mit Kraft- und Schmierstoffen
- 1930 bis 1945 Großgarage
- 1945 bis 1970 Ruinengrundstück
- 1945 bis 1970 Kfz-Werkstatt - Reparatur von KFZ, Fahrrädern - Lackierungen von Straßenfahrzeugen
- 1970 bis 1980 Lagerplatz für Baumaterial
- 1970 bis 1980 Baustelleneinrichtung
- 1980 bis 1990 Metallbearbeitung VEB Baumechanisierung Berlin-Mitte
- 1990 bis Metallbearbeitung Berliner Metallbau GmbH
- 1990 bis Kfz-Werkstatt Reparatur von KFZ, Fahrrädern - Lackierungen von Straßenfahrzeugen
- 1990 bis Kfz-Handel - Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen

Tatsächlich handelt es sich hiernach um eine altlastenverdächtige Fläche. Es lagen Anhaltspunkte für das Bestehen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast vor - Recherchen seitens der Senatsverwaltung werden/wurden durchgeführt.
Nach Sachlage liegt allerdings kein Handlungsbedarf vor, nachdem der Branchenstandort bereits seit Jahrzehnten bekannt und eine aktuelle Bodensanierung nicht vorgenommen worden ist bzw. weitere Bodenerkundigungen nicht vorgenommen werden (s.o.).
Insoweit ist davon auszugehen, dass der Pfad Boden/Mensch offenbar keine Gefährdung darstellt.

Konkrete Hinweise auf eine Bodenveränderung und Bodenverunreinigungen für eine abschließende Bewertung liegen dem zuständigen Umweltamt nach Sachlage nicht vor, nachdem
In den Jahren 1992 und 1993 insgesamt 4 Bodengutachten beauftragt bzw. erstellt worden waren, die nach Sachlage einen Handlungsbedarf nicht nachzogen.

Tatsächlich sind das hier betroffene Grundstück (Flurstück 613) und die unmittelbar westlich angrenzenden Nachbargrundstücke mit einer 3-geschossigen Unterkellerung u.a. als Tiefgarage im Zuge der 6- bis 12-geschossigen Neubebauung belegt worden, so dass ein relevanter vollständiger Bodenaushub und -austausch im Zuge der Baumaßnahmen erfolgte und das hier betroffene Grundstück als Teilfläche der Katasterfläche 7099 insoweit vom Altlastenverdacht befreit ist.

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)
WEG-Verwaltung ist die Fa. Atriensis Immobilienverwaltung GmbH EUREF-Campus 13 in 10829 Berlin - Telefon: + 49 (0) 30 / 443 51 920.

Ein Verwalternachweis konnte seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf Anforderung mit Schreiben vom 11.05.2026 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.
Ebenso konnte seitens des Unterzeichneten in der Grundakte kein Nachweis einer Verwalterbestellung für die aktuelle WEG-Verwaltung vorgefunden werden.

Die Höhe des Haus- bzw. Wohngeldes incl. der zu leistenden Erhaltungsrücklage konnte seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung gleichfalls nicht beigebracht werden.
Ebenso konnten Angaben über die Höhe eines ggf. bestehenden Wohngeldrückstandes weder für das hier betroffene Wohnungseigentum noch für das Grundstück oder die Höhe einer ggf. gebildeten Erhaltungsrücklage mitgeteilt werden.

Auch eine Beschlusssammlung seit dem Inkrafttreten des diesbzgl. Gesetzes im Jahre 2008 gemäß § 24 WEG konnte seitens der zuständigen WEG-Verwaltung nicht beigebracht werden.
Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein Beschluss für über den Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in die Erhaltungsrücklage nicht getroffen worden ist.

Auch ein Energieausweis konnte auf Anforderung bereits am 11.05.2026 nicht beigebracht werden.

Zu c)
Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 092 ist nicht vermietet und steht derzeit dem Vernehmen nach leer, wobei der Name der Eigentümerin des Wohnungseigentums an der Türklingel neben der Wohnungseingangstür noch ausgewiesen ist.
An der zentralen Klingel- und Gegensprechanlage des Hauseingangs weist das Klingeltableau für das hier betroffene Wohnungseigentum keinen Namen auf.

Die Dauer des Leerstands ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass der Leerstand erst kurzzeitig bzw. erst wenige Wochen besteht.
Dem Vernehmen nach soll die Wohnungseigentümerin tatsächlich in Berlin-Neukölln wohnansässig sein.

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

Zu d)
Eine Mietpreis- oder Belegungsbindung gemäß § 17 WoBindG besteht nicht - das Objekt wurde nach Sachlage freifinanziert errichtet und die Wohnflächen sind insoweit preisfrei nach BGB zu vermieten.

Zu e)
Ein Gewerbebetrieb wird in dem Wohnungseigentum nicht geführt - das Objekt steht nach Sachlage leer (s.o.).

Zu f)
Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind vermtl. nicht vorhanden - soweit eine diesseitig vermutete L-förmige Kücheneinbau-Arbeitszeile gemäß Planausweisung innerhalb des Wohnungseigentums vorhanden ist, ist diese als wesentlicher Bestandteil des Wohnungseigentums diesem zugeschrieben.
Sonstige Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt werden, sind vermtl. nicht vorhanden - das betroffene Wohnungseigentum war anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich.

Zu g)
Ein Energieausweis im Sinne der EnEV bzw. des GEG konnte auf Anforderung bereits am 11.05.2026 seitens der zuständigen WEG-Verwaltung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht zur Verfügung gestellt werden und liegt dem Unterzeichneten insoweit nicht vor.
Angaben über den Energieverbrauchskennwert, den Endenergiebedarf bzw. die Energieeffizienz des Bewertungsobjektes können insoweit seitens des Unterzeichneten nicht gemacht werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein aktueller Energieausweis nicht vorliegt.

Zu h)
Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex weist einen zufriedenstellenden Unterhaltungszustand nach Fertigstellung vor rd. 29 Jahren auf. Allerdings liegen im Bereich von Putzfassaden partiell verstärkte Staubbindungen im Bereich sogen. Mörtelpratzen des Wärmedämmverbundsystems vor. Die Treppenhausdekorationen weisen teilweise u.a. in den Hauseingangsbereichen leichte Gebrauchsspuren auf.

Die hier in Rede stehende Wohnung selbst weist vermtl. einen zufriedenstellenden Erhaltungszustand bei ordnungsgemäßem Gebrauch des Objektes auf. Bei einem Nutzerwechsel bzw. Neubezug dürften allerdings turnusmäßig durchzuführende Schönheitsreparaturen und ggf. Bodenbelagsarbeiten durchzuführen sein, wofür ein Instandsetzungsaufwand in Höhe von rd. 3.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt wird.

Zu i)
Eine schriftliche Anforderung beim Bezirksamt Mitte bzw. dem zuständigen Stadtentwicklungsamt (Fachbereich Stadtplanung) bzgl. evtl. vorliegender Bauauflagen und baubehördlicher Beschränkungen oder Beanstandungen konnte mit Schreiben vom 12.06.2026 dahingehend beantwortet werden, dass für das Grundstück keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen bestehen.
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen etc. sind auch in der Bauakte nicht verzeichnet und dem Unterzeichneten insoweit nicht bekannt geworden.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach diesseitiger Einschätzung weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen, noch in einem Stadtumbaugebiet gemäß § 171 BauGB, oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB.
Das Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Sanierungsgebiet oder in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB Nrn. 1 bis 3 zur Erhaltung des Städtebaulichen Erscheinungsbildes, zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzverordnung) und zur städtebaulichen Umstrukturierung - entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand vermtl. auch nicht vorgesehen.

Das Grundstück befindet sich aber entsprechend der gesamten Gebietskörperschaft Berlin mit durch den Senat festgestelltem angespanntem Wohnungsmarkt seit dem 07.10.2021 im Bereich des am 23.06.2021 neu in Kraft getretenen § 250 BauGB mit weiteren wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.
Die Regelungen nach der am 03.08.2021 durch den Berliner Senat beschlossenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB, die am 06.08.2021 in Kraft getreten ist (GVBl. v. 05.08. 2021, S. 932) und zuletzt mit Verordnung vom 18.02.2025 bis zum 12.03.2030 verlängert wurde, haben in den Gebieten, für die bereits eine Soziale Erhaltungsverordnung („Milieuschutz“) existiert, Vorrang vor den bestehenden Regelungen soweit bestehende Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen betroffen sind.

In Berlin gilt die Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Verordnung - ZwVbVO) vom 04.03.2014.
In Berlin gilt außerdem die Verordnung zur Bestimmung des Landes Berlin als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 201a des Baugesetzbuches/Angespannter-Wohnungsmarkt-Verordnung - AwohnV) vom 16.11.2021 (GVBl. S. 1283).

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 04.06.2026 weder und ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.
Allerdings befindet sich unmittelbar hinter der rückwärtigen Giebelseite als Grenzbebauung des Gebäudeteils Alte Jakobstr. 77D das Nachbargrundstück Wallstr. 23, 24 (Flurstück 797) mit aufstehendem 6-geschossigen Gebäudekomplex der „Wallhöfe“ als ausgedehnte Gewerbehof-Anlage und Baudenkmal aus dem Jahre 1905 (Obj. Dok. Nr.: 09035409), wobei ggf. bestehende diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich einer Neubaumaßnahme oder evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes nach Sachlage nicht zu erwarten sind.

Angaben über evtl. zu leistende Erschließungskosten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per E-Mail am 08.05.2026 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

Nach Sachlage wird das Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Alte Jakobstraße“ erschlossen.
Nach den Vorschriften der §§ 127 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15a des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) können für Straßen, die bereits vor dem 03.10.1990 endgültig oder teilweise hergestellt und für Verkehrszwecke genutzt worden sind, Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben werden. Nach gegenwärtiger Sach- und Rechtslage sind gemäß § 15 a EBG Erschließungsanlagen nicht mehr abzurechnen, wenn es sich um endgültig und teilweise hergestellte Erschließungsanlagen handelt. Außerdem dürfen keine Erschließungsbeiträge erhoben werden, wenn Erschließungsanlagen bereits mehr als 15 Jahre für Verkehrszwecke genutzt werden.

Die Erschließungsanlage ist nach Sachlage erstmalig endgültig hergestellt.

Nach den Vorschriften der §§ 123 ff. und 242 Abs. 9 BauGB in Verbindung mit den §§ 14, 15, und 15a des Erschließungsbeitragsgesetzes können Erschließungsbeiträge für das betroffene Grundstück insoweit nicht mehr erhoben werden.
Für die Erschließungsanlage, die ununterbrochen dem öffentlichen Verkehr dienste, ist aufgrund § 242 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 15 a EBG kein Erschließungsbeitrag mehr zu erheben.
Erschließungsbeiträge werden bisher vermtl. weder geschuldet noch gestundet - offene Forderungen seitens des Straßen- und Grünflächenamtes hinsichtlich evtl. noch nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen nach diesseitiger Einschätzung und vorliegender Sachlage nicht.

Die seitens des Unterzeichneten gleichfalls per E-Mail am 28.04.2026 angeforderten Angaben zu ggf. erforderlichen Straßenlandabtretungen konnten seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamt des Bezirksamtes Mitte bis zur redaktionellen Fertigstellung des vorliegenden Gutachtens gleichfalls nicht beigebracht werden.
Diesseitig wird davon ausgegangen, dass Straßenland von dem hier betroffenen Grundstück nicht mehr abzutreten ist.

Angaben über evtl. bestehende Baulasteintragungen zulasten des hier betroffenen Grundstücks konnten nach diesseitige Anforderung bereits am 08.05.2026 bis zur redaktionellen Fertigstellung des vorliegenden Gutachtens seitens des zuständigen Bezirksamtes Mitte (Fachbereich für Bau- und Wohnungsaufsicht) nicht beigebracht werden.

Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch die zuständige Behörde insoweit gleichfalls nicht beigebracht werden. Ein diesbzgl. Verzeichnis wird nach Sachlage nicht geführt.

Nach diesseitiger Einschätzung liegen sowohl belastende als auch begünstigende Baulasten für das hier betroffene Grundstück insbesondere bzgl. der Tiefgaragennutzung u.a. auch anliegender Nachbargrundstücke sowie insbesondere bzgl. der Erschließung über das angrenzende Vordergrundstück „Alte Jakobstr. 77“ mit in dem dort belegenen Gebäude vorhandenen Durchgang aus dem öffentlichen Straßenraum zu dem hier überwiegend in Hinterliegerlage belegenen Grundstück mit im Blockinnenbereich anbindenden Gebäuden und ggf. eine Vereinigungsbaulast bzgl. der gemeinschaftlichen Errichtung des Wohn- und Geschäftshauskomplexes auf dem hier betroffenen und z.T. auf den angrenzenden Nachbargrundstücken vor.

Zu j)
Verdacht auf (vermtl. „Echten“) Hausschwamm besteht nicht.

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

Berlin-Charlottenburg, den 30. Juli 2026

Dipl.-Ing. Alexander Stang
- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -

E. FOTOSEITEN



Blick in die Alte Jakobstraße nach Nord-Osten mit Lage des auf dem Grundstück Alte Jakobstraße 76, 77A, 77B, 77C, 77D, 78A auf der nord-westlichen Straßenseite aufstehenden Gebäudekomplexes (Pfeil)



Blick in die Alte Jakobstraße nach Nord-Osten mit Lage des auf dem Grundstück Alte Jakobstraße 76, 77A, 77B, 77C, 77D, 78A auf der nord-westlichen Straßenseite aufstehenden Gebäudekomplexes (Pfeil)



Blick über die Alte Jakobstraße auf die straßenseitige Front des auf dem Grundstück Alte Jakobstraße 76, 77A, 77B, 77C, 77D, 78A aufstehenden Gebäudekomplexes



Blick aus dem gegenüber dem Grundstück belegenen „Luisenstädtischer Kirchpark“ nach Nord-Westen über die Alte Jakobstraße auf die straßenseitige Front des auf dem Grundstück Alte Jakobstraße 76, 77A, 77B, 77C, 77D, 78A aufstehenden Gebäudekomplexes



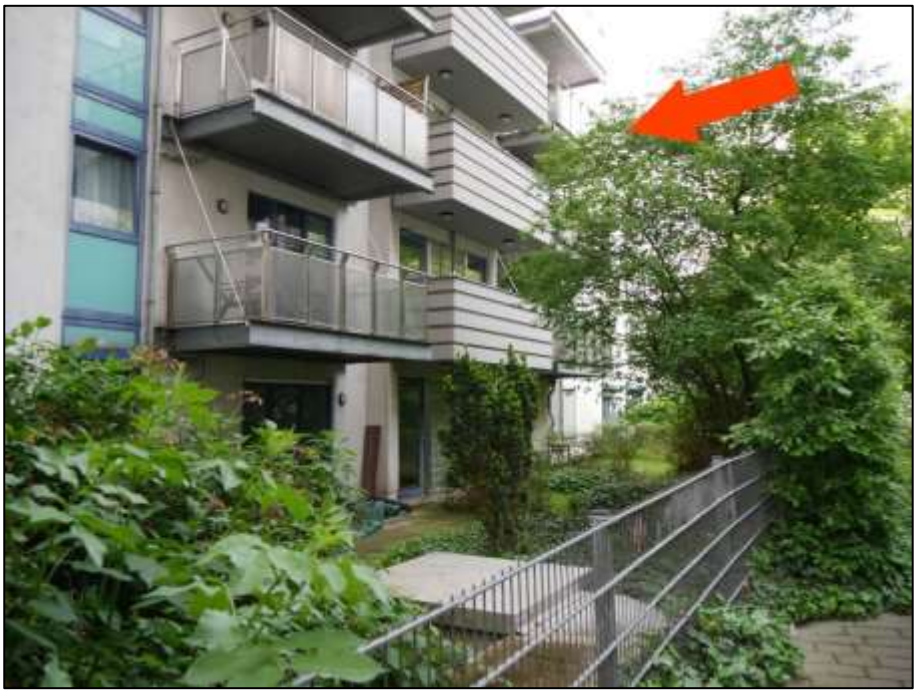
Blick aus dem Kreuzungsbereich Neue Roß-/Annenstraße mit der Alte Jakobstraße in die Alte Jakobstraße nach Süd-Westen und Lage des auf dem Grundstück Alte Jakobstraße 76, 77A, 77B, 77C, 77D, 78A auf der nord-westlichen Seite aufstehenden Gebäudekomplexes (Pfeil)



Blick durch die Zäsur zwischen der freien Brandwand des Gebäudeteils Alte Jakobstr. 76 und der östlichen Nachbarbebauung auf den im Blockinnenbereich belegenen Gebäudeteil Alte Jakobstr. 77A im Hintergrund



Blick durch die Zäsur zwischen der freien Brandwand des Gebäudeteils Alte Jakobstr. 76 und der östlichen Nachbarbebauung auf die östliche Front des im Blockinnenbereich belegenen Gebäudeteils Alte Jakobstr. 77A mit Lage des Wohnungseigentums Nr. 092 im 3.OG (Pfeil)



Blick aus der Zäsur der straßenseitigen Bebauung auf die östliche Front des Gebäudeteils Alte Jakobstr. 77A mit ETW Nr. 92 im 3.OG (Pfeil)



Blick aus dem Hof des östlich angrenzenden Nachbargrundstücks auf die östliche Front des Gebäudeteils Alte Jakobstr. 77A mit Lage der ETW-Nr. 092 im 3.OG



Blick aus dem Hof des östlich angrenzenden Nachbargrundstücks auf die östliche Front des Gebäudeteils Alte Jakobstr. 77A mit Lage der ETW-Nr. 092 im 3.OG



Blick aus dem Hof des östlich angrenzenden Nachbargrundstücks auf den auf dem Grundstück Alte Jakobstr. 76, 77A, 77B, 77C, 77D, 78A aufstehenden Gebäudekomplex



Blick aus dem Hof des östlich angrenzenden Nachbargrundstücks auf den auf dem Grundstück Alte Jakobstr. 76, 77A, 77B, 77C, 77D, 78A aufstehenden Gebäudekomplex



Blick aus dem gegenüber dem Grundstück belegenen „Luisenstädtischer Kirchpark“ über die Alte Jakobstraße auf die straßenseitige Front des auf dem Grundstück Alte Jakobstraße 76, 77A, 77B, 77C, 77D, 78A aufstehenden Gebäudekomplexes im Bereich der Ladengeschäftszone u.a. mit Gebäudeteil Alte Jakobstraße 77 mit Durchgang zum Blockinnenbereich



Gebäudeteil Alte Jakobstraße 77 mit Durchgang zum Blockinnenbereich und dort belegenen Gebäudeteilen Alte Jakobstraße 77A, 77B, 77C, 77D und 78A auf dem hier betroffenen Grundstück



Durchgang von der Straße aus im Gebäudeteil Alte Jakobstr. 77 zum Blockinnenbereich und dort belegenen Gebäudeteilen Alte Jakobstraße 77A, 77B, 77C, 77D und 78A auf dem hier betroffenen Grundstück



Blick aus dem Gebäudedurchgang Alte Jakobstr. 77 auf die süd-westliche zum Blockinnenbereich orientierte Front des Gebäudeteils Alte Jakobstr. 77A



Blick auf die süd-westliche zum Blockinnenbereich orientierte Hauseingangsfront des Gebäudeteils Alte Jakobstr. 77A sowie recht im Bild auf dem Vordergrundstück aufstehendes Gebäude Alte Jakobstraße 77 mit Gebäudedurchgang von der Straße aus - links im Bild: Gebäudeteile Alte Jakobstr. 77B und 77C



Blick auf die zum 1.Hof des Anwesens orientierte Front der Gebäudeteile Alte Jakobstr. 77B und 77C sowie rechts im Bild Hauseingangsfront des Gebäudeteils Alte Jakobstr. 77A



zum 1. Hof orientierte Front des auf dem Vordergrundstück aufstehenden Gebäudeteils Alte Jakobstr. 77 mit Gebäudedurchgang von der Straße aus in den Blockinnenbereich - links im Bild anbindender Gebäudeteil Alte Jakobstr. 77A auf dem hier betroffenen Grundstück



Blick aus dem Gebäudedurchgang im Gebäudeteil Alte Jakobstr. 77C in den 2. Hof des Anwesens mit Durchwegung auch zu dem an der Wallstraße anliegenden Nachbargrundstücken - links im Bild zum 2. Hof orientierte Front des Gebäudeteils Alte Jakobstr. 77D



zum 2. Hof orientierte Front des Gebäudeteils Alte Jakobstr. 77D



zum 2. Hof orientierte Front des Gebäudeteils Alte Jakobstr. 77C mit Gebäudedurchgang zum 1. Hof des Anwesens



zum 2. Hof orientierte Front des Gebäudeteils Alte Jakobstr. 77B mit rechts im Bild anbindendem Durchgang zwischen dem 1. und dem 2. Hof des Anwesens im Gebäudeteil Alte Jakobstr. 77C

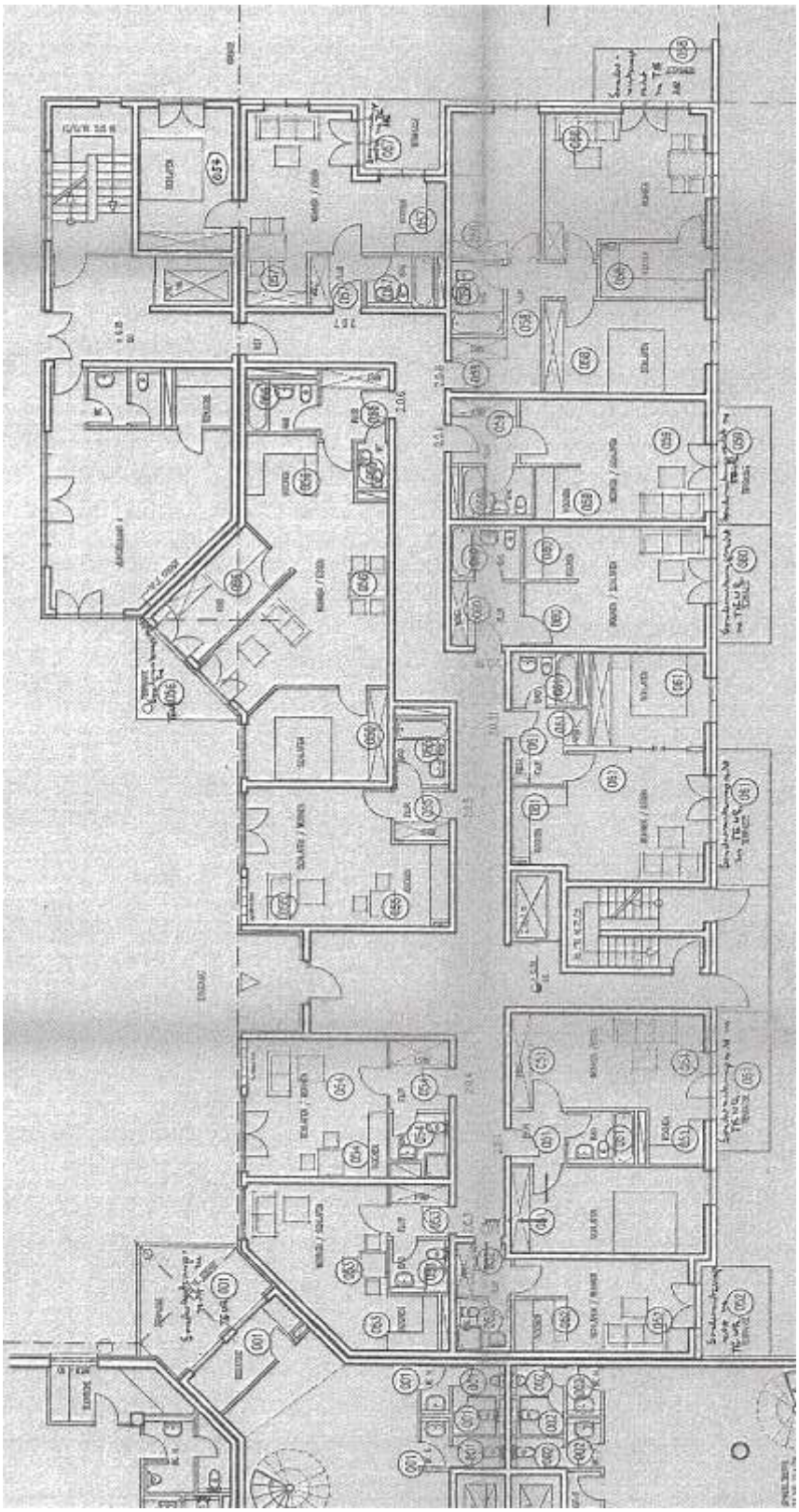


Hauszuwegung und gedeckter Hauseingang des Gebäudeteils Alte Jakobstr. 77A

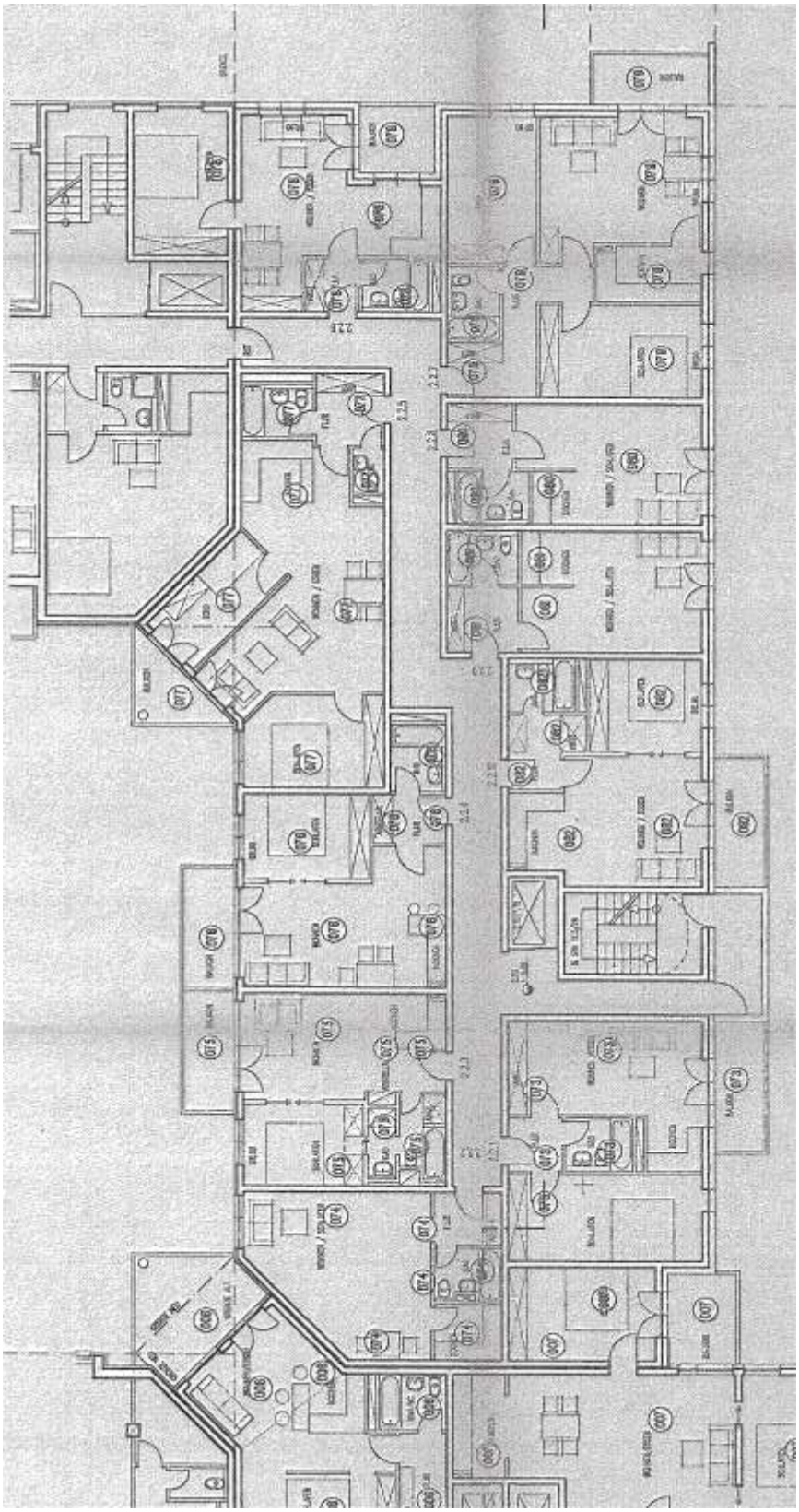
F. ANLAGEN



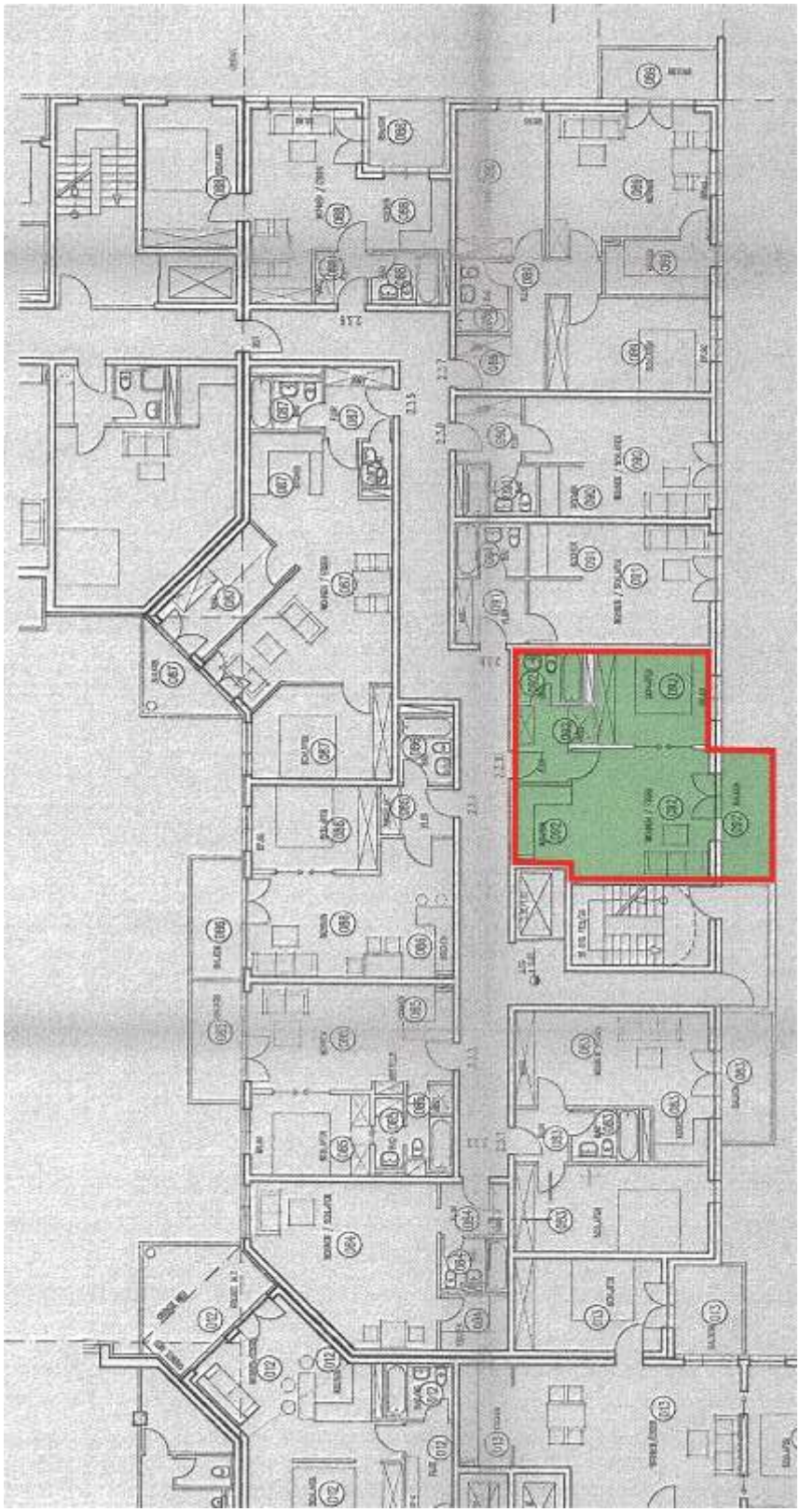
Aufteilungsplan KG u.a. mit Gebäude Alte Jakobstr. 77A zur AB vom 17.10.1996/03.11.1998



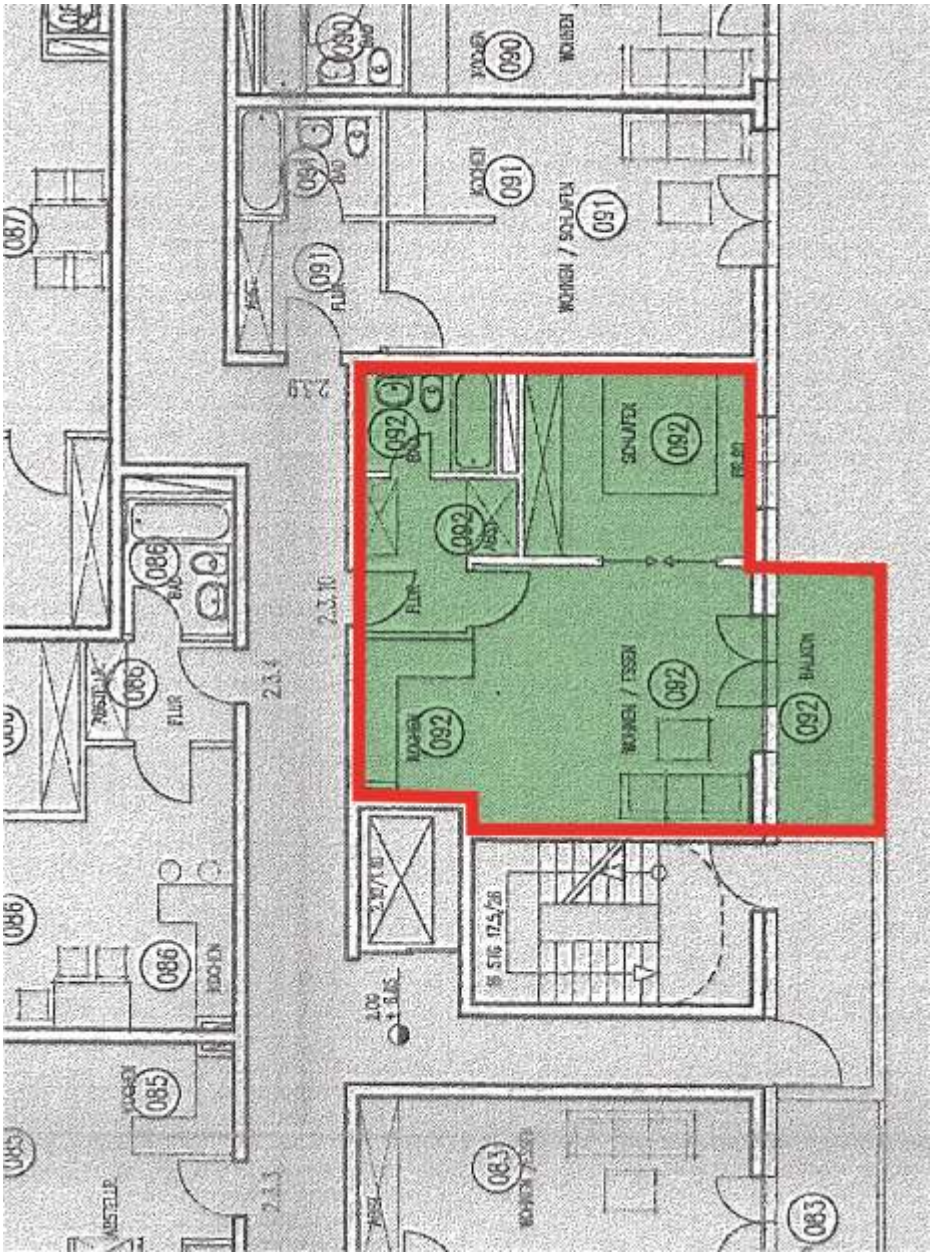
Aufteilungsplan EG u.a. mit Gebäude Alte Jakobstr. 77A zur AB vom 17.10.1996/03.11.1998



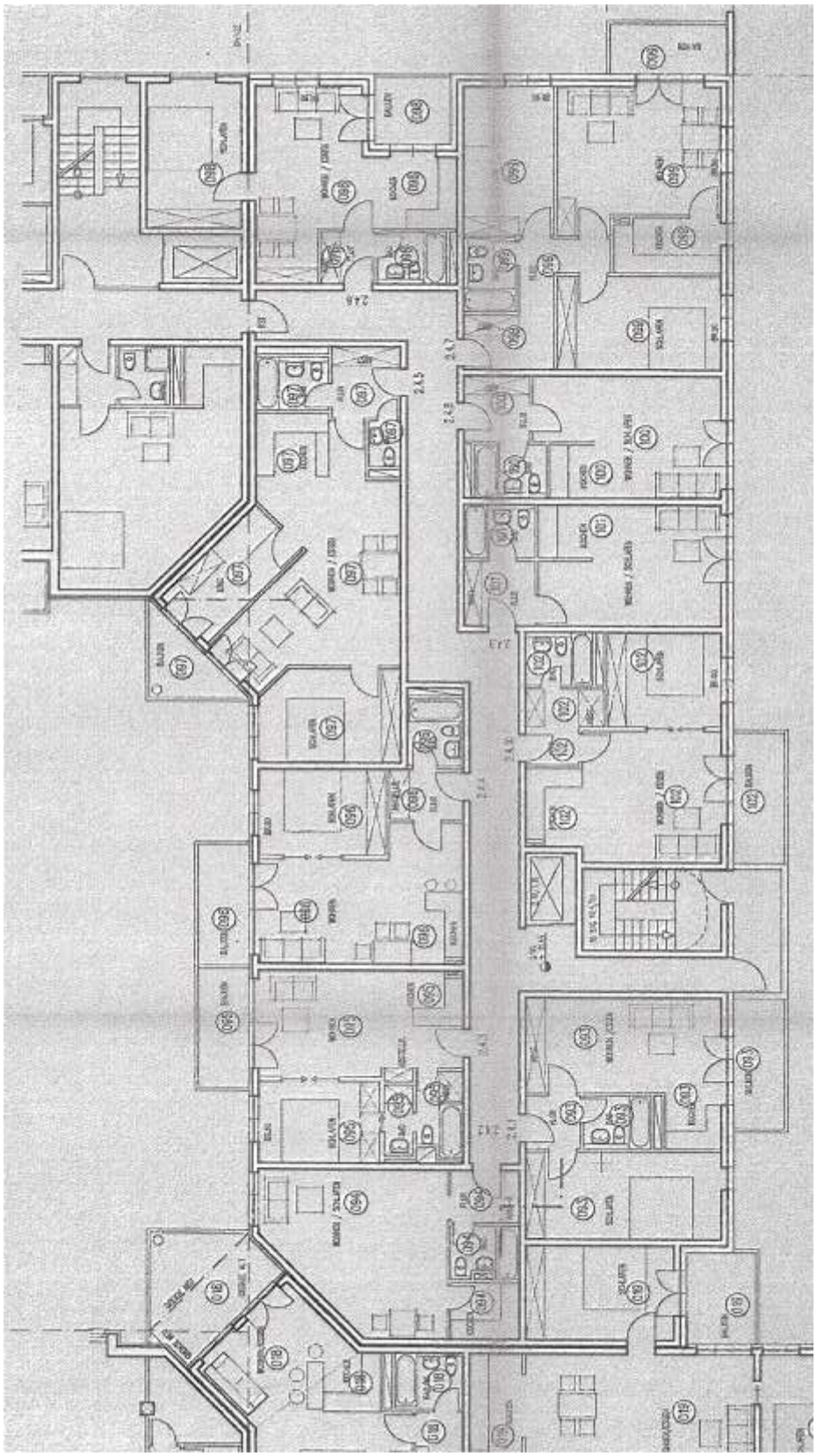
Aufteilungsplan 2.OG u.a. mit Geb. Alte Jakobstr. 77A zur AB vom 17.10.1996/03.11.1998



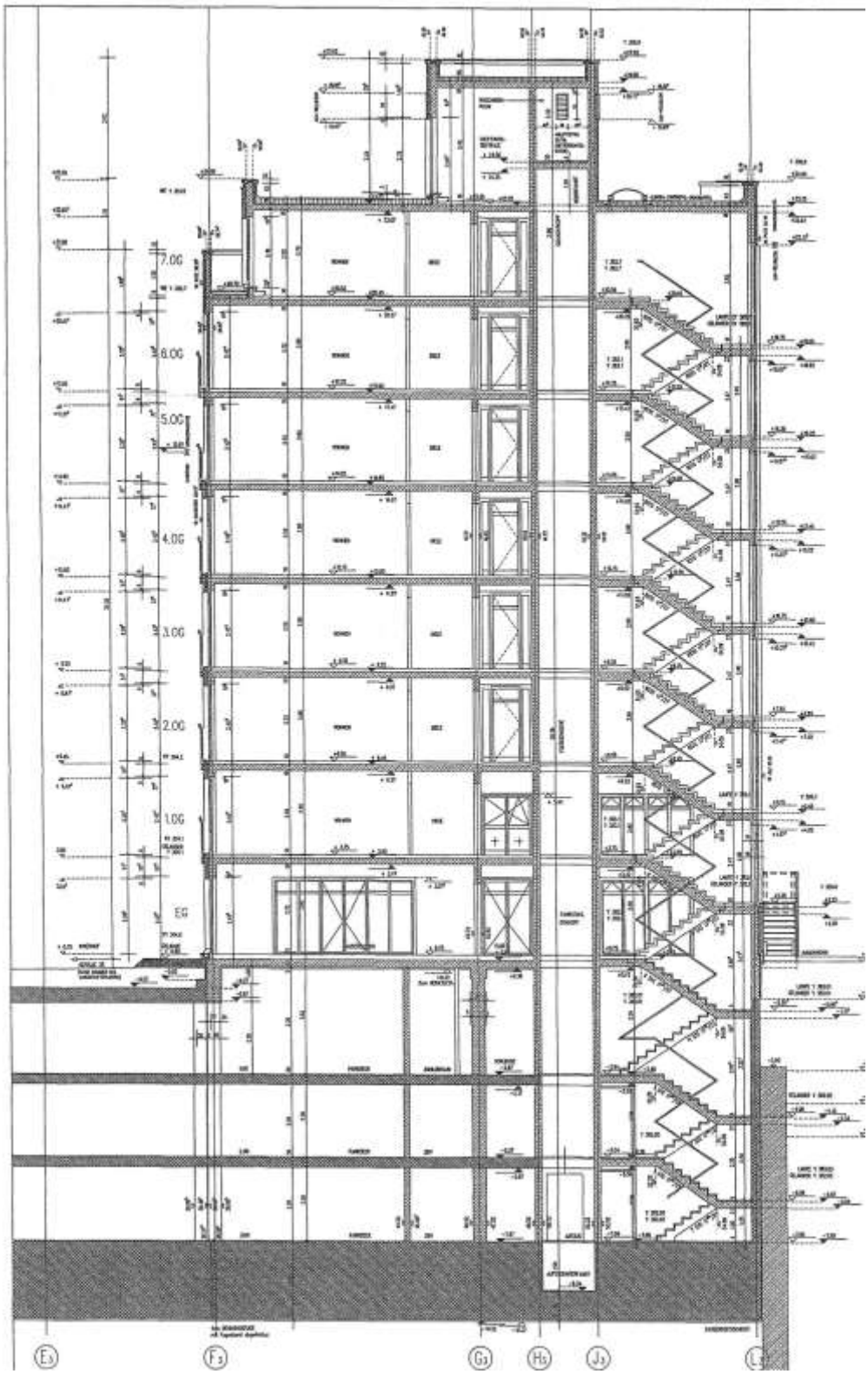
Aufteilungsplan 3.OG A. Jakobstr. 77A mit ETW-Nr. 92 zur AB vom 17.10.1996/03.11.1998



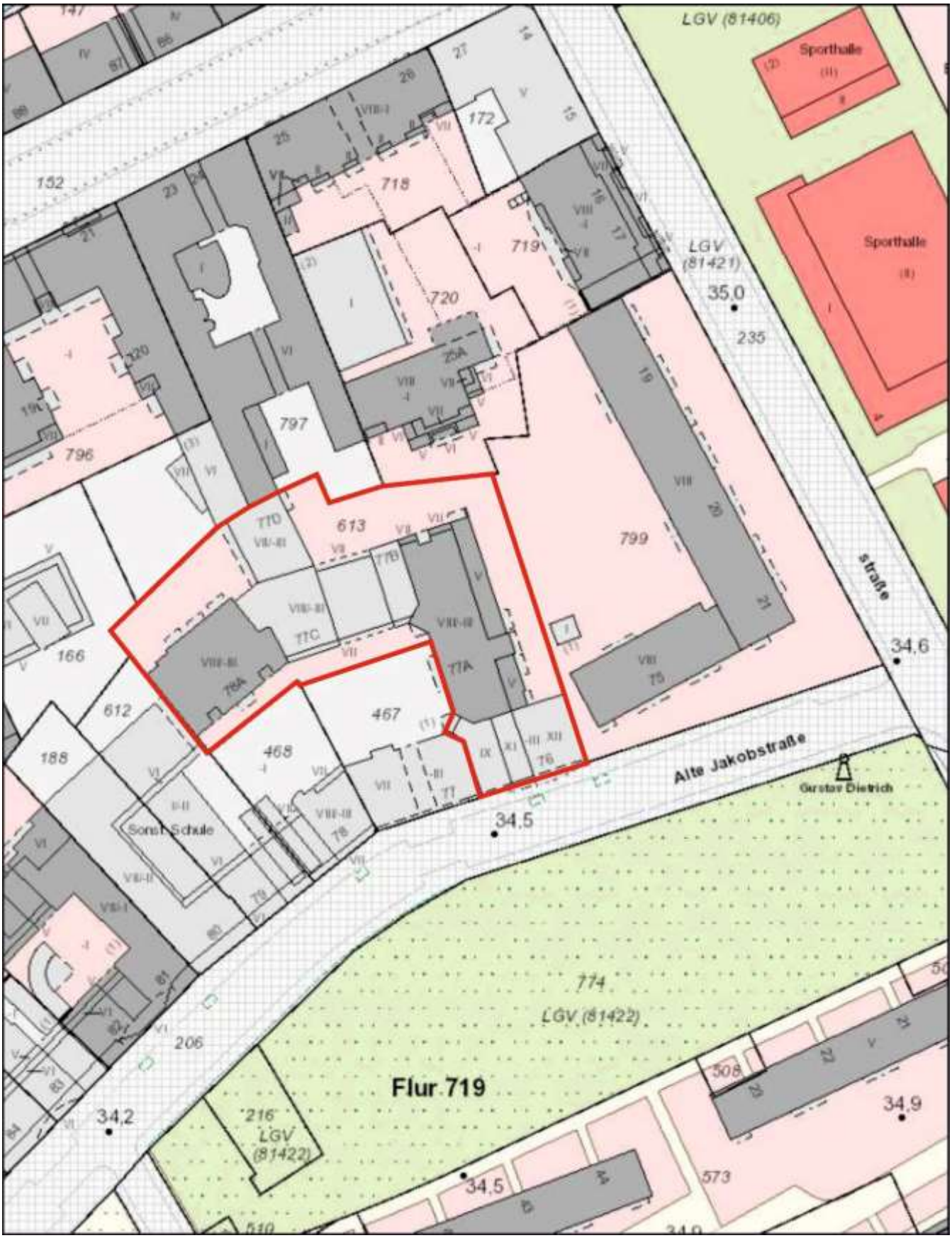
Aufteilungsplan 3.OG mit ETW-Nr. 92 (Ausschnitt) zur AB vom 17.10.1996/03.11.1998



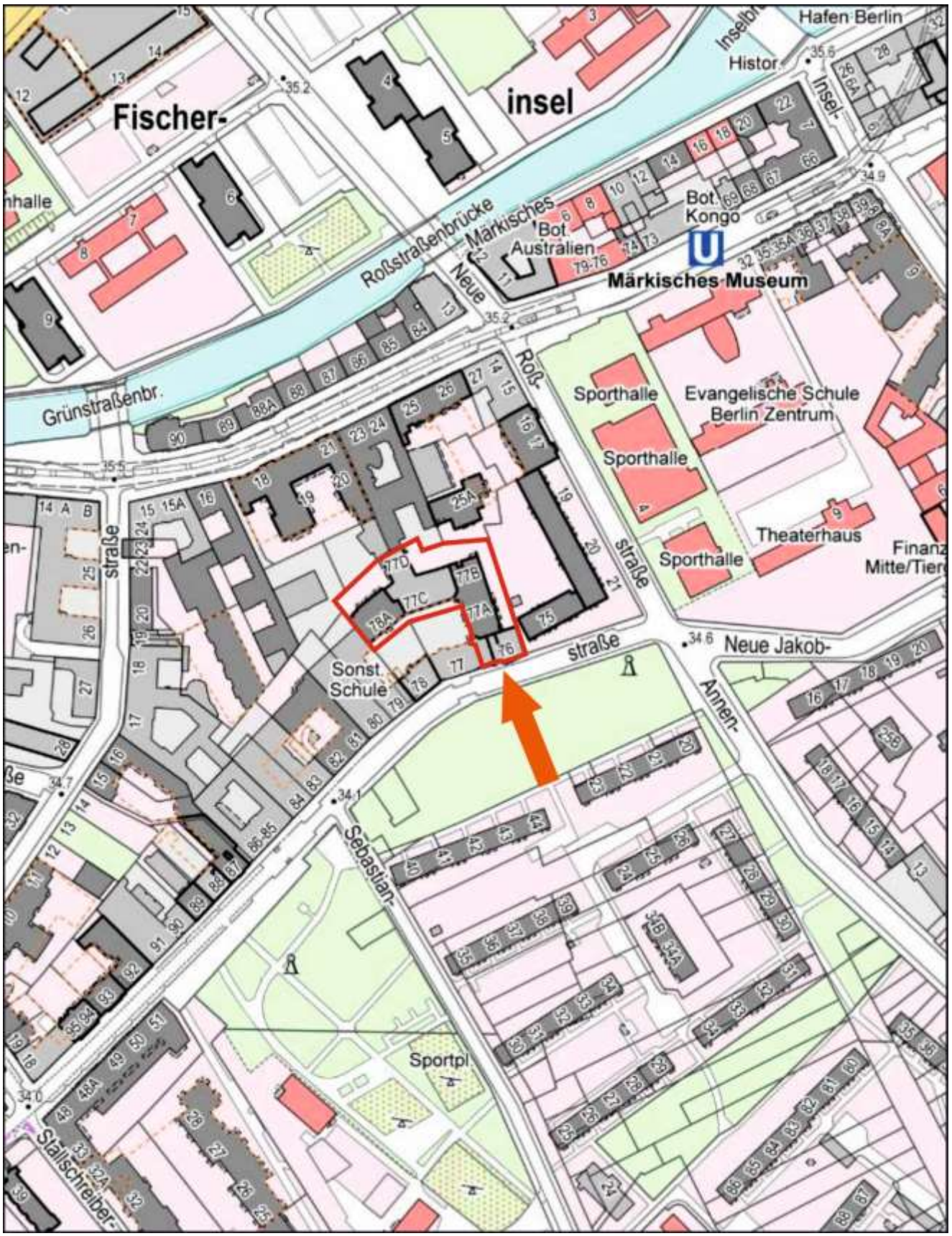
Aufteilungsplan 4.OG u.a. mit Geb. Alte Jakobstr. 77A zur AB vom 17.10.1996/03.11.1998



Gebäudeschnitt Alt Jakobstr. 77A, 77B zur AB vom 17.10.1996/03.11.1998



Flurkarte (Geoportal Berlin)



Lageplan (Geoportal Berlin)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern