

Gutachten Nr. 10474

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB des

Wohnungseigentums Nr. 11

ETW-Nr. 11 im 2.OG postalisch rechts als (bisher virtuelle) 2-Zimmerwohnung mit Keller Nr. 11 (Geschossaufstockung als Teilrohbau)

auf dem Grundstück

Schildower Straße 1

in

13467 Berlin-Hermsdorf (Bezirk Reinickendorf)

-Wohnungsgrundbuch von Hermsdorf - Blatt 10428-



Blick a. d. Schildower Straße mit ETW-Nr. 11



Blick aus der Berliner Straße mit ETW-Nr. 11



ETW-Nr.11 im 2.OG postalisch rechts



Flurkarte (Grundstück Schildower Str. 1)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Wedding
30 K 4/25

Verkehrswert:

170.000,00 €

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

Bewertungsstichtag:

02.06.2025

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtauftrag	4
B. Grunddaten.....	5
1. Grundbuchangaben.....	5
2. Grundstücksdaten	6
3. Lagedeterminanten	10
4. Gebäudedaten (technisch)	14
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	23
6. Objektbeurteilung	32
C. Bewertung	34
1. Bewertungsgrundlagen	34
2. Bodenwert.....	35
3. Ertragswert.....	38
4. Verkehrs-/Marktwert.....	40
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	44
E. Fotoseiten.....	49
F. Anlagen	A1

7 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern

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

KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bei dem Objekt handelt es sich um das (bisher virtuelle) Wohnungseigentum Nr. 11 nebst Keller Nr. 11 mit 97,63/1.000 MEA und ca. 74,24m² Wfl. als 2-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss postalisch rechts mit Küchennische innerhalb des Wohnzimmers, Diele/Flur, Badezimmer, Abstellkammer und Balkonterrasse über dem Flachdach des ursprünglich 2-geschossigen Gebäudebestandes im Bereich der als Rohbau erhaltenen Geschossaufstockung.

Bei dem Gebäudestamm handelt es sich um ein im Jahre 1977 als konventioneller Mauerwerksbau mit Stahlbetondecken im sozialen Wohnungsbau errichtetes Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen, das mit einer Geschossaufstockung als 2. Obergeschoss um 3 Wohnungen erweitert werden sollte. Die Aufstockungsarbeiten wurden im Frühjahr 2023 aufgenommen und im Herbst 2023 (11.11.2023) unterbrochen und nicht wieder aufgenommen, nachdem durch unsachgerechte Bauausführung erhebliche Durchnässungsschäden in dem ursprünglichen Gebäudestamm bzw. den unter dem Flachdach des ursprünglichen Gebäudestamms belegenen Wohnungen und im Kellergeschoss entstanden waren und auch danach noch auftraten.

Im Zuge von verschiedenen in beachtlicher Höhe kostenwirksamen Ersatzvornahmen durch die Eigentümergemeinschaft der im ursprünglichen Gebäudestamm belegenen Wohnungseigentümer konnte das Eindringen von Niederschlagswasser über den Rohbau und die Flachdachdecke des ursprünglichen Gebäudebestandes weitgehend provisorisch unterbunden werden.

Die Aufstockungsmaßnahme ist allerdings noch fertigzustellen und nach diesseitiger Auffassung durch nur einen Eigentümer aller drei im Aufstockungsbereich belegenen Wohnungseigentümer zur Sicherung eines dynamischen Baufortschritts ggf. durch einen Bauträger mit der Ambition eines Weiterverkaufs im fertiggestellten Zustand realisiert werden, wozu zweckmäßigerweise einem Gesamtausgebot aller drei hier in Parallelverfahren anhängigen Zwangsversteigerungssachen nach diesseitiger Auffassung der Vorzug zu geben sein sollte.

- **Grundstück:**

Schildower Str. 1 in 13467 Berlin-Hermsdorf (Bezirk Reinickendorf) mit 1.822 m² Größe als Eckgrundstück u.a. mit anbindender Berliner Straße (B96) mit hierdurch erheblicher Straßenverkehrs-lärmbelastung in einem dezentralen Stadtbereich bzw. in deutlicher Stadtrandlage - es handelt sich nach aktuellem Mietspiegel um eine gute Wohnlage.

- **Belastungen:**

Es liegt eine Eigentumsübertragungsvormerkung für eine natürliche Person mit Eintragungsdatum bereits vom 12.09.2023 vor, die nach Sachlage aber infolge der Nachrangigkeit gegenüber der Forderung, aus der das Zwangsversteigerungsverfahren betrieben wird, ausfallen dürfte. Außerdem liegt eine Eintragung im Bodenbelastungskataster u.a. aufgrund eines früheren Tankstellenbetriebs auf dem Grundstück vor. Eine Eintragungen im Baulastenverzeichnis besteht nicht.

- **Ausstattung:**

Insgesamt handelt es sich bei der auf dem Grundstück aufstehenden Bebauung um ein noch zeitgerechtes ausgestattetes Wohngebäude, das im Jahre 1977 im Rahmen des öffentlich ge-

förderten sozialen Wohnungsbaus errichtet und zuletzt um ein 2. Obergeschoss mit 3 vorgesehenen Wohnungen erweitert wurde, wobei die Aufstockung erst im Rohbau vorhanden ist. Der Ausbaustandard des ursprünglichen Gebäudestamms ist bauzeittypisch und insgesamt durchschnittlich u.a. mit Zentralheizung nebst zentraler Warmwasserbereitung und Badezimmern. Zu einem größeren Anteil sind die Fenster bereits gegen Kunststoff-Isolierglasfenster ausgetauscht worden. Die vormals vorhandene Öl-Zentralheizung wurde im Jahre 2015 auf Gas-Verfeuerung umgestellt.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Die Wohnfläche des hier betroffenen (bisher virtuellen) Wohnungseigentums Nr. 11 umfasst lt. Wohnflächenaufstellung der zuständigen WEG-Verwaltung sowie Ausweisung im Nachtrag vom 29.10.2019 (UR-Nr. 690/2019, Notar Hartmut Hoven in Berlin) zur Teilungserklärung vom 28.09.2011 (UR-Nr. 658/2011, Notar Hartmut Hoven in Berlin) eine Größe von 74,24 bei einem Miteigentumsanteil von 97,63/1.000 auf.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Ein Mietertrag wird nach Sachlage nicht erzielt - das betroffene (bisher virtuelle) Wohnungseigentum Nr. 11 ist allenfalls im Rohbauzustand entsprechend der gesamten Geschossaufstockung des Gebäudes mit hierin vorgesehenen 3 weiteren Wohnungen hergestellt und insoweit nicht nutzbar.

Zur Fertigstellung der bezugsreifen Aufstockung des Gebäudes u.a. mit dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 11 ist nach umfassender Überprüfung der auf das ursprüngliche Flachdach aufgesattelten Konstruktion durch einen Prüfstatiker mit in der Folge erforderlichen Änderungsmaßnahmen und den vollständigen Neuausbau eine Dauer von rd. 1 Jahr in Ansatz zu bringen, über die der potentielle marktübliche Mietertrag als Äquivalent einer evtl. Eigennutzung im Rahmen der Verkehrswertermittlung zu diskontieren ist.

- **Erhaltungszustand:**

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

Nachteilig ist das Vorliegen geometrischer Wärmebrücken in den Außenwandumfassungen mit einhergehendem Auftreten von Kondensationsfeuchte und Schwarzsimmelbildung bereits ohne das Vorliegen der Durchnässungsschäden aufgrund der unsachgerecht durchgeführten Aufstockungsmaßnahme. Der Anbau eines Wärmedämmverbundsystems ist insoweit geboten. Ebenso ist die Energieeffizienz durch den Einbau von Isolierglasfenstern auch im Treppenhaus und einer thermisch getrennten Hauseingangstür mit Isolierverglasung sowie auch die Umstellung der Beheizung und Warmwasserversorgung ohne fossile Energieträger zu befürworten.

Für die Fertigstellung der Geschossaufstockung mit dem hierin vorgesehenen (bisher virtuellen) Wohnungseigentum Nr. 11 ist ein anteiliger auf das hier betroffene Wohnungseigentum entfallender Kostenaufwand von rd. 220.000,00 € bei Ansatz der anteiligen Wohnfläche von 74,24 m² in Ansatz zu bringen, der im Verkehrswert berücksichtigt ist, wobei nach diesseitiger Auffassung aber hinsichtlich der drei in den anhängigen Parallelverfahren betroffenen Wohnungseigentume derselben Wohnungseigentümerin die Geschossaufstockung des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudes im Zuge einer ganzheitlichen Baumaßnahme durch nur einen Eigentümer aller drei Objekte ggf. als Bauträger realisiert werden sollte, wozu ein Gesamtausgebot nach diesseitiger Auffassung zweckmäßig erscheint.

Verkehrswert am 02.06.2025 nach § 194 BauGB:
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

170.000,00 €

A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Wedding, Abt. 30, Brunnenplatz 1 in 13357 Berlin
Beschluss vom 02.05.2025 mit Verfügung vom 06.05.2025 sowie Posteingang am 13.05.2025
- **Bewertungsobjekt:**
Bewertungsobjekt ist das (bisher virtuelle) Wohnungseigentum Nr. 11 nebst Keller Nr. 11 auf dem Grundstück Schildower Straße 1 (Flurstücke 6855/84 und 6856/84) in 13467 Berlin-Hermsdorf (Bezirk Reinickendorf)

[Das (bisher virtuelle) Wohnungseigentum Nr. 11 befindet sich in der bisher als Teilrohbau ohne Dachdeckung realisierten Aufstockung eines 2. Obergeschosses im Treppenhauskopf postalisch rechts.]
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 30 K 4/25
- **Wertermittlungstichtag:**
02. Juni 2025 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
02. Juni 2025 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Montag, der 02.06.2025
anwesend:
 - eine Mieterin des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudes als Beauftragte der zuständigen WEG-Verwaltung (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - Ein Mieter des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudes, kurzzeitig (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Das hier betroffene (bisher virtuelle) Wohnungseigentum Nr. 11 war anlässlich des Ortstermins im Bereich des als Rohbau mit flach geneigtem Walmdach errichteten provisorisch mit Kunststoffplanen gegen Niederschlagseintritt abgedeckten 2. Obergeschosses als Geschossaufstockung auf dem ursprünglichen Gebäudebestand zugänglich und konnte in Augenschein genommen.

Unter Mitwirkung der beiden anwesenden Mieter konnte eine auf dem Grundstück verwahrte mehrteilige Baustellenleiter vor der zur Berliner Straße (B96) orientierten Fassade in Position gebracht werden, so dass die als Rohbau neu errichtete Aufstockung des bisher 2-geschossigen Gebäudes durch den Unterzeichneten zugänglich war.

Durch die Beauftragte der WEG-Verwaltung wurden gleichfalls das Treppenhaus und das Kellergeschoss mit den hierin belegenen Haustechnikräumen und den Mieterkellern etc. sowie einzelne Wohnungen zugänglich gemacht bzw. der Zugang durch Ansprache weiterer Mieter ermöglicht.

Durch den Unterzeichneten konnten insoweit hinreichende Feststellungen über den Ausbaustandard und Erhaltungszustand des ursprünglichen Gebäudestamms sowie den Baufortschritt und Erhaltungszustand der Aufstockung des 2. Obergeschosses mit darin bereits weitgehend



belegenen Räumen u.a. im Bereich des vorgesehenen und insoweit bisher erst virtuellen Wohnungseigentums Nr. 11 getroffen werden.

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:**
Hermsdorf, Blatt 10428
(Amtsgericht Mitte)
- **Gemarkung:**
Hermsdorf
- **Flur, Flurstücke:**
1, 6855/84 (824 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
1, 6856/84 (998 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
1.822 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche Schildower Straße 1 (gemäß Grundbuch)
[Wohnbaufläche Schildower Straße 1 (gemäß Liegenschaftskataster)]
- **Miteigentumsanteil am Grundstück:**
97,63/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 11 nebst Keller Nr. 11
laut Aufteilungsplan vom 11.09.2019
- **Eigentümer:**
anonymisiert (§ 38 ZVG)
- **Lasten und Beschränkungen:**
Eigentumsübertragungsvormerkung für eine männliche Person, geb. am 10.04.1993 (anonymisiert, § 38 ZVG). Abtretungs- und Verpfändungsbeschränkung.
Gemäß Bewilligung vom 15.06.2023 (UVZ-Nr. 497/2023, Notar Hartmut Hoven in Berlin) eingetragen am 12.09.2023.

Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragungsdatum vom 26.02.2025

(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 Grundstückszuschnitt ist unregelmäßig. Die Frontlänge zur Berliner Straße (B96) beträgt rd. 45 m mit Eckanschnitt über rd. 14 m Länge zum Einmündungsbereich der Schildower Straße in die Berliner Straße. Die Frontlänge zur Schildower Straße beträgt gleichfalls rd. 45 m.

Die geringste Tiefe des Grundstücks zwischen den beiden anbindenden Straßen beträgt im Bereich des Eckanschnitts 14 m und die größte Tiefe des Grundstücks beträgt zwischen den Eckpunkten der Straßenfront im Bereich des Eckanschnitts zwischen den beiden Straßen und der nördlichen Grundstücksecke rd. 56 m.

Die nord-westliche Grundstücksgrenze weist rechtwinklig zum Straßenraum der Berliner Straße (B96) eine Länge von rd. 32 m und die nord-östliche Grundstücksgrenze weist rechtwinklig zum Straßenraum der Schildower Straße eine Länge von gleichfalls rd. 32 m auf (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 1,4 - Die Straßenfrontlängen und der Zuschnitt des Eckgrundstücks sowie der Ausnutzungsgrad mit hier vorliegender Bebauung sind zufriedenstellend.

- **Bauwich:**

Die aufstehende Bebauung weist als freistehendes Einzelhaus ausreichende Grenzabstände im linken Bauwich auf die nord-westliche Grundstücksgrenze von ca. 4,00 m bzw. 5,00 m und im rechten Bauwich auf die nord-östliche Grundstücksgrenze von ca. 11,00 m bis ca. 27,00 m entsprechend der Tiefe des Grundstücks vor der süd-östlichen Gebäudefront auf.

Die Vorgartentiefe zur Berliner Straße (B96) vor der süd-westlichen Gebäudefront beträgt ca. 11,00 m bis 13,00 m und die Vorgartentiefe zur Schildower Straße vor der süd-östlichen Gebäudefront beträgt ca. 5,00 m bis 13,00 m (siehe anliegende Flurkarte).

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks fällt vor der Hauseingangsfront leicht ab, ist aber vor den straßenseitigen Gebäudefronten weitgehend plan.

Zu den nord-westlich und nord-östlich angrenzenden Nachbargrundstücken steigt das Gelände allerdings an und weist eine ca. 2,00 m hoch aufgehende Böschung auf.

- **Untergrund:**

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

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

Eine Gefährdung durch Schichtenwasser besteht. Eine Grundwassergefährdung besteht nicht - 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 10,00 m und 15,00 m.

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

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 das Grundstück im Zuge der Neubebauung von vormals vorhandenen Auffüllschichten freigelegt worden war.

Lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Reinickendorf vom 20.05.2025 ist das betroffene Grundstück unter der Nr. 16572 im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin erfasst - der Eintrag resultiert daraus, dass es sich bei dem Grundstück um eine Altlasten- bzw. eine sogen. Verdachtsfläche handelt, weil es sich um einen früheren Gewerbestandort handelt.

Gemäß Katasterauszug waren auf dem Grundstück im Bereich der Katasterfläche 16572 anässig:

- 1936 bis NN Lagerschuppen einer Tischlerei
- 1961 bis 1974 Tankstelle

Tatsächlich handelt es sich insoweit um eine altlastenverdächtige Fläche. Es liegen 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 Altlasten-verdächtige Standort bereits seit Jahrzehnten bekannt ist und der hier insbesondere relevante Pfad Boden/Mensch die Errichtung und bereits langjährige Nutzung des auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäudes als sozialer Wohnungsbau im 1. Förderweg zuließ.

Insoweit ist davon auszugehen, dass der Pfad Boden/Mensch nach Sachlage keine Gefährdung darstellt.

Konkrete Hinweise auf eine Bodenveränderung und Bodenverunreinigungen liegen dem zuständigen Umweltamt nach Sachlage nicht vor - inwieweit Boden- und Grundwasseruntersuchungen auf dem betroffenen Grundstück tatsächlich durch das Umweltamt oder diesbzgl. Beauftragte vorgenommen sind, ergibt sich aus dem vorgelegten Auszug aus dem Bodenkataster nicht. Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen zu diesem Grundstück liegen dem Umweltamt offenbar nicht vor.

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.

- **Entwicklungszustand:**

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

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

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

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

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

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

Das hier betroffene Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1-3 BauGB. Das betroffene Grundstück (Flurstücke 6855/84, 6856/84) ist keiner Gestaltungssatzung unterworfen. Ein städtebaulicher Vertrag besteht für die hier betroffenen Flurstücke nach diesseitigem Kenntnistand gleichfalls nicht.

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

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

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

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

Die Geschossfläche (GF) für das Grundstück (Flurstücke 6855/84 und 6856/84) beträgt ca. 740,38 m² gemäß vorliegender Nutzungsberechnung des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Norbert Pallaske vom 30.06.1975 zur Baugenehmigung Nr. 169 vom 28.01.1976 des 2-geschossigen ursprünglichen Gebäudestamms ohne Aufstockung eines 2. Obergeschosses bzw. ca. 1.029,66 m² nach diesseitiger Ermittlung anhand der Plananlagen zur Änderungsbescheinigung Nr. 1019/1110 vom 05.10.2011 der Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2011/1231 vom 05.10.2011 incl. Geschossaufstockung und Fassadenaufzug gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (GVBl. S. 495) zuletzt geändert durch das sechste Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 29.12.2023 (GVBl. S. 35) - in Kraft getreten am 30.12.2023 - i.d. Fassung vom 11.12.2024 mit einer GFZ von 0,565 bzw. rd. 0,6 (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. 370,19 m² im ursprünglichen Bestand bzw. 373,42 m² unter Einbeziehung der Grundfläche eines projektierten

Fassadenaufzugs mit einer GRZ von 0,205 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 1.822 m² für das Grundstück (Flurstücke 6855/84 und 6856/84).

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß GAA-Modell bzw. bisheriger Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) beträgt abweichend von der ImmoWertV 21 bzw. ImmoWertA unter Berücksichtigung auch der Nichtvollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss bzw. Spitzboden mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier ist ein diesbzgl. nutzbarer Dachraum als 2. Obergeschoss ohne Spitzboden vorhanden bzw. potentiell bereits zu Wohnzwecken ausgebaut; ein entsprechend nutzbares Kellergeschoss ist nach Sachlage nicht vorhanden):

$740,38 \text{ m}^2 + (373,42 \text{ m}^2 \times 0,75) + (0,00 \text{ m}^2 \times 0,30) = 1.020,45 \text{ m}^2$ für Erd- und Obergeschoss sowie das 2. Obergeschoss als Dachgeschoss (Dachraum als Vollgeschoss bei 75,7 % der Normalgeschossfläche als umbautes 2. Obergeschoss) mit einer wGFZ von 0,560 bzw. rd. 0,6 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,205 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz von 1.822 m² Grundstücksfläche - nach amtlicher Flurkarte weist das auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude bisher noch 2 Vollgeschosse auf.

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

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

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

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

- **Erschließungszustand:**

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

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2022 (Umweltatlas) weist der Straßenraum der Schildower Straße und der der Berliner Straße (B96) vor dem hier betroffenen Grundstück lediglich Schmutzwasserkanalisation ohne Regenwasserkanalisation auf. Auf dem Grundstück anfallendes Regenwasser wird insoweit auf dem Grundstück selbst im Untergrund verrieselt und nicht in eine Kanalisation eingeleitet.

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

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Reinickendorf vom 06.08.2025 fallen Erschließungskostenbeiträge für das hier betroffene Grundstück nach derzeitiger Rechtslage „voraussichtlich“ nicht mehr an - offene Beitragsforderungen ruhen nicht als öffentliche Last auf dem hier betroffenen Grundstück.

Nach vorliegender Bescheinigung ist eine Abtretung von Straßenland nicht vorgesehen.

- **Baulasten:**

Lt. vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Reinickendorf (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 02.06.2025 ist für das betroffene Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

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

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

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Schildower Straße 1 (Flurstücke 6855/84 und 6856/84) befindet sich in nördlicher Randlage der Metropole und am nördlichen Rand des Berliner Stadtbezirks Reinickendorf in nur rd. 950 m Entfernung zur nördlichen Stadtgrenze im Bereich der an die Metropole angrenzenden Gemeinde Glienicke/Nordbahn im Landkreis Oberhavel im Bundesland Brandenburg, aber zentral im Ortsteil Hermsdorf.

Die Entfernung zu dem nord-westlich angrenzenden Ortsteil Frohnau beträgt ca. 1.330 m, zu dem westlich bzw. süd-westlich angrenzenden Ortsteil Tegel ca. 1.470 m, zu dem süd-östlich angrenzenden Ortsteil Waidmannslust ca. 610 m und zu dem östlich angrenzenden Ortsteil Lübars ca. 930 m (jeweils Luftlinie), wobei die Ortsteile durchweg im Berliner Stadtbezirk Reinickendorf liegen.

Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Alexanderplatzes beträgt ca. 12,5 km süd-östlich und im Bereich des Zentrums am Zoo rd. 12,7 km südlich des Bewertungsobjektes (jeweils Luftlinie).

Das Eckgrundstück Schildower Straße 1 (Flurstücke 6855/84 und 6856/84) befindet sich auf der nord-westlichen Seite der Schildower Straße im Abschnitt zwischen Elkesteig in ca. 90 m Entfernung nord-östlich des hier betroffenen Grundstücks und der Berliner Straße (B96) sowie auf der nord-östlichen Seite der Berliner Straße im Abschnitt zwischen Auguste-Viktoria-Straße in ca. 240 m Entfernung nord-westlich des Grundstücks und der Schildower Straße.

Bei der das Grundstück anbindenden Schildower Straße handelt es sich um eine untergeordnete Quartierstraße mit Frequentierung allenfalls durch Anliegerverkehr innerhalb einer weiträumigen 30 km/h-Zone. Die Schildower Straße weist gegenläufigen Richtungsverkehr auf. Die Breite des Fahrdamms ist für gegenläufigen Kraftfahrzeugverkehr knapp, obwohl für den ruhenden Verkehr ein Parken der Fahrzeuge nur einseitig im Straßenraum erfolgt bzw. auf Höhe des hier

betroffenen Grundstücks im Einmündungsbereich zur Berliner Straße beidseitig unzulässig ist (hier: absolutes Halteverbot)

Tatsächlich ist bei entgegenkommendem Kraftfahrzeugverkehr ggf. im Bereich von Grundstücksausfahrten oder einmündenden Straßen auszuweichen, da ansonsten die Breite des Fahrdamms nicht ausreicht.

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

Die Schildower Straße weist im Bereich des Fahrdamms Asphaltbelag auf. Die Rinnsteine bzw. Gossen weisen Straßengullys auf.

Bürgersteige sind beidseitig im Straßenraum mit Bordschwellen abgesetzt. Hinter jeweils knapp 2,00 m breiten teilweise verkarsteten Grünstreifen mit beidseitig im Straßenraum aufgehendem Straßenbaumbestand ist jeweils ein Fußweg mit Betonverbundsteinpflasterung befestigt, auf dem mit einer Markierungslinie ein Fahrradstreifen abgesetzt ist.

Straßenraumbeleuchtung ist ausreichend vorhanden - es sind sogen. Peitschenmast-Laternen vermtl. aus den 1960er oder 1970er Jahren vorhanden.

Bei der Berliner Straße handelt es sich um eine übergeordnete Durchgangsstraße als Bundesstraße (B96) mit zwei jeweils einstreifigen Richtungsfahrbahnen ohne seitliche Parkstreifen auf dem Fahrdamm. Der Fahrdamm weist Asphaltbelag auf.

Bürgersteige sind auch hier mit Bordschwellen abgesetzt und jeweils hinter einem schmalen mit Betonverbundsteinpflasterung befestigten Parkstreifen für den ruhenden PKW-Verkehr und einem unmittelbar angrenzenden mit roter Betonverbundsteinpflasterung abgesetzten Fahrradstreifen mit Betonwegeplattierung angelegt.

Die Bordschwellen sind beidseitig im Straßenraum zu dem jeweiligen Stellplatz- bzw. Parkstreifen mit allen Rädern zu überfahren, so dass das Fahrzeug vollständig vom asphaltierten Fahrdamm entfernt ist. Zwischen den einzelnen bzw. auch mehreren PKW-Stellplätzen befindet sich beidseitig im Straßenraum hochstämmiger Baumbestand und ausreichende Straßenraumbeleuchtung auch hier als sogen. Peitschenmast-Laternen.

Das Stellplatzaufkommen im Straßenraum der Berliner Straße (B96) ist gleichfalls knapp. Aber auch hier weisen die anliegenden Grundstücke vielfach ungedeckte und gedeckte PKW-Stellplätze und Garagen auf.

Das Verkehrsaufkommen in der Berliner Straße (B96) ist insbesondere durch LKW- und Linienbusverkehr sowie verstärkt zu den Hauptverkehrszeiten u.a. auch durch regen Pendlerverkehr erheblich - zusammen mit dem in ca. 500 m Entfernung nördlich des Grundstücks die Berliner Straße kreuzenden Hermsdorfer Damm ist der Streckenabschnitt gleichfalls als Autobahnzubringer einzustufen.

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

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

Die Verkehrslärmbelastungen sind in den zu der süd-westlichen Gebäudefront orientierten Räumen des auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäudes erheblich. Aber auch an

der nach Süd-Osten zur Schildower Straße orientierten Front des Gebäudes wirken die Lärmbelastungen deutlich.

Bei morgentlichem Berufsverkehr bzw. im Feuerabendverkehr befindet sich das Grundstück außerdem in einer Stauzone vor der durch eine Ampelanlage geregelten Kreuzung der Berliner mit der Wachsmuth- bzw. Bertramstraße. Unmittelbar vor dem hier betroffenen Grundstück befindet sich in der Berliner Straße außerdem eine Busstation u.a. mit regelmäßig störenden Anfahrgeräuschen.

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

Die bauliche Umgebung stellt sich als überwiegend heterogenes Wohngebiet 1-, 1½- und 2-geschossigen Einfamilien- und Zweifamilienhäusern über alle Dekaden ab den 1920er Jahre u.a. z.T. mit sogen. Würfelbauten aus den 1930er Jahren dar. Zusätzlich ist insbesondere an der Berliner Straße eine beachtliche Anzahl an kleineren Mehrfamilienhäusern mit 2½ bis 3½ Geschossen vermtl. noch aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) bzw. vereinzelt auch ab den 1960er Jahren vorhanden.

Teilweise befinden sich an der Berliner Straße im Nahbereich auch 1½-geschossige Ein- oder Zweifamilienhäuser aus Zeit um die Jahrhundertwende (1900) bis in die 1920er Jahre und 1½-geschossige Einfamilien-Doppelhaushälften aus den 1970er oder 1980er Jahren.

Die bauliche Umgebung ist insoweit insbesondere entlang der Berliner Straße (B96) stark heterogen und ungeordnet.

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

Eine Anbindung an wichtige Stadtmagistralen besteht u.a. mit der Berliner Straße (B96) unmittelbar vor dem hier betroffenen Grundstück bzw. deren südliche Verlängerung als Oranien-damm ab ca. 650 m Entfernung zwischen Oranienburg und der Berliner Innenstadt sowie dem Hermsdorfer Damm in ca. 500 m Entfernung u.a. als Zubringer der Bundesautobahn A111 mit Anschlussstelle „Waidmannsluster Damm“ in ca. 4,6 km Entfernung via Straßen.

Die fußläufige Entfernung zum „Bahnhofplatz“ bzw. dem „Max-Beckmann-Platz“ mit anbindender Heinsestraße als örtliche Haupteinkaufsstraße beträgt lediglich ca. 750 m bis ca. 1.000 m.

Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich u.a. an der Berliner Straße mit verschiedenen Buslinien unmittelbar vor dem hier betroffenen Grundstück bzw. in ca. 500 m fußläufiger Entfernung auf Höhe des Hermsdorfer Damms bzw. am Bahnhofsplatz mit Endhaltestellen verschiedener Buslinien unmittelbar am S-Bahnhof „Hermsdorf“ in ca. 750 m fußläufiger Entfernung von dem Bewertungsobjekt.

Die nächsten U-Bahnstationen befinden sich in den Ortsteilen Wittenau in ca. 2.800 m Entfernung bzw. Tegel in ca. 5.300 m Entfernung via Straßen mit den gleichnamigen Stationen.

- **Soziale Infrastruktur:**

Eine kurz- und mittelfristige Versorgung mit einer nur geringen Anzahl an kleineren Geschäften u.a. zur täglichen Versorgung ist im Gehwegbereich auf der Berliner Straße u.a. im Kreuzungsbereich mit der Wachsmuth-/Bertramstraße und im Streckenabschnitt bis zum Oranienburger Damm verfügbar. Außerdem befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten nur knapp außerhalb der Stadt in der angrenzenden Gemeinde Gliencke/Nordbahn ab ca. 1.000 m fußläufiger Entfernung.

Ein größeres Geschäftsaufkommen steht im Ortsteilzentrum von Hermsdorf auf der Heinsestraße als der örtlichen Hauptgeschäftsstraße zur kurz- und mittelfristigen Versorgung mit zunehmendem Angebot bis zum Fellbacher Platz mit hier regelmäßig stattfindendem Wochenmarkt bzw. im Bereich des S-Bahnhofs bis zum Hermsdorfer Damm als örtlichem Geschäftszentrum mit sehr gutem Nahversorgungsangebot ab ca. 750 m bis rd. 1.000 m fußläufiger Entfernung sowie weiterem Angebot im Bereich des Oranienburger Damms bzw. der Oranienburger Straße auf Höhe des Zabel-Krüger-Damms bzw. des Waidmannsluster Damms mit Einkaufszentrum „Nordmeile“ in ca. 1,4 km Entfernung via Straßen zu Verfügung.

Zur mittel- und langfristigen Versorgung stehen Angebote gleichfalls ab ca. 5,0 km Entfernung auf der Gorkistraße als überregionale Einkaufszone (Fußgängerzone) im Bereich der anbindenden Berliner Straße im Ortsteil Tegel sowie im Bereich des Einkaufszentrums „Hallen am Borsigturm“ in ca. 5,5 km Entfernung bzw. im Bereich des Märkischen Viertels mit Shoppingcenter „Märkisches Zentrum“ in rd. 7,0 Entfernung via Straßen zur Verfügung.

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

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

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

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

- **Naherholungsgebiete/Parks:**

Das Grüngelände mit „Kleiner Torfstich“ und unwesentlich weiter hiervon anbindendem „Großen Torfstich“ als Feuchtbiotop befindet sich ab ca. 450 m fußläufiger Entfernung süd-östlich des hier betroffenen Grundstücks.

Der Waldseepark mit zentral hierin belegtem Waldsee und Kinderspielplatz sowie anbindendem Cecilienplatz und -graben befindet sich in ca. 600 m fußläufiger Entfernung nord-östlich in dem östlich der Berliner Straße belegenen Quartier. Der Cecilienplatz an der Berliner Straße ist gleichfalls fußläufig in 600 m Entfernung direkt erreichbar.

Die Grün- bzw. Feuchtbiotop- und Landschaftsschutzgebiete im Bereich des Tegeler Fließes sind ab ca. 650 m bis 1.200 m Entfernung fußläufig bequem erreichbar - der Hermsdorfer See befindet sich in ca. 1.200 m fußläufiger Entfernung und das Landschaftsschutzgebiet „Berliner Forst Tegel“ befindet sich in rd. 1.300 m Entfernung (Luftlinie).

Außerhalb der Metropole befinden sich an die Stadtgrenze anbindende ländliche Gebiete im Landkreis Oberhavel u.a. mit den Eichwerder Moorwiesen mit gutem Freizeitwert nord-östlich des hier betroffenen Grundstücks ab rd. 1.300 Entfernung (Luftlinie).

Der Stadtpark „Großer Tiefgarten“ ist ab rd. 11.000 m Entfernung erreichbar (Luftlinie).

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1977

erfolgte die Errichtung des auf dem Grundstück Schildower Straße 1 (Flurstücke 6855/84 und 6856/84) als ehemals wirtschaftlich verbundene separate Grundstücke mit Überbauung des dienenden Grundstücks durch das herrschende Grundstück und Verschmelzung der Flurstücke zu nur einem Grundstück im Jahre 2011) belegenen Wohngebäudes als 2-geschossiges Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen sowie Teilunterkellerung und Flachdach im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau (1. Förderungsweg) nebst Öl-Zentralheizung und Kellertank sowie 4 ungedeckten PKW-Einstellplätzen gemäß Baugenehmigung Nr. 169 vom 28.01.1976 nebst Nachtrag vom 12.12.1977 aufgrund einer veränderten Ausführung der Be- und Entwässerungsanlagen.

Baubeginn war am 15.02.1977. Die Rohbauabnahme erfolgte am 30.06.1977 und die Schlussabnahme für das Gebäude erfolgte am 07.10.1977.

Eine weitere Schlussabnahme nunmehr unter Einbeziehung auch der Außenanlagen und des Kinderspielplatzes erfolgte am 18.05.1978 - der Schlussabnahmeschein datiert allerdings bereits auf den 01.12.1977.

2012

erfolgte die Aufteilung des Grundstücks in Wohnungseigentume gemäß Teilungserklärung bzw. Bewilligung vom 28.09.2011 mit Nachträgen vom 19.12.2011 und 19.01.2012 (UR-Nrn. 658/2011, 911/2011 und 27/2012 des Notars Hartmut Hoven in Berlin) mit Eintragungsdatum vom 23.02.2012 auf Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2011/1231 vom 05.10.2011 über die mit Nrn. 1 bis 8 bezeichneten Wohnungen und die mit Nrn. TE9 bis TE12 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (im Kellergeschoss) in dem bestehenden Gebäude.

2015

erfolgte die Umstellung der Öl-Zentralheizung von flüssigem fossilem Brennstoff auf gasförmigen Brennstoff mit Ausbau u.a. eines kellergeschweißten Stahl tanks und Einbau einer Gas-Zentralheizungsanlage mit zentraler Warmwasserversorgung.

Im Zuge der Heizungsumstellung ist vermtl. auch ein wesentlicher Teil der vormals vorhandenen Holz-Isolierglasfenster gegen Kunststoff-Isolierglasfenster ausgetauscht worden.

2018

erfolgte die Genehmigung der Dachgeschossaufstockung mit Ausbau zu 3 weiteren Wohnungen auf dem Grundstück (ETW-Nrn. 9, 10 und 11) gemäß Mitteilung nach § 62 Abs. 3 Satz 3 BauO Bln vom 14.06.2018.

Hiernach war nach Prüfung der eingereichten Bauvorlagen seitens des Bauaufsichtsamtes mitgeteilt worden, dass es nicht notwendig ist, ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren durchzuführen. Auch eine Untersagung nach § 15 BauGB wird hiernach seitens der Behörde nicht ausgesprochen.

Der Beginn der Bauausführung für das nach § 59 Abs. 2 BauO Bln insoweit genehmigungsfreie Bauvorhaben hatte aufgrund der Mitteilung nach § 62 Abs. 3 Satz 3 BauO Bln innerhalb von 3 Jahren zu erfolgen - hiernach waren die erforderlichen Unterlagen zwecks weiterer Freistellung für die Durchführung des Projektes erneut bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

Nach § 59 Abs. 2 BauO Bln entbindet die Genehmigungsfreiheit nicht von der Pflicht zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an bauliche Anlagen gestellt werden.

Eine Bauunterbrechung in Berlin, die länger als ein Jahr dauert, führt zu einem Erlöschen der Baugenehmigung, so dass eine erneute Beantragung erforderlich wird.

Nach Auskunft der anlässlich des Ortstermins angetroffenen Mieter auf dem Grundstück sind die Baumaßnahmen zur Aufstockung eines 2. Obergeschosses nebst Ausbau zu Wohnzwecken bereits seit rd. 2½ Jahren (seit dem 11.11.2023) unterbrochen, so dass eine Neubeantragung und das Beibringen der Bauvorlagen zwecks weiterer Freistellung für die Durchführung des Projektes erneut erforderlich werden.

Ausführungsbeginn für das nicht verfahrensfreie Vorhaben war nach Sachlage im Frühjahr 2023 und lag damit bereits nicht mehr im Rahmen der zulässigen Frist. Eine Verlängerung der Genehmigung wurde nach Sachlage nicht erteilt und eine verpflichtend aufgegebene Baubeginnanzeige liegt dem zuständigen Bauaufsichtsamt nach diesseitigem Kenntnisstand nicht vor. Insoweit sind der nicht angemeldete Ausführungsbeginn des Aufstockungsprojektes und auch die Aufnahme der Bauausführung erst nach Verstreichen der Dreijahresfrist illegitim.

Inwieweit die auf das Flachdach aufgesattelte Aufstockung mit zimmermannsmäßigem Abbund durch einen Prüfstatiker begleitet wurde, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden - entsprechende Prüfberichte liegen nicht vor.

Tatsächlich ist es im Rahmen der Bauausführung zu erheblichen Durchnässungsschäden aufgrund unsachgerechter Schutzmaßnahmen nach Öffnen des bisherigen Flachdaches für Installationen und die Verwahrung der Konstruktion gekommen. Erst im Rahmen einer Eigeninitiative der weiteren Wohnungseigentümer und Mieter auf dem Grundstück vor rd. 1 Jahr konnte die weitgehend als Rohbau verbliebene Geschossaufstockung mit einer Schutzplane versehen werden, so dass ein Eindringen von Niederschlagswasser in das Gebäude seither weitgehend unterbunden wurde.

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein in konventioneller Mauerwerksbauweise mit Stahlbeton-Decken und Stahlbeton-Flachdach sowie massiven Stahlbeton-Treppenläufen im Treppenhaus errichtetes teilunterkellertes freistehendes ursprünglich 2-geschossiges Mehrfamilienhaus des sozialen Wohnungsbaus mit zentralem Treppenhaus und 8 Wohnungen sowie zur Gebäuderückseite orientierter Hauseingangsfront zu einem davor belegenen PKW-Stellplatz mit ursprünglich 4 PKW-Stellplätzen.

Auf das Flachdach wurde nach Sachlage ab dem Frühjahr 2023 eine Aufstockung mit geschosshohen Drempelelementen als Außenwandumfassungen mit darüber aufgehendem flach geneigtem Walmdach aufgesattelt.

Die gesamte Konstruktion ist zimmermannsmäßig abgebunden und quasi als Haus auf dem Haus von dem ursprünglichen Gebäudestamm konstruktiv getrennt. Tatsächlich handelt es im

gegenwärtigen Bestand bzgl. der Aufstockung um einen Rohbau mit Außenwandumfassungen und bereits eingebauten Fenstern ohne geschlossene Dachdeckung bzw. mit lediglich provisorischer über die Sparren verhängter Plane über einer offensichtlich bereits vorhandenen Unterspannbahn für die vorgesehene Dachdeckung.

Die Baumaßnahmen wurden offenbar bereits im November 2023 eingestellt und seither nicht wieder aufgenommen, so dass erhebliche Durchnässungsschäden infolge der unfertigen Aufstockungsmaßnahme eintragen, die allerdings auch bereits während der bis dahin realisierten Baumaßnahmen auftraten.

Eine Sicherung gegen den Niederschlagseintritt konnte erst nach erheblichen Durchnässungsschäden vor etwa 1 Jahr als Ersatzvornahme seitens der Wohnungseigentümer des ursprünglichen Gebäudestamms und der Mieter vorgenommen werden, nachdem seitens der Initiatoren der Aufstockungsmaßnahme und der Eigentümer der neu herzustellenden Wohnungseigentümer eine Weiterführung der Baumaßnahmen oder die Durchführung erforderlicher Schutzmaßnahmen nicht erfolgten.

Bewertungsobjekt ist hier das (bisher virtuelle) und insoweit nicht real vorhandene Wohnungseigentum Nr. 11 im 2. Obergeschoss des Gebäudes postalisch rechts in dem noch über das 1. Obergeschoss bis in das 2. Obergeschoss zu verlängernden Treppenhaus nebst Keller Nr. 11.

- **Organisation des Gebäudes:**

Das Gebäude weist 2 Vollgeschosse im Bestand zzgl. einer im Rohbau vorhandenen Aufstockung als Vollgeschoss mit darüber belegenem flach unter ca. 8° geneigtem Walmdach ohne Spitzboden o.ä. auf - das 2. Obergeschoss reicht insoweit bis unter die Dachflächen.

Das Gebäude weist weitgehend eine Unterkellerung auf, wobei die vor den jeweiligen Kopfseiten des Gebäudes belegenen Kellerbereiche lediglich als sogen. Kriechkeller mit allenfalls 1,00 m lichter Höhe über dem gewachsenen Boden bis unter die Decke zur Hochparterreebene ausgeführt sind.

Das Erdgeschoss ist als Hochparterre angelegt und liegt 6 Steigungen über Terrain-Niveau - die Kellerfenster liegen im Bereich des Gebäudesockels über Terrain.

Der Grundstückszugang befindet sich an der zur Schildower Straße orientierten Grundstücksfreont; der Treppenhauszugang befindet sich im Zwickel zwischen dem zur Berliner Straße und dem zur Schildower Straße orientierten Gebäudeschenkel an der rückwärtigen Gebäudefront. An den hinter dem Gebäudeeingang belegenen Treppenhauskern bindet ein rd. 10 m langer Stichflur mit 2 Wohnungen je Geschoss an - im Treppenhauskern befinden sich je Geschoss weitere 2 Wohnungen.

Das Gebäude weist im Erd- und Obergeschoss des Gebäudestamms insoweit insgesamt 8 Wohnungen auf.

Im Bereich der Ausstockung respektive im 2. Obergeschoss sollen sich nach Fertigstellung der Baumaßnahme lediglich 3 Wohnungen befinden.

In den beiden im ursprünglichen Bestand vorhandenen Geschossen befinden sich jeweils eine 1-Zimmerwohnung, eine 2-Zimmerwohnung, eine 2½-Zimmerwohnung und eine 3½-Zimmerwohnung.

Alle Wohnungen weisen Küche, Diele nebst Abstellnische, Badezimmer (1-Zimmerwohnung mit innenliegendem Badezimmer) und Balkon auf. Die 2- bzw. 2½-Zimmerwohnungen weisen eine räumliche Erweiterung des Wohnzimmers als Esszimmer und die 3½-Zimmerwohnung zusätzlich einen innenliegenden Toilettenraum auf.

Die im 2. Obergeschoss als Aufstockungsbereich vorgesehenen Wohnungen sind als 2-, 2½- und 3-Zimmerwohnungen mit Anbindung an einen gestreckten Treppenhausflur entsprechend den darunter belegenen Geschossen ausgelegt.

Die Wohnungen weisen nach vorliegendem Geschossplan zum Wohnzimmer hin offene Küchen bzw. Küchenbereiche, Diele/Flur, natürlich belichtete und belüftete Badezimmer, eine innenliegende Abstellkammer und jeweils eine Dachterrasse oberhalb des ehemaligen Flachdaches mit Orientierung nach Süd-Westen zur Berliner Straße (B96) auf.

Das Gebäude ist an den freien Kopfseiten bzw. im Bereich der vor den Giebelseiten belegenen Wohnungen nicht unterkellert bzw. weist lediglich einen Kriechkeller auf.

Das weitere Kellergeschoss ist aus dem Treppenhaus zugänglich - an den Treppenhauskern und den hieran anschließenden Stichflur binden ein separater Hausanschlussraum (Wasser), ein separater Vorkeller mit hieraus zugänglicher Heizzentrale, Waschküche, Fahrradraum, Hausanschlussraum (Strom) und Stichflur mit hieran anbindendem Bereich für die 3 Keller der Geschossaufstockung Nrn. 9, 10 und 11 an.

An der Stirnseite des zentralen an das Treppenhaus offen anbindenden Kellerflurs befindet sich eine Sperrtür zur Verlängerung des Kellerflur mit anbindendem ehemaligen Öltanklagerraum mit Nutzung nunmehr als Fahrradkeller und rückwärtig an den Flur anbindenden Bereichen mit den dort belegenen Holzlaten-Abstellverschlagen der Wohnungen aus dem ursprünglichen Gebäudebestand.

Nach Umnutzung des Öltanklagerraums als Fahrradkeller ist der im vorderen Kellerbereich ehemals vorhandene kleinere Fahrradabstellraum nach Sachlage zur Vergrößerung des Vorkellers weggenommen worden.

Eine Kelleraußentreppe ist nicht vorhanden.

Ein barrierefreier Zugang ist im gegenwärtigen Bestand weder zu den Wohngeschossen noch zum Kellergeschoss vorhanden.

Allerdings soll im Zuge der Geschossaufstockung nach vorliegenden Geschossplänen ein Fassadenaufzug mit Stationen in allen Wohngeschossen und im Kellergeschoss mit Zugang aus dem neutralen Treppenhausflur bzw. dem zentralen Kellerflur errichtet werden.

Auf dem Grundstück befindet sich vor der rückwärtigen Gebäudefront eine Stellplatzanlage für ursprünglich insgesamt 4 PKW und nach offenbar provisorischer Anlegung von 2 weiteren Stellplätzen insgesamt für 6 PKW.

Im Zuge der Geschossaufstockung soll die Stellplatzanlage nach vorliegendem Außenanlagenplan um 1 weiteren Stellplatz auf 7 Stellplätze erweitert werden.

- **Lage/Organisation des Sondereigentums:**

Das (bisher erst virtuelle) Wohnungseigentum Nr. 11 befindet sich im 2. Obergeschoss postalisch rechts mit Orientierung sowohl zum Blockinnenbereich und nach Nord-Osten als auch zum linken Bauwich nach Nord-Westen und zur Berliner Straße (B96) nach Süd-Westen mit insoweit insgesamt 3 Außenfronten mit hierin belegenen Fenstern und insoweit guter Querbelüftungsmöglichkeit.

Das Schlafzimmer und das Wohnzimmer mit davor belegener Balkonterrasse bzw. Dachterrasse sind nach Süd-Westen zur Berliner Straße orientiert, wobei ein Zugang zur Balkonterrasse oberhalb des 1. Obergeschosses sowohl aus dem Wohnzimmer als auch aus dem Schlafzimmer besteht. Die Küchennische innerhalb des Wohnzimmers und das Badezimmer weisen Fenster zum linken Bauwich nach Nord-Westen auf. Der L-förmige Flur weist nach nord-osten zum Blockinnenbereich orientierte Fenster auf.

Aus dem L-förmigen Flur sind an der Stirnseite des L-förmigen Schenkels das Wohnzimmer nebst Küchennische als Durchgangsraum und das Schlafzimmer als gefangener Raum mit Wandabspannung zu einer Schlafnische sowie eine vor der Stirnseite des Flurs belegene innenliegende Abstellkammer und ein daneben belegenes Badezimmer zugänglich.

Zu dem (bisher erst virtuell vorhandenen) Wohnungseigentum Nr. 10 gehört der (gleichfalls erst virtuell vorhandene) Keller Nr. 10 als vermtl. zukünftig mit Alu-Lamellen-Wandscheidungen oder Stabmatten-Wandscheidungen versehener Abstellverschlag als 3. Abstellverschlag unmittelbar vor der süd-westlichen Außenwand zur Berliner Straße in dem gegenwärtig noch als Fahrradraum genutzten Kellerbereich mit Zugang unmittelbar neben dem Hausanschlussraum für Strom.

Dem hier betroffenen (erst virtuell vorhandenem) Wohnungseigentum Nr. 10 sind dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte an weiteren Räumen in dem Gebäude oder an Grundstücksflächen bzw. ggf. einem PKW-Stellplatz nicht zugeschrieben

Die Stellplätze sind nach Sachlage als Sondernutzungsrechte weiteren Wohnungseigentumen zugeschrieben.

- **Art der Konstruktion:**

Das Gebäude ist im Bereich des ursprünglichen Gebäudestamms konventionell als Mauerwerksbau errichtet und auf Stampfbeton-Streifenfundamenten in frostfreier Tiefe gegründet. Tragende und aussteifende Wände im Kellergeschoss sind aus Kalksandsteinmauerwerk in den statisch erforderlichen Stärken und Güten ausgeführt.

Die über dem Kellergeschoss aufgehenden Außenwände sind aus Hohlblockmauerwerk in 30 cm m Stärke und leichte Wandscheidungen als Schlackenplattenwände o.ä. in 5 cm Stärke ausgeführt.

Die Gebäudefassaden weisen über einem ca. 1,00 m hohen farblich altrosa (o.ä.) abgesetzten Zementputzsockel einen mineralischen Schleppputz mit Farbanstrich (hellbeige o.ä.) auf - die schalungsglatten Betonbrüstungen der Balkone und Vordächer über den Balkonen im bisherigen Attikabereich des bisherigen Flachdaches weisen einen Anstrich in demselben Farbton auf.

Die Kellersohle weist Unterbeton mit Zement-Verbundestrich auf. Die Geschossdecke über dem Kellergeschoss ist als örtlich geschalte Stahlbeton-Volldecke nebst schwimmend verlegtem Zementestrich ausgeführt. Über den nicht vollunterkellerten Gebäudebereichen mit hier lediglich vorhandenen Kriechkellern ist die Kellersohle mit einem ca. 1,00 m hohen Hohlraum entsprechend den Geschossdecken ausgeführt (der Hohlraum auf dem gewachsenen Boden unterhalb der insoweit angehobenen Kellersohle ist in Teilbereichen zugänglich).

Die weiteren Geschossdecken weisen gleichfalls Vollbetondecken mit unterseitigem Kalkputz und schwimmend verlegtem Zementestrichboden nebst Bodenbelag bzw. über dem 1. Obergeschoss im ursprünglichen Bestand eine entsprechende Dachdecke als Flachdach mit Attikaeinfassung und PVC-Folienbekleidung auf Wärmedämmung nebst Kiesschüttung und Innenentwässerung auf.

Treppenläufe sind als schalungsraue Stahlbetonwangen mit Blockstufen und keramischer Fliesenbekleidung auf Tritt- und Setzstufen sowie Stahlgeländern nebst Mipolam-Handlauf ausgeführt. Im Treppenhauskopf des ursprünglichen Gebäudebestandes befindet sich bisher noch eine Einschubleiter mit Ausstiegsluke zum Flachdach, die allerdings gegenwärtig nicht mehr nutzbar ist.

Die bereits im Rohbauzustand vorhandene Aufstockung eines 2. Obergeschosses u.a. mit hierin belegtem (bisher virtuellem) Wohnungseigentum als Bewertungsobjekt weist im derzeitigen Zustand einen Zugang lediglich über eine Anstallleiter von außen respektive über die Gebäudefassade auf.

Das im ursprünglichen Gebäudebestand vorhandene Treppenhaus soll nach Sachlage entsprechend den in den unteren Geschossen aufgehenden Treppenläufen bis in das auf das bisherige Flachdach aufgesattelte 2. Obergeschoss heraufgeführt und entsprechend den neu zu schaffenden Wohnungen und im Kontext mit dem über dem 2. Obergeschoss vorgesehenen flach geneigten Walmdach umbaut werden.

Die Obergeschossaufstockung ist quasi wie ein Haus auf dem Haus mit einer Holzrahmen-Unterkonstruktion auf dem bisherigen Stahlbeton-Flachdach aufgesattelt und mit der Stahlbetondecke über dem 1. Obergeschoss festverschraubt.

Der insoweit aufgesattelte Baukörper als 2. Obergeschoss ist in Leichtbauweise als vollständige Holzkonstruktion u.a. mit separater Holzbalkendecke über der Holzrahmen-Unterkonstruktion und hierauf bereits weitgehend errichteten Holzständerwänden mit OSB-Plattenbekleidung im Rohbau und teilweise Gipskartonbeplankung hergestellt. Böden sind allerdings bisher nicht vorhanden. Auch die vorgesehenen Balkonterrassen über dem 1. Obergeschoss im Bereich des im ursprünglichen Gebäudebestand vorhandenen Flachdaches sind bisher nicht hergerichtet und mit einem erforderlichen Dichtungsaufbau mit erforderlicher Höhe zu dem Bodenniveau der neu herzustellenden Wohnungen ausgeführt.

Die Außenwandumfassungen weisen gleichfalls ein Holzständerwerk mit mineralischer Füllung der Gefache allerdings teilweise offenbar ohne Dampfsperre und teilweise fehlender Beplankung der Außenseite mit lediglich außenseitig auf die Stiele der Außenwände aufgetragenen Mineralwolle-Dämmstoffplatten nebst Armierungsgewebe auf.

Das nur flach geneigte Walmdach ist gleichfalls zimmermannsmäßig abgebunden und weist bisher lediglich die unmittelbar oberhalb der Grundrisszuschnitte der neu herzustellenden Wohnungen eine auf den Außenwänden und tragenden Mittelwänden unter 8° geneigte Sparrenlage mit darüber verwahrter Delta-Unterspannbahn bisher ohne jede Dacheindeckung auf.

Tatsächlich ist nach Durchnässungsschäden aufgrund der unzureichenden Sicherung gegen Niederschläge in der Baudurchführungsphase seitens der Wohnungseigentümergeinschaft des ursprünglichen Gebäudestamms eine provisorische Folienabdeckung des gesamten Daches als Ersatzvornahme-Maßnahme realisiert worden.

Zusätzlich ist vermtl. auch durch die Eigentümergemeinschaft der Einbau stehender Fenster in den offenen Wandlöchern der geschosshoch aufgehenden Drenpel als Außenwandumfassungen veranlasst worden, damit der Aufstockungsbereich auch hier sicher geschlossen werden konnte.

Ver- und Entsorgungsmedien bzw. diesbzgl. Leitungen sind nach örtlichem Eindruck bisher in die Geschossaufstockung nicht heraufgeführt worden. Ebenso ist die Öffnung der Geschossdecke über dem 1. Obergeschoss respektive des Flachdaches des ursprünglichen Gebäudestamms im Bereich des Treppenhauskopfes nicht geöffnet und keine ggf. auch erst provisorische Treppe in das 2. Obergeschoss als Aufstockungsmaßnahme heraufgeführt worden.

- **Art des Ausbaus:**

Aufgrund der Zugänglichkeit des Gebäudes u.a. mit Kellergeschoss und einzelner Wohnungen im ursprünglichen Gebäudebestand und auch der im Rohbauzustand vorhandenen Geschossaufstockung mit flach geneigtem Walmdach und des Bereichs des hierin belegenen (bisher virtuellen) Wohnungseigentums anlässlich des Ortstermins konnte der Ausbaustandard durch den Unterzeichneten wie folgt ermittelt werden:

Wände:

Massive und leichte Wandscheidungen sind verputzt bzw. gespachtelt und gestrichen oder tapeziert. Die Badezimmer weisen zargenhohe Keramikfliesung (geschmacksneutral: weiß) auf. Die Küchen weisen nach Sachlage einen keramischen Fliesenspiegel über den Arbeitszeilen auf (vermtl. geschmacksneutral: weiß).

Die Treppenhausbereiche mit Hauseingangsbereich und die anbindenden Treppenhausflure weisen glatt gefilzten Kalkputz nebst getöntem Kunstharzreibeputz (gelb) auf.

Die Kellerbereiche weisen innerhalb des Treppenhauses entsprechende Wandbekleidungen und innerhalb des weiteren Kellergeschosses Rohmauerwerksumfassungen nebst Fugenglattstrich ohne Anstrich auf.

Der Aufstockungsbereich weist bisher keinen endgültigen raumbildenden Ausbau bzw. tatsächlich einen Rohbauzustand mit leichten Außen- und Innenwandscheidungen nebst Beplankung als OSB-Spanplattenbekleidung und teilweise Gipskartonbeplankung auf.

Böden:

Der Hauseingangsbereich sowie die Treppenpodestflächen bzw. Treppenhausflure weisen Tonfarbene Spaltplattenkeramik auch auf den Tritt- und Setzstufen der Treppenläufe auf. Auch die Treppenhausdiele im Kellergeschoss und der anbindende Zentralflur weisen Tonfarbene Spaltplattenkeramik auf - die weiteren Kellerbereiche weisen unbedeckten Zementestrichboden ohne staubbindenden Anstrich o.ä. auf.

Die Wohnbereiche, Flure und Küchen innerhalb des ursprünglichen Gebäudestamms weisen weitgehend mieterseits verlegte textile Bodenbeläge bzw. PVC-Auslegeware oder Laminatböden auf bauseits vorhandenen PVC-Fliesen noch aus dem ursprünglichen Bestand (ggf. noch sogen. asbesthaltige Flexplatten (Pegulan o.ä.) auf. Die Balkone weisen jeweils unbedecktem Zementestrichboden auf Nassbodenaufbau auf.

Sanitärbereiche weisen in allen Wohnungen keramische Fliesung gleichfalls auf Nassbodenaufbau noch aus dem ursprünglichen Bestand auf

Decken:

Über dem Kellergeschoss ist eine schalungsraue Stahlbetondecke ohne Anstrich in den an die Kellerdiele und den Zentralflur anbindenden Raumbereichen vorhanden - die Kellerdiele und der daran anbindende Zentralflur weisen entsprechend den aufgehenden Geschossen im Bereich des ursprünglichen Gebäudestamms eine glatt gefilzte Kalkputzdecke mit Abstrich (weiß) bzw. teilweise auch Tapezierung oder GK-Unterdecken auf.

Fenster:

In dem ursprünglichen Gebäudestamms waren innerhalb der Wohneinheiten durchgehend Holz-Isolierglasfenster bzw. -fenstertüren (vermtl. Thermopane) mit Werzalit-Lateibrettern bzw. Zinkblech-Sohlbänken vorhanden. Die Fenster sind zu einem größeren Anteil bereits gegen neuzeitliche Kunststoff-Isolierglasfenster ausgetauscht worden.

In der Geschossaufstockung sind stehende Fenster und -Fenstertür-Anlagen erst provisorisch durchweg als Kunststoff-Isolierglasfenster verbaut worden.

Im Treppenhaus sind lediglich einfachverglaste Holzfenster und im Kellergeschoss über Terrain liegenden thermisch nicht getrennten Stahlfenster nebst Einfachverglasung und Mäuseschutzvergitterung vorhanden.

Im Erdgeschoss bzw. Hochparterre weisen die Fenster manuell über Gurtzüge zu bedienende Rollladenanlagen mit Kunststoffpanzern auf - lediglich in einer Wohnung sind dem Vernehmen

nach die Rollläden mieterseits auf elektrische Bedienung der Rollladenanlagen umgestellt worden.

Türen:

Die Hauseingangstür zum Treppenhaus ist als thermisch nicht getrennte Metallrahmentür mit Einfachverglasung als Sicherheitsverglasung in Stahlzarge noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

Wohnungseingangstüren sind als allenfalls mittelschwere Holzplattentüren nebst Weitwinkelspion mit Kunststoffbeschichtung in Holzdekor und Stahleckzargen ausgeführt. Raamtüren sind als vergleichsweise leichte Röhrenspann-Plattentüren teilweise mit Ornamentglasausschnitten gleichfalls in Stahl-Eck- oder Stahlumfassungszargen ausgeführt.

Kellertüren sind überwiegend als Stahlblechtüren bzw. im Bereich der Mieterkeller als geschlossene Holzplattentüren in Stahleckzargen oder als Holzlattenverschlagstüren entsprechend den Wandscheidungen der Abstellverschlüsse ausgeführt.

Die Keller der im Bereich der Geschossaufstockung belegenen (bisher virtuellen) Wohnungseigentume Nrn. 9, 10 und 11 sind bisher noch nicht vorhanden.

Elektroinstallationen:

Es sind unter Putz als Stegkabel verlegte Leitungen und ein insgesamt noch zeitgerechter aber vergleichsweise einfacher Standard der Elektroinstallationen mit zufriedenstellender Quantität und Qualität vorhandener Stromkreise, Lichtauslässe sowie Schalter und Dosen innerhalb des ursprünglichen Gebäudebestandes noch aus dem ursprünglichen Bestand vorhanden.

In den Nutzungseinheiten des ursprünglichen Gebäudebestandes sind gleichfalls zeitgerechte Sicherungstableaus mit Sicherungsautomaten vorhanden - die Zähler sind geschossweise in den Treppenhausfluren vorhanden (Wechselstromzähler).

Tatsächlich sind die Steigestränge u.a. auch der Stromversorgung bisher nicht in den Bereich der Geschossaufstockung herausgeführt.

Die innenliegenden Sanitärräume sind motorisch über Tellerventile belüftet. Eine zentrale Klingel- und Gegensprechanlage sowie ein Breitbandkabel- und Telefonanschluss sind gleichfalls verfügbar.

Die Steuerung der Treppenhausbeleuchtung erfolgt über Zeitschaltautomaten. Im Kellergeschoss sind Feuchtrauminstallationen u.a. mit Schildkrötenbeleuchtung vorhanden. Die Freiflächen bzw. der Außenbereich weist gleichfalls ausreichende Beleuchtung in den Zuwegungsbereichen auf.

Heizungsanlage:

Das Gebäude weist eine Zentralheizungsanlage mit Gas-Heizkessel etc. erst aus dem Jahre 2015 anstelle einer vormals vorhandenen Öl-Zentralheizung nebst kellergeschweißtem Stahl-tank auf, die im Zuge der Umstellung weggenommen wurden. Inwieweit die Heizungsanlage für eine Gebäudeerweiterung durch die Geschossaufstockung mit weiteren Wohnungen ausreichend ausgelegt wurde, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden - allerdings wird diesseitig in Ansehung der Aufteilung des Grundstücks in Wohnungseigentume bereits im Jahre 2012 mit einer gemäß Teilungserklärung bereits vorgesehenen bzw. in Aussicht gestellten Aufstockung um ein 2. Obergeschoss davon ausgegangen, dass die Heizungsanlage mit einer entsprechenden Kapazität ausgelegt ist.

Tatsächlich sind Heizleitungen bisher nicht in den Bereich der Geschossaufstockung herausgeführt.

Im ursprünglichen Gebäudezustand weisen die Wohnungen Vorwandinstallationen mit Stahlrippenheizkörpern sowie vereinzelt neu eingebauten Plattenheizkörpern nebst Thermostatregulventilen und Heizkostenverteilern auf.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über die Heizungsanlage nebst Warmwasserspeicher im Kellergeschoss - Warmwasserzähler sind vermtl. vorhanden.

Das Treppenhaus ist nach Sachlage gleichfalls beheizbar. Die Kellerräume sind allenfalls zum Teil aber überwiegend nicht beheizbar - die Heizleitungen im Kellergeschoss sind umfassend gedämmt.

Sanitärausstattungen:

Die Wohnungen im ursprünglichen Gebäudezustand weisen in den Badezimmern zeitgerechten Ausstattungen u.a. als eingeflieste emaillierte Stahllegewannen und Porzellan-Waschtische jeweils nebst Standard-Mischarmaturen und teilweise auch bereits Einhebel-Mischarmaturen sowie bodenstehende Porzellan-WC-Becken nebst tiefhängenden Kunststoff-Spülkästen auf. Zusätzlich sind überwiegend ein Waschmaschinenstellplatz nebst Waschmaschinenanschluss und -direktablauf am Traps vorhanden.

Die Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen sind in Installationsschächten bzw. in entsprechenden Wandvorlagen abgespannt und insofern nicht sichtbar - Frischwasserleitungen sind als Kupferrohrleitungen und Schmutzwasserleitungen als Faserzement-Rohre ausgeführt.

Kalt- und Warmwasserzähler sind vermtl. abweichend von dem ursprünglichen Bestand inzwischen durchweg vorhanden.

Tatsächlich sind Ver- und Entsorgungsleitungen bisher nicht in den Bereich der Geschossaufstockung herausgeführt.

Küchenausstattung:

Die im ursprünglichen Bestand des Gebäudes vorhandenen Wohnungen weisen bauseitig einfache Einbauküchen noch aus dem ursprünglichen Bestand u.a. mit Nirostaspüle nebst Standard-Mischarmatur bzw. z.T. Einhebel-Mischarmatur sowie Elektroherd nebst emailliertem Kochfeld mit Herdplatten und Bratröhre sowie Unter- und Oberschränke mit ausreichendem Schrankraum auf - mieterseits sind Kühlschränke bzw. weitere Elektrogeräte zugestellt worden bzw. ganze Einbauküchen neu eingestellt worden.

Die im Bereich der Geschossaufstockung vorgesehenen Wohnungen weisen bisher grundsätzlich noch überhaupt keinen Ausbau und Ausstattungen sowie durchweg fehlende mediale Ver- und Entsorgungsleitungen auf.

- **Brutto-Rauminhalt:**

Der anteilige Brutto-Rauminhalt des (bisher virtuellen) Wohnungseigentums Nr. 11 beträgt entsprechend der Miteigentumsquote ca. 357,33 m³ von insgesamt ca. 2.720,00 m³ (Altbestand) + 940,00 m³ (Geschossaufstockung) = 3.660,00 m³ Brutto-Rauminhalt des Wohnhauses auf dem Grundstück bei einem MEA von 97,63/1.000 nach diesseitiger überschlägiger Ermittlung anhand der vorliegenden Aufteilungspläne (DIN 277 - 1:2005 - 02) - ohne Ansatz

- **Brutto-Grundfläche:**

Die anteilige Brutto-Grundfläche des Wohnungseigentums Nr. 11 beträgt entsprechend der Miteigentumsquote ca. 120,41 m² von insgesamt ca. 944,06 m² (Altbestand) + 289,28 m² (Geschossaufstockung incl. Aufzug) = 1.233,34 m² Brutto-Grundfläche des Wohnhauses auf dem Grundstück bei einem MEA von 97,63/1.000 nach diesseitiger überschlägiger Ermittlung anhand der vorliegenden Aufteilungspläne (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die Zuwegung aus dem Straßenraum auf das Grundstück weist zunächst Waschbetonplattierung und im Abschnitt vor der Hauseingangsfront Betonwegeplattierung bis zu der vor der

Hauseingangstür belegenen gedeckten Podestfläche mit dort verlegter Spaltplattenbekleidung entsprechend den im Treppenhaus verbauten Bodenbelägen auf.

Die Grundstücksauffahrt zur PKW-Stellplatzanlage weist Betonverbundsteinpflasterung (sogen. Knocken) und der PKW-Stellplatzbereich mit insgesamt 4 Stellplätze gemäß ursprünglicher Baugenehmigung des bisherigen Gebäudebestandes Betonrasengittersteinen mit allerdings verkarstem Boden ohne Rasenbewuchs auf. Nach Sachlage sind 2 weitere PKW-Stellplätze vorhanden, die allerdings nicht fest angelegt sind, sondern lediglich gestampften Sandboden aufweisen.

Die Böschung zu dem nord-östlich höher liegenden Terrain des angrenzenden Nachbargrundstücks ist mit Rasengitterstein befestigt und weist durchwachsenden Vegetationsbesatz auf.

Die Freiflächen sind weitgehend mit Rasenbesatz und teilweise losem Baum- und Buschbestand belegt - vor der östlichen Gebäudefront befindet sich eine Gartensitzbank als verbliebener Rest einer kleinen Spielplatzanlage.

Grundstückseinfriedungen sind teilweise als Holzlamellenzäune und Maschendrahtzäune insbesondere zu den angrenzenden Nachbargrundstücken ausgeführt. Die straßenseitigen Grundstücksgrenzen weisen erst in den letzten Jahren neu errichtete Stabmattenzäune auf. Allerdings ist im Bereich der Grundstückszuwegung und der PKW-Zufahrt von der Schildower Straße aus keine Toranlage o.ä. vorhanden - Zuwegung und PKW-Zufahrt sind zum öffentlichen Straßenraum insoweit dauerhaft offen.

Auf dem nord-östlich angrenzenden Nachbargrundstück befindet sich ab der straßenseitigen Grundstücksfront eine sogen. Grenzgarage über ca. 9,00 m Länge.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Das Wohngebäude weist im gegenwärtigen bzw. dem ursprünglichen Bestand 8 Wohnungseigentume mit einer Gesamtwohnfläche von 570,70 m² auf.

Unter Einbeziehung der projektierten Wohnfläche der (bisher virtuellen) Wohnungseigentume Nrn. 9, 10 und 11 im Bereich der Geschossaufstockung mit weiteren Wohnflächen von 79,79 m² (ETW-Nr. 9), 99,45 m² (ETW-Nr. 10) und 74,24 m² (ETW-Nr. 11) ergibt sich eine Gesamtwohnfläche nach vorliegender Wohnflächenaufstellung der zuständigen WEG-Verwaltung von 824,18 m².

Nach Sachlage erfolgte für 6 Wohnungseigentume im ursprünglichen Gebäudebestand auf dem Grundstück eine Zuordnung jeweils eines der auf den PKW-Stellplatzflächen belegenen 6 PKW-Stellplätze als dinglich gesichertes oder ggf. lediglich schuldrechtlich vereinbartes Sondernutzungsrecht.

Dem hier betroffenen (bisher virtuell) vorhandenen Wohnungseigentum Nr. 11 ist ein dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht nicht zugeschrieben.

Der im Kellergeschoss (bisher virtuell) vorhandene Keller Nr. 11 ist als Abstellverschlag noch herzustellen und fehlt bisher.

- **Nutzfläche:**

Die Wohnfläche des hier betroffenen (bisher virtuellen) Wohnungseigentums Nr. 11 umfasst lt. Wohnflächenaufstellung der zuständigen WEG-Verwaltung sowie Ausweisung im Nachtrag vom 29.10.2019 (UR-Nr. 690/2019, Notar Hartmut Hoven in Berlin) zur Teilungserklärung vom 28.09.2011 (UR-Nr. 658/2011, Notar Hartmut Hoven in Berlin) eine Größe von 74,24 bei einem Miteigentumsanteil von 97,63/1.000 auf.

- **Miet-Erträge:**

Ein Mietertrag wird nach Sachlage nicht erzielt - das betroffene (bisher virtuelle) Wohnungseigentum Nr. 11 ist allenfalls im Rohbauzustand entsprechend der gesamten Geschossaufstockung des Gebäudes mit hierin vorgesehenen 2 weiteren Wohnungen hergestellt und insoweit nicht nutzbar.

Zur Fertigstellung der bezugsreifen Aufstockung des Gebäudes u.a. mit dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 11 ist nach umfassender Überprüfung der auf das ursprüngliche Flachdach aufgesattelten Konstruktion durch einen Prüfstatiker mit in der Folge erforderlichen Änderungsmaßnahmen und dem vollständigen Neuausbau eine Dauer von rd. 1 Jahr in Ansatz zu bringen, über die der potentielle marktübliche Mietertrag als Äquivalent einer evtl. Eigennutzung im Rahmen der Verkehrswertermittlung zu diskontieren ist.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Berliner Mietspiegel 2024 ergeben sich die ortsüblichen Miethöhen als Nettokaltmieten für vermierterseitig vollausgestattete Wohnungen mit Baujahr von 2016 bis 2022 (Baujahr hier: 2026 und hiernach) in mittlerer Wohnlage mit Sammelheizung und Badezimmer in der Wohnung bzw. vermierterseits voll ausgestatteter Wohnung sowie Größen

- bis unter 50 m² in einer Spanne von 11,41 €/m² - 24,74 €/m² bzw. i.M. 17,72 €/m²
- von 50 m² bis unter 65 m² in einer Spanne von 10,50 €/m² - 23,84 €/m² bzw. i.M. 16,80 €/m²
- von 65 m² bis unter 85 m² in einer Spanne von 11,21 €/m² - 19,93 €/m² bzw. i.M. 15,58 €/m²
- von 85 m² bis unt. 100 m² in einer Spanne von 13,69 €/m² - 20,74 €/m² bzw. i.M. 17,51 €/m²
- ab 100 m² in einer Spanne von 12,22 €/m² - 18,47 €/m² bzw. i.M. 16,07 €/m²

Eine Begrenzung der Miethöhe in Orientierung an die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß aktuellem Mietspiegel 2024 für die hier vorliegende Mietpreiskategorie ist in Ansehung der (bisher virtuell) erst im Jahre 2026 fertigzustellenden Wohnung nicht zu begründen - tatsächlich greift die Mietpreisbremse mit Kappung der ortsüblichen Miethöhe mit einem Zuschlag von max. 10 % über der ortsüblichen Miete bei Erst- und Neuvermietung nicht.

Bei erstmaliger Nutzung bzw. Vermietung nach dem 01.10.2014 fällt die sogen. „Mietpreisbremse“ für Neuvermietung des neu entstandenen Wohnraums aus. Auch bei Weitervermietung greift für diesen Wohnraum die „Mietpreisbremse“ nicht. Der Vermieter kann die Miethöhe insoweit frei festlegen.

Dennoch ist aus dem aktuellen Mietspiegel 2024 für die Kategorie der nach dem 01.10.2014 fertiggestellten Wohnungen der Baujahre 2016 bis 2022 und Größen von 65 m² Wfl. bis unter 85,00 m² Wfl. bei ohne Einwirkung der „Mietpreisbremse“ ausgewiesenen Mietpreisspannen eine Ortsüblichkeit bzw. ein marktübliches Mietpreinsniveau abzuleiten, das hier zugrunde zu legen ist.

Die im Mieterspiegel dieser Kategorie ausgewiesenen Mieten bilden insoweit den Mietpreismarkt für völlig preisfrei vermietete Wohnungen ab und bilden damit die Grundlage für eine marktorientierte angemessene Miethöhe für das hier betroffene (bisher virtuelle) Wohnungseigentum.

Gemäß Bezirksreport Reinickendorf 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg ergibt sich die typische Mietpreisspanne (Marktmiete) für Geschossbauwohnungen als Neubau (Erstbezug) in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Stichtag 01.10.2023 in einer Spanne von 13,00 €/m² Wfl. bis 14,50 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 14,00 €/m² Wfl. bis 18,00 €/m² Wfl, wobei hierfür von Weitervermietung bezugsfreier Wohnungen mit Größen zwischen 60 m² und 120 m² bzw. i.M. 90 m² bei 2 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen gehoben), normalem

Bauzustand (d.h. laufend instandgehalten und überwiegend modernisiert), Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Nettokaltmietvereinbarung ohne Betriebs- und Heizkosten und ohne Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes ausgegangen wird - die Schwerpunktmiete (ohne Baujahresklassifizierung (Neubau/Erstbezug) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Reinickendorf bei 13,50 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 16,00 €/m² Wfl. bei geringem Preisanstieg bis 10 % zwischen 10/2022 und 10/2023.

Gemäß Wohnimmobilienpreisservice 2024/2025 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. mit den Ortsteilen Borsigwalde, Frohnau, Heiligensee, Hermsdorf, Konradshöhe, Lübars, Märkisches Viertel, Reinickendorf, Tegel, Waidmannslust und Wittenau ergibt sich die typische Mietpreishöhe (Marktmiete) für Wohnungen der Baujahresklasse ab 2005 im Stadtgebiet Nord im Altbezirk Reinickendorf per 3/2024 mit 10,16 €/m² Wfl. bzw. im gesamten Stadtgebiet Nord mit im Mittel 8,67 €/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 2025 von Mai 2025 (21. 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 13467 (Hermsdorf) 13,66 €/m² Wfl. (Spanne von 9,06 €/m² bis 21,09 €/m² bei Ansatz 77,40 m² Wfl.).

Eine Mietpreisbindung aufgrund einer seinerzeit für den ursprünglichen Gebäudestamm vorliegenden öffentlichen Förderung besteht nach Sachlage aktuell nicht mehr - das hier betroffene Objekt wurde seinerzeit mit öffentlichen Mitteln im 1. Förderweg (sozialer Wohnungsbau) errichtet. Die betreffende Wohnfläche ist preisfrei nach BGB vermietbar.

Insoweit ist im Rahmen einer Ertragswertermittlung des hier betroffenen (bisher virtuellen) Wohnungseigentums eine Kapitalisierung der Nettokaltmiete bei freier Verfügbarkeit ohne Berücksichtigung der sogen. Mietpreisbremse in Anlehnung an die aktuelle Ortsüblichkeit im oberen Rahmen des Miethöhenniveaus der höchsten Mietpreiskategorie mit Baujahren bis 2022 gemäß Mietspiegel 2024 auch in Ansehung der lärmbelasteten Wohnlage an einer Hauptdurchgangsstraße in einem ehemaligen Wohngebäude des sozialen Wohnungsbaus in Ansatz zu bringen.

Eine Minderertragsmiete u.a. aufgrund eines ggf. unterpreisig bestehenden Mietverhältnisses ist hier aufgrund der erst noch herzustellenden Geschossaufstockung mit dem hier betroffenen Wohnungseigentum und der nach Fertigstellung anstehenden Erstvermietung/Nutzung und der im ortsüblichen Rahmen angesetzten Miethöhe nicht zu berücksichtigen. Bei einer später höheren ortsüblichen Miethöhe ist für evtl. Mieterhöhungsbegehren bei ggf. dann bestehendem Mietverhältnis die Kappungsgrenze zu beachten, wobei allerdings bei Neuvermietung nicht die weiterhin bis 2029 bundesweit geltende sogen. „Mietpreisbremse“ mit max. 10 % über der Ortsüblichkeit zu berücksichtigen ist.

Nach diesseitiger Auffassung beträgt die als marktüblich realisierbar zugrunde gelegte Miethöhe für das hier betroffene (bisher virtuelle) Wohnungseigentum nach Fertigstellung der Geschossaufstockung in einem dann 3-geschossigen Wohngebäude als ehemals sozialer Wohnungsbau aus dem Jahre 1977 mit flach geneigtem Walmdach unmittelbar über den im 2. Obergeschoss belegenen Wohnungen mit Raumhöhen bis unter die Dachfläche des neu geschaffenen Wohnraums und barrierefreier Zugänglichkeit über einen Fassadenaufzug mit Fertigstellung fiktiv im Jahre 2026 mit bisher lediglich 8 Wohneinheiten im ursprünglichen Gebäudestamm und nach Aufstockung mit 3 neuen Wohnungen respektive insgesamt 11 Wohnungen als vergleichsweise kleine Eigentumsanlage und Verfügbarkeit von bisher 4 bzw. 6 PKW-Stellplätzen auf dem

Grundstück als Sondernutzungsrechte für im gegenwärtigen Bestand vorhandene Wohnungen an einer ruhigen Wohnstraße in einer allerdings stark verkehrslärmbelasteten Wohnlage mit wesentlicher Gebäudefront zur Berliner Straße (B96) als Hauptdurchgangsstraße mit LKW- und Linienbusverkehr u.a. mit Busstation unmittelbar vor dem Grundstück bei zufriedenstellender technischer Infrastrukturanbindung und Nahversorgung für den täglichen Bedarf in nominell guter Wohnlage nach aktuellem Mietspiegel sowie einem zeitgerechten Ausbaustandard des hier betroffenen (bisher virtuellen) Wohnungseigentums bei einem insgesamt durchschnittlichen baujahrestypischen Ausbauniveau des Gebäudes mit energetischen Nachteilen bzgl. der Außenwände im 2. Obergeschoss bei 2 Zimmern, natürlich belichtetem und belüftetem Badezimmer und Küchennische innerhalb des Wohnzimmers sowie geräumiger Balkonterrasse mit Orientierung nach Süd-Westen allerdings zur Berliner Straße (B96) und einer zugrunde gelegten Wohnfläche gemäß Teilungserklärung von 74,24 m² sowie der Verfügbarkeit eines 2,93 m² großen (bisher virtuellen) Kellers als Abstellverschlag unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Marktlage etc. und der seit dem 18.05.2013 geltenden „Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 BGB (Kappungsgrenzen-Verordnung)“ mit hierdurch begrenzter Möglichkeit der Mietpreiserhöhung mit Verlängerung zuletzt um 5 Jahre ab dem 11.05.2023 bis zum 10.05.2028 um lediglich 15 % innerhalb von 3 Jahren sowie der seit dem 01.06.2015 nach Rechtsverordnung in ganz Berlin in Kraft getretenen bis zum 31.12.2025 geltenden sogen. Mietpreisbremse etc. 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 (mit Verlängerung bis 2029, bei allerdings hier fehlender Wirksamkeit) bei hier zugrunde gelegter Bezugsfreiheit nach Fertigstellung der Geschossaufstockung u.a. mit dem hier betroffenen (bisher virtuellem) Wohnungseigentum eine nachhaltig realisierbare Miethöhe auf ortsüblichem Niveau von rd. 17,00 €/m² Wfl. (Nettokaltmiete) in Ansatz zu bringen.

In dem Mietansatz ist die Verfügbarkeit des Kellerabstellverschlags und die Mitbenutzungsmöglichkeit der Gartenfläche berücksichtigt.

- **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche des (bisher virtuellen) Wohnungseigentums
Nr. 11

$$74,24 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times 17,00 \text{ €/m}^2/\text{Wfl.} = 1.262,08 \text{ €/Monat}$$

- **Bewirtschaftungskosten:**

Die Höhe des Wohngeldes beträgt aktuell nach Mitteilung der WEG-Verwaltung 502,69 €/Monat entsprechend 6,77 €/m² Wfl. bei Ansatz von 74,24m² Wfl. incl. Erhaltungsrücklage in Höhe von 40,68 €/m² Wfl. entsprechend 0,55 €/m² Wfl.

Wohngeldrückstände für das hier betroffene Wohnungseigentum und zwei weitere (bisher virtuelle) Wohnungseigentume im Bereich der Geschossaufstockung derselben Wohnungseigentümerin bestehen in Höhe von rd. 100.000,00 €.

Für die weiteren auf dem Grundstück belegenen Wohnungseigentume bestehen nach Sachlage keine Rückstände.

Die Höhe der Erhaltungsrücklage für das Grundstück konnte auf diesseitige Anforderung seitens der zuständigen WEG-Verwaltung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden und ist dem Unterzeichneten insoweit nicht bekannt geworden.

In Ansehung des durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin vorgegebenen modifizierten Bewertungsmodells zur bisher geltenden Ertragswertrichtlinie (abweichend von der am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt erschienen und am 01.01.2022 in Kraft getretenen

Novelle der ImmoWertV respektive der ImmoWertV 21) im Rahmen des Ertragswertverfahrens sind Angaben über die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten ohne umlagefähige Betriebskosten entbehrlich.

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

(virtuelles) Wohnungseigentum Nr. 11

Verwaltungskosten

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

Instandhaltungskosten

$$13,80 \text{ €/m}^2 \times 74,24 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} = 1.024,51 \text{ €/a}$$

Mietausfallwagnis

$$15.144,96 \text{ €} \times 2 \% = \frac{302,90 \text{ €/a}}{1.747,41 \text{ €/a}}$$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten beträgt für das (bisher virtuelle) Wohnungseigentum Nr. 11 entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 11,5 % vom fiktiven Rohertrag bei 17,00 €/m² Wfl. und Ansatz von ca. 74,24 m² Wfl. entsprechend rd. 1,96 €/m² Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

• **Instandhaltungsrückstau:**

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

- Eine Toranlage nebst Schlupforte in der straßenseitigen Einfriedung fehlt.
- Die Grundstücksfreiflächen sind vernachlässigt und 2 PKW-Stellplätze sind erst provisorisch angelegt; die Waschbetonplattierung der Hauszuwegung ist stark verkantet - ein vormals vorhandener Kinderspielplatz ist weggenommen worden.
- Der Anstrich des Gebäudesockels weist partiell Anstrichablösungen auf.
- Die Außenanstriche der aus dem ursprünglichen Bestand erhalten Holz-Isolierglasfenster sind verbraucht.
- Die Spaltplattenkeramik der Tritt- und Setzstufen weist teilweise Fehlstellen auf, teilweise ist die Plattenbekleidung beschädigt.
- Die Spaltplattenbekleidung des Hauseingangspodestes weist gleichfalls teilweise starke Beschädigungen auf.
- Kellerdurchfeuchtungen sind bei vorliegendem Grundwasserstand (s.o.) vermtl. ausschließlich auf Schichten- und Oberflächenwasser zurückzuführen, das nach Sachlage bei heftigen Niederschlägen über Kellerlichtschächte eindringen kann - dem Vernehmen nach soll der Keller im Frühjahr 2008 mindestens 10 cm hoch unter Wasser gestanden haben. Weitere Durchnässungen des Gebäudes in den Wohngeschossen und im Kellergeschoss sind aufgrund von Dachundichtigkeiten während der Dachaufstockung entstanden und liegen auch bei Starkregen noch vereinzelt vor.
- Innerhalb verschiedener Wohnungen sind erhebliche Durchnässungsschäden aufgrund der Dachundichtigkeiten wegen der unsachgerechten Durchführung der Geschossaufstockung eingetreten, so dass die Mietverhältnisse verschiedene Wohnungen gekündigt wurden und die Wohnungen nunmehr leerstehen.
- Die Wohnungen weisen teilweise geometrische Wärmebrücken mit Neigung zu Kondensations- und in der Folge Schwarzsimmelbildung auf.

- Der energetische Zustand der Gebäudehülle insbesondere bezgl. der Außenwandumfassungen mit einschaligem Hbl-Mauerwerk ohne sogen. Wärmedämmverbundsystem und nur einfachverglasten Treppenhausfenstern und einer nur einfachverglasten thermisch nicht getrennten Stahlrahmen-Hauseingangstür etc. ist nachteilig.
- Die Zentralheizungsanlage arbeitet mit fossiler Energie als Gas-Zentralheizung mit Brennwertkessel aus dem Jahre 2015 - eine kurzfristige Erneuerung dürfe nicht anstehen, wobei ein energetisch nachhaltiger Energieträger ggf. mit sogen. Erd- oder Luftwärmepumpe ggf. in Verbindung mit einer Solarthermieanlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung in Betracht kommt.
- Die Aufstockung eines 2. Obergeschosses stellt sich bisher als Rohbau-Torso mit nur provisorischer Deckung des flach geneigten Walmdaches sowie ohne Dachterrassenaufbau der Flachdachdecke des ursprünglichen Gebäudestamms im Bereich der projektierten Dach- bzw. Balkonterrassen sowie ohne konstruktiven Boden in den weiteren Bereichen, aber bereits weitgehend vorhandenen Wandscheidungen durchweg in leichter Holzbauweise mit zimmermannsmäßigem Abbund auf. Mediale Ver- und Entsorgungsleitungen fehlen. Tatsächlich ist allerdings die Aufstockungsmaßnahme Sache der Eigentümerin der im projektierten 2. Obergeschoss als Aufstockung vorgesehenen 3 Wohnungseigentume Nrn. 9, 10 und 11, so dass diesbzgl. Instandsetzungs- und Fertigstellungskosten auf die potentiellen Eigentümer dieser Wohnungseigentume entfallen.

Weitere nennenswerte Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums nicht festgestellt werden. In der seitens der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellten Beschlussammlung mit Beschlussprotokoll der letzten Eigentümerversammlung sind evtl. weiterer Mängel oder avisierter Instandsetzungsmaßnahmen nicht benannt.

Tatsächlich wurden durch die Eigentümergemeinschaft in den vergangenen rd. 2 Jahren wegen Wohngeldausfällen, Anwaltskosten und Ersatzvornahmen bzgl. der mangelhaften Geschossaufstockung Sonderumlagen in Höhe von rd. 160.000,00 € erforderlich.

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

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

Hinsichtlich des hier betroffenen (bisher virtuellen) Wohnungseigentums Nr. 11 konnten Mängel anlässlich des Besichtigungstermins wie folgt festgestellt werden:

- Der raumbildende Ausbau mit Böden, Raumdecke und partiell den Umfassungswänden fehlt.
- Fester sind in den Außenwandumfassungen bereits vorhanden, aber noch abschließend sachgerecht zu umbauen.
- Der gesamte Innenausbau fehlt.
- Sämtliche Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen und ein Anschluss an die Zentralheizung und die zentrale Warmwasserversorgung sowie die Elektroninstallationen fehlen.
- Ein Treppenhauszugang fehlt.
- Die Balkonterrasse auf der Dachdecke über dem 1. Obergeschoss als ehemaliges Flachdach des Gebäudes ist noch sachgerecht mit einem Dichtungsaufbau zu versehen - der Bodenbelag und eine Brüstung fehlen.
- Im Rahmen der Fertigstellung des hier betroffenen (bisher virtuellen) Wohnungseigentums

- sind sowohl die gesamte Aufstockungsmaßnahme incl. der Herstellung des projektierten Fassadenaufzugs herzustellen, wobei die Kosten anteilig auf die hierin vorgesehenen 3 Wohnungseigentume entfallen.

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

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

Gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024 erfolgt die Klassifikation „gut“ bei einem deutlich überdurchschnittlichen relativ neuwertigen baulichen Unterhaltungszustand oder geringen Abnutzungen bzw. nur geringen Schäden, unbedeutendem Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand bzw. einem Zustand i.d.R. für Objekte nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten. Der durchschnittliche Kostenaufwand für Instandsetzungsmaßnahmen kann bis max. 500,00 €/m² Wfl./Nfl. in Ansatz zu bringen sein (incl. Baunebenkosten und MwSt.).

Gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024 ergibt sich für die Instandsetzung und Modernisierung bei einer Bauzustandsnote „normal“ mit im Wesentlichen durchschnittlichem baulichem Unterhaltungszustand, normalen (durchschnittlichen) Verschleißerscheinungen, geringem oder mittlerem Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, einem Zustand i.d.R. ohne durchgreifende Instandsetzung oder Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung ein Kostenaufwand zwischen ca. 500,00 €/m² Wfl. und ca. 1.250,00 €/m² Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.).

Bei einer zugrunde zu legenden Bauzustandsnote von „ausreichend“ mit teils mangelhaftem, unterdurchschnittlichem baulichen Unterhaltungszustand, stärkeren Verschleißerscheinungen, erheblichem bis hohem Reparaturrückstau, größerem Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand an der Bausubstanz mit einem Zustand i.d.R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung weitgehend ohne bzw. nur minimaler Instandsetzung und Modernisierung fällt nach Markterhebungen des IVD Berlin-Brandenburg gemäß Immobilienpreisservice 2023/2024 ein Kostenaufwand zwischen ca. 1.250,00 €/m² Wfl. und ca. 2.000,00 €/m² Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.) an.

Bei einer zugrunde zu legenden Bauzustandsnote von „schlecht“ mit ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater baulicher Unterhaltung, sehr hohen Verschleißerscheinungen, umfangreichem bis sehr hohem Reparaturrückstau, erforderlichem umfassendem Instandsetzungsaufwand der Bausubstanz, einem Zustand i.d.R. bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung fällt nach Markterhebungen des IVD Berlin-Brandenburg gemäß Immobilienpreisservice 2023/2024 ein Kostenaufwand zwischen ca. 1.750,00 €/m² Wfl. und ca. 3.000,00 €/m² Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.) an - es handelt sich hiernach um Gebäude, für die ein Abriss „wahrscheinlich/möglich/denkbar“ ist.

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

In Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „schlecht“ (s.o.) ist auch in Ansehung der aktuell erheblich gestiegenen Baukosten bei hier lediglich vorhandenem Teil-Rohbau mit evtl. erforderlichen konstruktiven Korrekturen bzgl. der Statik und Ausführung nach Kontrolle durch einen Prüfenieur ein im Niveau des oberen Rahmenwertes der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Mod.-/Inst.- bzw. Fertigstellungsaufwand für das betroffene (bisher virtuelle) Wohnungseigentum Nr. 11 in Höhe von grob überschlägig und pauschal insgesamt mindestens rd. 220.000,00 € respektive pauschal ca. 3.000,00 €/m² Wfl. bei einer Wohnfläche des (bisher virtuellen) Wohnungseigentums von ca. 74,24 m² Wfl. zu berücksichtigen.

Die Fertigstellung der gesamten Geschossaufstockung beläuft sich grob überschlägig und pauschal bei einer Gesamtwohnfläche der drei im projektierten 2. Obergeschoss vorgesehenen Wohnungen von 253,48 m² (ETW-Nr. 9 mit 79,79 m², ETW-Nr. 10 mit 99,45 m² und ETW-Nr. 11 mit 74,24 m²) x 3.000,00 € auf 760.440,00 €, wobei hiervon anteilig auf das (bisher virtuelle) Wohnungseigentum Nr. 11 ca. 29,3 % entfallen, die wertmindernd von dem Ertragswert mit Diskontierung über 1 Jahr abzusetzen sind.

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

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

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

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

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

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

Ein Energiepass für das Gebäude ist mit Datum vom 28.05.2015 vorhanden: der Endenergieverbrauchswert liegt hiernach bei 129,3 kWh/m²a - dieser Wert liegt knapp unter dem Niveau des Durchschnitts der Vergleichswerte des gesamten Gebäudebestandes für den Endenergiebedarf bzw. insoweit im noch vergleichsweise günstigen Bereich der Vergleichswerte für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus 25-40 kWh/ m²a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m²a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/m²a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m²a, Durchschnitt

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

Eine Beschlussammlung gemäß § 24 WEG konnte nicht seitens der Eigentümerin des hier betroffenen (bisher virtuellen) Wohnungseigentums als Schuldnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren, sondern lediglich seitens der eingesetzten WEG-Verwaltung mit Post vom 03.06.2025 lediglich für den Zeitraum vom 28.11.2022 bis 04.12.2024 zur Verfügung gestellt werden.

Nach insofern letzter Beschlusslage vom 04.12.2024 sind Sonderumlagen bzw. Einschüsse in die Rücklage aktuell nicht erforderlich oder vorgesehen.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein späterer Beschluss nach dem 04.12.2024 über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in die Instandhaltungs- bzw. Erhaltungsrücklage o.ä. nicht getroffen worden ist.

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Durch den Unterzeichneten wird eine wirtschaftlich Restnutzungsdauer für das auf dem Grundstück aufstehende Gebäude mit einem Baujahr ab 1949 bei vorliegendem Baualter von 48 Jahren (Baujahr: 1977 - nach Ertragswertmodell gemäß Tabelle 4: Spanne von 48 bis 52 Jahre) und Bauzustand „normal“ nach Fertigstellung der Geschossaufstockung sowie einer Gesamtnutzungsdauer gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) von 80 Jahren mit 40 Jahren zugrunde gelegt.

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

Die ursprünglich theoretische Restnutzungsdauer bei hier vorliegendem Baujahr 1977 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer beträgt 32 Jahre.

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

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Das betroffene (bisher virtuelle) Wohnungseigentum Nr. 11 ist nicht vermietet. Das betroffene (bisher virtuelle) Wohnungseigentum Nr. 11 ist allenfalls im Rohbauzustand entsprechend der gesamten Geschossaufstockung des Gebäudes mit hierin vorgesehenen 2 weiteren Wohnungen hergestellt und insoweit nicht nutzbar.

Zur Fertigstellung der bezugsreifen Aufstockung des Gebäudes u.a. mit dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 11 ist nach umfassender Überprüfung der auf das ursprüngliche Flachdach aufgesattelten Konstruktion durch einen Prüfstatiker mit in der Folge erforderlichen Änderungsmaßnahmen und dem vollständigen Neuausbau eine Dauer von rd. 1 Jahr in Ansatz zu bringen, über die der potentielle marktübliche Mietertrag als Äquivalent einer evtl. Eigennutzung im Rahmen der Verkehrswertermittlung zu diskontieren ist.

Im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens wird für die Verkehrswertermittlung die bezugsfreie Verfügbarkeit des Wohnungseigentums nach Abschluss aller Fertigstellungsarbeiten zugrunde gelegt.

- **Verwaltung:**

WEG-Verwaltung ist die Fa. VILICUS Property Consulting GmbH, Saatwinkler Damm 70 in 13627 Berlin - Telefon: + 49 (0) 30 / 311 66 99 - 86 (GF: Mandy Hentschel).

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Insgesamt handelt es sich bei der auf dem Grundstück aufstehenden Bebauung um ein noch zeitgerechtes ursprünglich 2-geschossiges Wohngebäude, das im Jahre 1977 im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus mit Flachdach in konventioneller Bauweise als Mauerwerksbau mit Stahlbetondecken und Unterkellerung partiell als Kriechkeller mit insgesamt 8 Wohnungen errichtet und zuletzt um ein 2. Obergeschoss mit 3 vorgesehenen Wohnungen erweitert wurde.

Bei der Aufstockung um ein 2. Obergeschoss handelt es sich im gegenwärtigen Bestand um einen auf das Flachdach des ehemaligen Gebäudebestandes aufgesattelten Rohbau als zimmermannmäßig abgebundene Holzkonstruktion mit bereits errichteten Außenwänden nebst Fenstern und flach geneigtem Walmdach mit bisher erst vorhandener Sparrenlage ohne Eindeckung etc. Ebenso fehlt ein auf den Trägerrost aufzusattelnder Fußbodenaufbau und der gesamte sonstige Ausbau nebst sämtlichen medialen Ver- und Entsorgungsleitungen und ein Treppenhauszugang, so dass ein Zugang des 2. Obergeschosses und der darin vorgesehenen Wohnungsbereiche gegenwärtig allenfalls über eine Anstellleiter über die Fassade des Gebäudes möglich ist.

Die Aufstockungsmaßnahme wurde nach Sachlage im Frühjahr 2023 begonnen und am 11.11.2023 im gegenwärtigen Zustand unvollendet abgebrochen, nachdem es bereits während der Bauausführung zu erheblichen Durchnässungsschäden nach Niederschlägen in den darunter belegenen Geschossen gekommen war, die sich auch nach Abbruch der Bauarbeiten fortsetzen, ohne dass Sicherungsmaßnahmen seitens der Eigentümerin der im Aufstockungsbereich vorgesehenen 3 Wohnungseigentume veranlasst wurden. Insoweit wurden kostenwirksame Ersatzvornahmen seitens der Eigentümergemeinschaft der im ursprünglichen Gebäudestamm belegenen Wohnungseigentume vorgenommen. Als wesentliche Maßnahme erfolgte u.a. die vollständige Verhüllung der gesamten Aufstockung unter einer Kunststoffplane und vermtl. der Einbau von Fenstern in den Außenwandumfassungen.

Allerdings wurde aufgrund der vorliegenden Durchnässungsschäden in den Wohnungen die Nutzung mehrerer Wohnungen aufgegeben, so dass ein diesbzgl. Leerstand besteht.

Für die Fertigstellung der Geschossaufstockung mit dem hierin vorgesehenen (bisher virtuellen) Wohnungseigentums Nr. 11 ist ein anteiliger auf das hier betroffene Wohnungseigentum entfallender Kostenaufwand von rd. 220.000,00 € bei Ansatz der anteiligen Wohnfläche von 74,24 m² in Ansatz zu bringen, wobei nach diesseitiger Auffassung aber hinsichtlich der drei in den anhängigen Parallelverfahren betroffenen Wohnungseigentume derselben Wohnungseigentümerin die Geschossaufstockung des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudes im Zuge einer ganzheitlichen Baumaßnahme durch nur einen Eigentümer aller drei Objekte ggf. als Bauträger realisiert werden sollte.

Zu diesem Zweck sollte nach diesseitiger Auffassung im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens in Verbindung mit den weiteren beiden Parallelverfahren einem Gesamtausgebotes zum Zwecke einer ganzheitlichen Baumaßnahme zur Fertigstellung der Geschossaufstockung ggf. durch einen Bauträger der Vorzug zu geben sein.

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 11 befindet sich im noch fertigzustellenden 2. Obergeschoss postalisch rechts und weist 74,24 m² Wfl. bzw. 2 Zimmer, Diele/Flur, natürlich belichtetes und belüftetes Badezimmer und Küchennische innerhalb des Wohnzimmers mit davor belegener geräumiger Balkonterrasse mit Orientierung nach Süd-Westen auf. Die Wohnung weist 3 Fensterfronten und eine hierdurch gute Querbelüftungsmöglichkeit auf.

Zu dem Wohnungseigentum gehört der Keller Nr. 11 als noch herzustellender Abstellverschlag mit einer Größe von 2,93 m².

Ein dinglich gesichertes oder schuldrechtlich vereinbartes Sondernutzungsrecht an weiteren Räumen oder an Freiflächen auf dem Grundstück besteht nach diesseitigem Kenntnisstand nicht.

Vorteilhaft ist die barrierefreie Zugänglichkeit des hier betroffenen Wohnungseigentums im 2. Obergeschoss und des Kellergeschosses nach Fertigstellung auch eines projektierten Fassadenaufzugs.

Nachteilig ist die Lage des Eckgrundstücks an der stark verkehrslärmbelasteten Berliner Straße als Bundesstraße B96 u.a. mit Linienbus und Schwerlastverkehr. Allerdings besteht hierdurch auch eine gute technische Infrastrukturanbindung. Die Nahversorgungslage für den täglichen Bedarf und die soziale Infrastruktur im Nahbereich des Ortsteilzentrum sind zufriedenstellend - insgesamt handelt es sich lt. Straßenverzeichnis zum aktuellen Mietspiegel um eine gute Wohnlage.

- **Unterhaltung:**

Insgesamt handelt es sich allerdings um ein nur ausreichend gepflegtes Grundstück nebst aufstehendem Mehrfamilienwohnhaus, was im Wesentlichen auf die z.T. unsachgerechte Ausführung der Aufstockung eines 2. Obergeschosses mit einhergehenden Durchnässungsschäden in den darunter belegenen Geschossen und der bereits mehrjährigen Unterbrechung der Baumaßnahme zurückzuführen ist.

Fassadenarbeiten und die Erneuerung der Treppenhausdekorationen sowie die Neuanlegung und gärtnerische Überarbeitung der Außenanlagen kommen nach Sachlage erst nach Abschluss bzw. Fertigstellung der Aufstockungsmaßnahme in Betracht, für die ein zeitlicher Rahmen von rd. 1 Jahr in Ansatz zu bringen ist.

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

Nachteilig ist das Vorliegen geometrischer Wärmebrücken in den Außenwandumfassungen mit einhergehendem Auftreten von Kondensationsfeuchte und Schwarzsimmelbildung bereits ohne das Vorliegen der Durchnässungsschäden aufgrund der unsachgerecht durchgeführten Aufstockungsmaßnahme. Der Anbau eines Wärmedämmverbundsystems ist insoweit geboten. Ebenso ist die Energieeffizienz durch den Einbau von Isolierglasfenstern auch im Treppenhaus und einer thermisch getrennten Hauseingangstür mit Isolierverglasung sowie auch die Umstellung der Beheizung und Warmwasserversorgung auf eine regenerative Versorgung ohne fossile Energieträger zu befürworten.

- **Verwertbarkeit:**

Aufgrund der erst noch erforderlichen Herstellung des hier betroffenen (bisher virtuellen) Wohnungseigentums besteht für einen Ersteher in dem anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren die freie Verfügbarkeit des Wohnungseigentums nach Fertigstellung der gesamten Geschossaufstockung zur Eigennutzung, so dass nachfolgend für einen Ersteher der ideelle Wert der Immobilie im Vordergrund stehen dürfte.

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

C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV 21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 02. Juni 2025 festgestellt.

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

- Geschossgrundrisse KG, EG, 1.OG sowie Gebäudeschnitt i.M. 1:100 der Aufteilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2011/1231 vom 05.10. 2011
- Geschossgrundrisse KG, 2.OG sowie Gebäudeschnitte i.M. 1:100 der Aufteilungspläne zur Änderungsbescheinigung Nr. 2019/119 vom 11.09.2019 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2011/1231 vom 05.10. 2011
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

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

Bei dem zuständigen Bezirksamt wurden evtl. Baulasten sowie evtl. zu entrichtende Erschließungsbeiträge nachgefragt. Eine Auskunft über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen und Auflagen sowie Angaben zu ggf. vorliegenden Bodenbelastungen gemäß Bodenbelastungskataster konnten seitens der zuständigen Behörden gleichfalls erteilt bzw. gemacht werden - hiernach wurde u.a. der Hinweis gegeben, dass die Baugenehmigung für die Geschossaufstockung bereits erloschen und ggf. neu zu beantragen ist.

Durch das Amtsgericht Wedding wurde ein Grundbuchauszug des betroffenen Sondereigentums mit Datum vom 26.02.2025 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 (bisher virtuellem) Wohnungseigentum ist die Bewertung nach dem Ertragswertverfahren auf der Basis ortsüblicher und nachhaltig marktfähiger Mieterträge sowie eines aus marktüblichen Verkaufserlösen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes vorzunehmen.

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

Eine Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren ist aufgrund der hierfür im Rahmen einer Vergleichsmatrix mit dem Bewertungsobjekt abzugleichenden Vergleichsobjekte auf-

grund der für die zu vergleichenden Objekte oft extrem unterschiedlichen Qualitätsmerkmale im Rahmen zu definierender Bewertungsparameter und der insgesamt eher subjektiv im Rahmen einer Zielbaumanalyse zu wichtenden Bewertungsparameter nach diesseitiger Auffassung nur sehr eingeschränkt möglich.

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

Insoweit sind objektiv vergleichbare Objekte nicht in ausreichender Zahl vorhanden, so dass ein hierauf abgestellter Bewertungsansatz fehlt 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 Schildower Str. 1 (Flurstücke 6855/84, 6856/84) stellt hiernach eine mittlere Wohnlage dar - nach Mietspiegel 2024 handelt es sich um eine gute Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2025 von 660,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) und zum 01.01.2024 von 690,00 €/m² für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 0,4 aus. Der aktuelle Richtwert ist u.a. aufgrund der ab Herbst 2022 deutlichen Erhöhung der Bauzinsen trotz der seit dem Frühjahr 2024 bereits wieder deutlich fallenden Zinsen nicht anzuheben, nachdem der Grundstücksmarkt in dem hier betroffenen Segment stagniert.

Der nach Ermittlungen des Gutachterausschusses mit rd. 660,00 €/m² zum 01.01.2025 ermittelte Bodenrichtwert ist insoweit zum Bewertungsstichtag im Bereich der hier betroffenen Richtwertzone als angemessen und marktgerecht anzuhalten.

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

Gemäß §§ 40 bis 43 ImmoWertV 21 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln. Nach diesseitiger Auffassung ist bei einer Neubebauung des Grundstücks eine Bebauung gemäß dem gegenwärtigen Bestand bzw. entsprechend der Zulässigkeit entsprechend geltendem Baurecht (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) mit einer GFZ von 0,6 realisierbar.

Im Rahmen des Bewertungsmodells des Gutachterausschusses (GAA) für die Auswertung von Ertragsobjekten bis zu 80 % gewerblichem Ertragsanteil ist der tatsächliche bauliche Bestand auf dem Grundstück bei einer Größe für das Wohngrundstück von 1.822 m² mit einer GFZ von rd. 0,6 bei einer anrechenbaren Geschossfläche von 1.029,66 m² analog zugrunde zu legen und der zeitlich linear angepasste und auf das tatsächlich realisierte Maß der baulichen Nutzung mithilfe von GFZ-Umrechnungskoeffizienten umgestellte Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 in Ansatz zu bringen (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Durch den Gutachterausschuss wurden allerdings Umrechnungskoeffizienten für bauliche Ausnutzungsgrade von Grundstücken unter einer GFZ von 0,8 nicht ermittelt. Insoweit ist bei hier vorliegendem baulichen Ausnutzungsgrad mit einer GFZ von 0,6 der Bodenrichtwert hilfsweise mit einer GFZ-Anpassung wie folgt zugrunde zu legen.

Nach Vogels („Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht“ Bauverlag BV GmbH, Wiesbaden (u.a.) 1996) ergibt sich der an den tatsächlichen baulichen Ausnutzungsgrad angepasste Bodenrichtwert bei einem Teilwert $x = 1,75$ und einer GFZ von 0,6 mit:

$$1 : 1,75 + (1 - 1 : 1,75) * 0,60 : 0,40 = 1,2143$$

Modifizierter Bodenrichtwert bei vorhandener GFZ von 0,6 mit UK = 1,2143
 $660,00 \text{ €/m}^2 \times 1,2143 =$

801,44 €/m²

Unter Berücksichtigung der insoweit realisierbaren Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 0,6 (gemäß BauNVO) ist der Bodenrichtwert mit einem Umrechnungskoeffizienten von rd. 0,78 gemäß Anlage 11 WERTR 2006 wie folgt in Ansatz zu bringen.

Ermittlung des Umrechnungskoeffizienten gemäß Anlage 11 WERTR 2006 durch Interpolation mit $Y = m * x + n = Y_{k3} = 0,78$
 $m = 0,6$, $n = 0,42$, $X_{k1} = 0,4$, $Y_{k1} = 0,66$, $X_{k2} = 0,8$, $Y_{k2} = 0,90$ und $X_{k3} = 0,6$

Modifizierter Bodenrichtwert bei vorhandener GFZ von 0,6 mit UK = 0,78 und Richtwert bei 0,4 mit UK = 0,66 somit
 $660,00 \text{ €/m}^2 \times 0,78 : 0,66 =$

780,00 €/m²

Nach Koeffizientenformel gemäß Anlage 23 der Wert R i.d. Fassung vom 1996 ergibt sich der Umrechnungskoeffizient aus Regressionsanalysen mit der Funktionsgleichung $0,6 * \sqrt{\text{GFZ}} + 0,2 * \text{GFZ} + 0,2 = \text{UK}$ mit

$$0,6 * \sqrt{0,6} + 0,2 * 0,6 + 0,2 = 0,7848$$

$$0,6 * 0,7746 + 0,2 * 0,6 + 0,2 = 0,7848 \text{ bei GFZ } 0,6$$

$$0,6 * \sqrt{0,4} + 0,2 * 0,4 + 0,2 = 0,6595$$

$$0,6 * 0,6325 + 0,2 * 0,4 + 0,2 = 0,6595 \text{ bei GFZ } 0,4$$

Modifizierter Bodenrichtwert bei vorhandener GFZ von 0,6 somit
 $660,00 \text{ €/m}^2 \times 0,7848 : 0,6595 =$

785,39 €/m²

Umrechnung des Bodenrichtwertes bei einer GFZ $\leq 0,8$ in Berlin gemäß Prof. Ribbert als Vorsitzender des GAA in Berlin nach einem Vortrag beim Institut für Städtebau Berlin, Tagung vom 05.-07.11.1997, mit Bodenwert-Minderung um ca. 5,0 % pro 0,1 GFZ-Pkt. (Kleiber 2017 „Verkehrswert-Ermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch - 8. Auflage, S.

1474, Bundesanzeigerverlag)

Modifizierter Bodenrichtwert bei vorhandener GFZ von 0,6 sowie Richtwertgrundstück mit ausgewiesener GFZ von 0,4 und auf den Stichtag bezogenem Bodenrichtwert von 680,00 €/m² somit

660,00 €/m² + 5 % = 693,00 €/m² (bei GFZ von 0,5)

693,00 €/m² + 5 % = 727,65 €/m² (bei GFZ von 0,6) 727,65 €/m²

Ermittlung des Bodenwertes analog dem Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg 2011 für das Wertverhältnis von gleichwertigen Grundstücken mit unterschiedlicher baulicher Nutzung bei Wohnbauflächen (GAA der Stadt Hamburg bzw. Kleiber 2017 8. Auflage, S. 1474) bei einer GFZ von 0,4 mit UK = 0,511 und bei einer GFZ von 0,6 mit UK = 0,688

Modifizierter Bodenrichtwert bei vorhandener GFZ von 0,4 somit

660,00 €/m² x 0,688 : 0,511 = 888,61 €/m²

Der Gutachterausschuss in Berlin hat Umrechnungskoeffizienten für Wohngrundstücke mit einer GFZ unter 0,8 bisher nicht veröffentlicht.

Insoweit ist hilfsweise auf vorgenannte Verfahren bzw. Ermittlungen zurückzugreifen, wobei die durch den Gutachterausschuss in Hamburg ermittelten Umrechnungskoeffizienten in einer vergleichbaren Großstadt als Stadtstaat nach diesseitiger Auffassung die größte Vergleichbarkeit und damit Aussagefähigkeit darstellen dürften.

Das gewogene Mittel aus den über die ermittelten Umrechnungskoeffizienten der verschiedenen Verfahren abgeleiteten modifizierten Bodenrichtwerte ergibt sich aus deren Summe mit 3.983,09 € zum Bewertungsstichtag als Quotient mit 796,62 €/m² bzw. rd. 800,00 €/m².

Dieser Wert liegt mit 10,4 % noch deutlich unter dem mittels des durch den Gutachterausschuss in Hamburg für vergleichbare Grundstücke abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten ermittelten Bodenrichtwert (s.o.).

Unter Berücksichtigung der insoweit realisierbaren Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 0,6 ergibt sich der marktangepasste Bodenrichtwert gemäß GGA-Modell wie folgt:

1.822 m ² x 800,00 €/m ²	=	1.457.600,00 €
	rd.	1.458.000,00 €

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

Der anteilige Bodenwert für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 11 ergibt sich somit gemäß Teilungserklärung entsprechend dem Miteigentumsanteil (s.o.) wie folgt:

1.457.600,00 € x 97,63/1.000	=	142.305,48 €
	rd.	142.000,00 €

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:

$$74,24 \text{ m}^2 \times 17,00 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 15.144,96 \text{ €}$$

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

Die Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten betragen hiernach ca. 11,5 % des Jahresrohertrages (entsprechend ca. 1,96 €/m² Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:		15.144,96 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>1.741,67 €</u>
Reinertrag:		13.403,29 €

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

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

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

Insoweit ist für das betroffene Wohnungseigentum bei hier nach GAA-Modell vorgegebener wirtschaftlicher Restnutzungsdauer von 40 Jahren bei normalem Bauzustand nach Fertigstellung der Geschossaufstockung, der zugrunde gelegten moderaten Miethöhe mit durchschnittlichem Mietansatz in Anlehnung an das ortsübliche Mietniveau trotz hier nicht wirksamer Mietpreisbremse aufgrund des vorliegenden fiktiven Baujahres 2026 des neu geschaffenen Wohnraums bei Erstvermietung analog der Wertschätzung einer Eigennutzung bei hier vorliegender Größe der Wohnung von ca. 74,24 m² Wfl mit 2 Zimmern, Küche, Diele/Flur, Badezimmer und Abstellkammer sowie Balkonterrasse im 2. Obergeschoss des nach Aufstockung eines 2. Obergeschosses 3-geschossigen Wohngebäudes mit unter 8° flach geneigtem Walmdach ohne Spitzbodenausbau und weitgehender vollständiger Unterkellerung bzw. der Restflächen als Kriechkeller aus dem Jahre 1977 und Beginn der Aufstockungsmaßnahme im Jahre 2023 bzw. deren Fertigstellung fiktiv im Jahre 2026 mit zum Wohnungseigentum gehörendem Keller als bisher noch herzustellender Abstellverschlag sowie eines insgesamt noch zeitgerechtem vergleichsweise einfachen Ausbaustandards des ursprünglichen Gebäudestamms sowie eines je nach Ausführung modernen Ausführungsstandards der Aufstockung eines 2. Obergeschosses in nominell guter Wohnlage lt. aktuellem Mietspiegel an einer stark befahrenen Hauptdurchgangsstraße in einem insgesamt heterogenen Wohnumfeld in einer dezentralen bzw. tatsächlichen Stadtrandlage mit zufriedenstellender technischer und sozialer Infrastruktur und auch unter Berücksichtigung der teilweise restriktiven Kreditausreichung insbesondere in Ansehung der nach Mitte 2022 deutlich gestiegenen Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von ca. 2,75 % zugrunde zu legen.

Von dem ermittelten Reinertrag ist insoweit die Verzinsung des anteiligen Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 2,75 % des Bodenwertes in Abzug zu bringen:

Reinertrag:	13.403,29 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:	
142.305,48 € x 2,75 %	./. <u>3.913,40 €</u>
	9.489,89 €

Bei Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren und dem Fertigstellungszeitpunkt des Gebäudes im Jahre 1977 beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer 32 Jahre.

Aufgrund der unsachgerecht ausgeführten und nicht fertiggestellten bzw. abgebrochenen Aufstockungsmaßnahme eines 2. Obergeschosses ist der Erhaltungszustand des Gebäudes gegenwärtig stark beeinträchtigt - unter Berücksichtigung der absehbaren Fertigstellung der Aufstockung mit den hierin belegenen neuen Wohnungseigentumen ist von einem dann ordnungsgemäßen Erhaltungszustands auszugehen, so dass die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Sachwert- und Ertragswertmodell des Gutachterausschusses bei normalem Bauzustand noch mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen ist.

Das tatsächliche Gebäudealter beträgt insoweit 48 Jahre und das hier zugrunde gelegte fiktive Gebäudealter im Rahmen des Bewertungsmodells nach ImmoWertV 21 bzw. Bewertungsmodell des GAA rd. 40 Jahre - das fiktive Baujahr ist 1985.

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



Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung für vergleichbare Objekte mit rd. 88,5 % Reinertragsanteil am Rohertrag (auf Basis der Nettokaltmiete) ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 2,75 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren mit 24,08.

9.489,89 € x 24,08	=	228.516,55 €
	rd.	229.000,00 €

Der Ertragswert des (bisher virtuellen) Wohnungseigentums Nr. 11 lässt sich wie folgt aufstellen:

anteiliger Gebäudeertragswert:	229.000,00 €
anteiliger Bodenwert:	<u>142.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Wohnungseigentums:	401.000,00 €

abzgl. Mindererträge:	rd.	./.	0,00 €
abzgl. Wertminderung wegen Fertigstellungsaufwand:	rd.	./.	<u>220.000,00 €</u>
Ertragswert des (bisher virtuellen) Wohnungseigentums Nr. 11:			181.000,00 €
	rd.		180.000,00 €

4. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des (bisher virtuellen) Wohnungseigentums Nr. 11 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 401.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 5.400,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 74,24 m² Wohnfläche und dem 26,5-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 15.144,96 €/a.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise für den Ersterwerb neu erstellter und bezugsfreier Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern in einfacher und mittlerer Wohnlage im Stadtgebiet „Nord“ im Jahre 2023 in einer Preisspanne von 5.013,00 €/m² Wfl. bis 7.744,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei ca. 6.408,00 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 144 Transaktionen und für entsprechende Wohnungen in guten und sehr guten Wohnlagen im Jahre 2023 in einer Preisspanne von

6.535,00 €/m² Wfl. bis 8.779,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei ca. 7.952,00 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 16 Transaktionen.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise bei Weiterverkäufen von Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1991, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden, vermietet und bezugsfrei in einfacher und mittlerer Wohnlage im Stadtgebiet „Nord“ im Jahre 2023 in einer Preisspanne von 2.613,00 €/m² Wfl. bis 6.416,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei ca. 4.362,00 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 124 Transaktionen und für entsprechende Wohnungen in guten und sehr guten Wohnlagen im Jahre 2023 in einer Preisspanne von 3.619,00 €/m² Wfl. bis 6.667,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei ca. 5.048,00 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 27 Transaktionen.

Das durchschnittliche Preisniveau für alle Arten von vermieteten und unvermieteten Wohnungseigentum ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Reinickendorf liegt gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 des zuständigen Gutachterausschusses in Berlin im Jahre 2023 in einer Spanne von 2.086,00 €/m² bis 5.842,00 €/m² bzw. i.M. bei 3.891,00 €/m² Wohnfläche bei 469 Transaktionen, womit sich eine insgesamt fallende Preistendenz gegenüber dem Betrachtungsraum 2022/2023 von -15,6 % gegenüber dem unteren Rahmenwert und -0,2 % gegenüber dem oberen Rahmenwert bzw. im Mittel mit -3,6 % zeigt.

Gemäß Bezirksreport Reinickendorf 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg mit Stand vom 01.10.2023 ergibt sich der Preis für Eigentumswohnungen als Neubau (Erstbezug) in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 4.900,00 €/m² bis 6.700,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. mit 5.800,00 €/m² Wfl. und für entsprechende Eigentumswohnungen in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 5.600,00 €/m² bis 7.600,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. mit 6.600,00 €/m² Wfl., wobei hierfür von dem Verkauf bezugsfreier Wohnungen ohne PKW-Stellplatz mit einer Größe zwischen 60 m² und 120 m² (i.M. 90 m²), 3 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenem Ausbaustandard, bei Neubauten und umfassende Modernisierung gehoben, und normalem Bauzustand mit Lage im 1. bis 3. Obergeschoss ausgegangen wird - der Kaufpreisschwerpunkt mit Baujahresklassifizierung als Neubau mit Erstbezug liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Reinickendorf hiernach bei 5.800,00 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 6.700,00 €/m² Wfl. mit leichter Erhöhung des Preisniveaus zwischen 10/2022 und 10/2023.

Gemäß Bezirksreport Reinickendorf (Altbezirk) 2024/2025 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. mit Auswertezeitraum des vergangenen Jahres bis 3/2024 ergibt sich der Preis für vermietete Eigentumswohnungen in allen Wohnlagen mit i.M. 3.400,00 €/m² Wfl. und für bezugsfreie Eigentumswohnungen mit i.M. 4.410,00 €/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 freier Verfügbarkeit nach Fertigstellung ohne Erfordernis der Berücksichtigung der Mietpreisbremse) 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 ca. 7,7 % über dem unteren Rahmenwert bzw. 15,7 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise im Jahre 2023 für den Ersterwerb neu erstellter und bezugsfreier Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern in einfacher und mittlerer Wohnlage im Stadtgebiet „Nord“ gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2023/2024 und 17,5 % unter dem unteren Rahmenwert der Kaufpreise für entsprechende Wohnungseigentume in guten und sehr guten Wohnlagen.

Der resultierende Wert liegt ca. 23,8 % über dem Mittelwert bzw. ca. 15,8 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise im Jahre 2023 für Wohnungseigentume (vermietet und bezugsfrei) der Baujahre ab 1991 in einfacher und mittlerer Wohnlage im Stadtgebiet „Nord“, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt worden sind, gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2023/2024 und ca. 7,0 % über dem Mittelwert bzw. 19,0 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise für entsprechende Wohnungseigentume in guten und sehr guten Wohnlagen.

Der Wert liegt gleichfalls ca. 38,8 % über dem Mittelwert bzw. ca. 7,6 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise im Jahr 2023 für Eigentumswohnungen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Reinickendorf gemäß Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses.

Der Wert liegt außerdem ca. 10,2 % über dem unteren Rahmenwert bzw. 6,9 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise im Jahre 01.10.2022 bis 01.10. 2023 für bezugsfreies Wohnungseigentum als Neubau (Erstbezug) in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 3,4 % unter dem unteren Rahmenwert der Kaufpreise für entsprechendes Wohnungseigentum in mittlerer bis guter Wohnlage gemäß Veröffentlichung des IVD (Bezirksreport Reinickendorf 2023/2024).

Der Wert liegt außerdem ca. 6,9% unter dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswohnungen als Neubau in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 19,46 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt für entsprechende Wohnungseigentums als Neubau in mittlerer bis guter Wohnlage gemäß Veröffentlichung des IVD (Bezirksreport Reinickendorf 2023/2024).

Der Wert liegt außerdem ca. 58,8 % über dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem vergangenen Jahr bis 3/2024 für vermietetes Wohnungseigentum und ca. 22,4 % über dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem vergangenen Jahr bis 3/2024 für bezugsfreies Wohnungseigentum ohne Baujahres- und Lageklassifizierung im Altbezirk Reinickendorf gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V. (Bezirksreport Reinickendorf 2024/2025).

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der objektspezifischen Merkmale (hier: Wertminderung aufgrund des anteiligen Fertigstellungsaufwands der Aufstockung eines 2. Obergeschoss mit dem hierin belegenen betroffenen Wohnungseigentum in Höhe von 220.000,00 € sowie Wertminderung des Wohnungseigentums aufgrund des Diskontierung des unbelasteten Ertragswertes über die fiktive Dauer von 1 Jahr bis zur Verfügbarkeit des Objektes bei einem Abzinsungsfaktor von 0,9732 bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,75 % mit 401.000,00 €. $401.000,00 \times 0,9732 = 10.746,80 \text{ €}$ bzw. rd. 11.000,00 €) um den diesbzgl. ermittelten Barwert anzupassen: $401.000,00 \text{ €} \text{./.} 220.000,00 \text{ €} \text{./.} 11.000,00 \text{ €} = 170.000,00 \text{ €}$.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des (bisher virtuellen) Wohnungseigentums Nr.11 nebst Keller Nr. 11 auf dem Grundstück Schildower Straße 1 (Flurstücke 6855/84, 6856/

84) in 13467 Berlin-Hermsdorf (Bezirk Reinickendorf) zum Bewertungsstichtag 02. Juni 2025 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

170.000,00 €
=====

(i.W. einhundertsechzigtausend Euro)

Bei einem evtl. Gesamtausgebot aller drei in den Parallelverfahren 30 K2/25, 30 K 3/25 und 30 K4/25 ergibt sich der Gesamtverkehrswert aus der Summe der Einzelverkehrswerte.

Nachrichtlich:

Die in Abt. II Nr. 2 des Wohnungsgrundbuchs verzeichnete Eigentumsübertragungsvormerkung stellt eine sogen. „eintragungsfeindliche Eintragung“ dar, die grundsätzlich eine freihändige Veräußerung, Belastung oder Beleihung etc. behindert, so dass das Objekt in seiner Verkehrsfähigkeit stark eingeschränkt ist - eine freihändige Veräußerung bei bestehenbleibender Eigentumsübertragungsvormerkung ist nach diesseitiger Auffassung nicht realisierbar.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des (bisher virtuellen) Wohnungseigentums Nr. 11 im 2. Obergeschoss des Wohngebäudes auf dem Grundstück Schildower Str. 1 (Flurstücke 6855/84, 6856/84) in 13467 Berlin-Hermsdorf (Bezirk Reinickendorf) zum Bewertungsstichtag 02. Juni 2025 gemäß § 194 BauGB unter Berücksichtigung der in Abt. II des Grundbuches verzeichneten Eigentumsübertragungsvormerkung gemäß § 194 BauGB lediglich als symbolischen Wert auf rd.:

1,00 €
=====

(i.W. ein Euro)

In der Tat handelt es sich bei der Vormerkung um einen Sperrvermerk, der eine Veräußerung bzw. einen Eigentumsübergang an einen Dritten ausschließen soll - insoweit gibt es für ein derartig determiniertes Objekt auch keinen Markt und daher folgerichtig auch keinen Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB.

Aufgrund der fehlenden Verkehrsfähigkeit handelt es sich bei dem Ansatz von 1,00 € insoweit lediglich um einen symbolischen Wert.

Eine Eigentumsübertragungsvormerkung hat nämlich außerhalb des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens tatsächlich den Wert des Kaufpreises des Grundstücks/Wohnungseigentums (respektive dessen Verkehrswertes), der im Sinne der Sperrwirkung den Wert des Grundstücks/Wohnungseigentums völlig „auffrisst“, womit lediglich noch der symbolische Immobilienwert (z.B. von 1,00 €!) verbleibt.

Tatsächlich dürfte die Eigentumsübertragungsvormerkung im hier anhängigen Schuldversteigerungsverfahren aber aufgrund der Nachrangigkeit gegenüber der Forderung, aus der das Zwangsversteigerungsverfahren betrieben wird, ausfallen.

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 das Grundstück im Zuge der Neubebauung von vormals vorhandenen Auffüllschichten freigelegt worden war.

Lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Reinickendorf vom 20.05.2025 ist das betroffene Grundstück unter der Nr. 16572 im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin erfasst - der Eintrag resultiert daraus, dass es sich bei dem Grundstück um eine Altlasten- bzw. eine sogen. Verdachtsfläche handelt, weil es sich um einen früheren Gewerbestandort handelt.

Gemäß Katasterauszug waren auf dem Grundstück im Bereich der Katasterfläche 16572 anässig:

- 1936 bis NN Lagerschuppen einer Tischlerei
- 1961 bis 1974 Tankstelle

Tatsächlich handelt es sich insoweit um eine altlastenverdächtige Fläche. Es liegen 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 Altlasten-verdächtige Standort bereits seit Jahrzehnten bekannt ist und der hier insbesondere relevante Pfad Boden/Mensch die Errichtung und bereits langjährige Nutzung des auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäudes als sozialer Wohnungsbau im 1. Förderweg zuließ.

Insoweit ist davon auszugehen, dass der Pfad Boden/Mensch nach Sachlage keine Gefährdung darstellt.

Konkrete Hinweise auf eine Bodenveränderung und Bodenverunreinigungen liegen dem zuständigen Umweltamt nach Sachlage nicht vor - inwieweit Boden- und Grundwasseruntersuchungen auf dem betroffenen Grundstück tatsächlich durch das Umweltamt oder diesbzgl. Beauftragte vorgenommen sind, ergibt sich aus dem vorgelegten Auszug aus dem Bodenkataster nicht. Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen zu diesem Grundstück liegen dem Umweltamt offenbar nicht vor.

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.

Zu b)

WEG-Verwaltung ist die Fa. VILICUS Property Consulting GmbH, Saatwinkler Damm 70 in 13627 Berlin - Telefon: + 49 (0) 30 / 311 66 99 - 86 (GF: Mandy Hentschel).

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

Die Höhe des Wohngeldes beträgt aktuell nach Mitteilung der WEG-Verwaltung 502,69 €/Monat entsprechend 6,77 €/m² Wfl. bei Ansatz von 74,24 m² Wfl. incl. Erhaltungsrücklage in Höhe von 40,68 €/m² Wfl. entsprechend 0,55 €/m² Wfl.

Wohngeldrückstände für das hier betroffene Wohnungseigentum und zwei weitere (bisher virtuelle) Wohnungseigentume im Bereich der Geschossaufstockung derselben Wohnungseigentümerin bestehen in Höhe von rd. 100.000,00 €.

Für die weiteren auf dem Grundstück belegenen Wohnungseigentume bestehen nach Sachlage keine Rückstände.

Die Höhe der Erhaltungsrücklage für das Grundstück konnte auf diesseitige Anforderung seitens der zuständigen WEG-Verwaltung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden und ist dem Unterzeichneten insoweit nicht bekannt geworden.

Eine Beschlussammlung gemäß § 24 WEG konnte nicht seitens der Eigentümerin des hier betroffenen (bisher virtuellen) Wohnungseigentums als Schuldnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren, sondern seitens der eingesetzten WEG-Verwaltung mit Post vom 03.06.2025 allerdings lediglich für den Zeitraum vom 28.11.2022 bis 04.12.2024 zur Verfügung gestellt werden.

Nach insofern letzter Beschlusslage vom 04.12.2024 sind Sonderumlagen bzw. Einschüsse in die Rücklage aktuell nicht erforderlich oder vorgesehen.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein späterer Beschluss nach dem 04.12.2024 über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in die Instandhaltungs- bzw. Erhaltungsrücklage o.ä. nicht getroffen worden ist.

Zu c)

Das betroffene (bisher virtuelle) Wohnungseigentum Nr. 11 ist nicht vermietet. Das betroffene (bisher virtuelle) Wohnungseigentum Nr. 11 ist allenfalls im Rohbauzustand entsprechend der gesamten Geschossaufstockung des Gebäudes mit hierin vorgesehenen 2 weiteren Wohnungen hergestellt und insoweit nicht nutzbar.

Zur Fertigstellung der bezugsreifen Aufstockung des Gebäudes u.a. mit dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 11 ist nach umfassender Überprüfung der auf das ursprüngliche Flachdach aufgesattelten Konstruktion durch einen Prüfstatiker mit in der Folge erforderlichen Änderungsmaßnahmen und dem vollständigen Neuausbau eine Dauer von rd. 1 Jahr in Ansatz zu bringen, über die der potentielle marktübliche Mietertrag als Äquivalent einer evtl. Eigennutzung im Rahmen der Verkehrswertermittlung zu diskontieren ist.

Im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens wird für die Verkehrswertermittlung die bezugsfreie Verfügbarkeit des Wohnungseigentums nach Abschluss aller Fertigstellungsarbeiten zugrunde gelegt.

Zu d)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WohnbindG besteht nach Sachlage nicht. Das hier betroffene Wohnungseigentum befindet sich in einem freifinanzierten Aufstockungsbereich eines ehemals im sozialen Wohnungsbau errichteten Mehrfamilienhauses aus dem Jahre 1977, dessen Bindung bereits abgelaufen ist.

Eine Vermietung des hier betroffenen Wohnungseigentums ist nach Fertigstellung der Geschossaufstockung und des darin belegen hier betroffenen Wohnungseigentums preisfrei nach BGB vorzunehmen, wobei die sogen. „Mietpreisbremse“ nicht zu berücksichtigen ist.

Zu e)

Ein Gewerbebetrieb wird in dem hier betroffenen (bisher virtuell vorhandenen) Wohnungseigentum nicht geführt - tatsächlich ist das Wohnungseigentum im Bereich der Geschossaufstockung als Rohbau erst noch herzustellen.

Ein Gewerbebetrieb befindet sich bei hier im Bestand vorhandenen 8 Wohnungen weder in dem Gebäude noch auf dem Grundstück.

Zu f)

Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt werden, sind nicht vorhanden.

Zu g)

Ein Energiepass für das Gebäude ist mit Datum vom 28.05.2015 vorhanden: der Endenergieverbrauchswert liegt hiernach bei 129,3 kWh/m²a - dieser Wert liegt knapp unter dem Niveau des Durchschnitts der Vergleichswerte des gesamten Gebäudebestandes für den Endenergiebedarf bzw. insoweit im noch vergleichsweise günstigen Bereich der Vergleichswerte für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus 25-40 kWh/ m²a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m²a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/m²a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m²a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/ m²a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 200 kWh/ m²a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m²a bis >250 kWh/ m²a).

Zu h)

Insgesamt handelt es sich bei der auf dem Grundstück aufstehenden Bebauung um ein noch zeitgerechtes ursprünglich 2-geschossiges Wohngebäude, das im Jahre 1977 im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus mit Flachdach in konventioneller Bauweise als Mauerwerksbau mit Stahlbetondecken und Unterkellerung partiell als Kriechkeller mit insgesamt 8 Wohnungen errichtet und zuletzt um ein 2. Obergeschoss mit 3 vorgesehenen Wohnungen erweitert wurde.

Bei der Aufstockung um ein 2. Obergeschoss handelt es sich im gegenwärtigen Bestand um einen auf das Flachdach des ehemaligen Gebäudebestandes aufgesetzten Rohbau als zimmermannmäßig abgebundene Holzkonstruktion mit bereits errichteten Außenwänden nebst Fenstern und flach geneigtem Walmdach mit bisher erst vorhandener Sparrenlage ohne Eindeckung etc. Ebenso fehlt ein auf den Trägerrost aufzusattelnder Fußbodenaufbau und der gesamte sonstige Ausbau nebst sämtlichen medialen Ver- und Entsorgungsleitungen und ein Treppenhauszugang, so dass ein Zugang des 2. Obergeschosses und der darin vorgesehenen Wohnungsbereiche gegenwärtig allenfalls über eine Anstallleiter über die Fassade des Gebäudes möglich ist.

Die Aufstockungsmaßnahme wurde nach Sachlage im Frühjahr 2023 begonnen und am 11.11.2023 im gegenwärtigen Zustand unvollendet abgebrochen, nachdem es bereits während der Bauausführung zu erheblichen Durchnässungsschäden nach Niederschlägen in den darunter belegenen Geschossen gekommen war, die sich auch nach Abbruch der Bauarbeiten fortsetzen, ohne dass Sicherungsmaßnahmen seitens der Eigentümerin der im Aufstockungsbereich vorgesehenen 3 Wohnungseigentume veranlasst wurden. Insoweit wurden kostenwirksame Ersatzvornahmen seitens der Eigentümergemeinschaft der im ursprünglichen Gebäudebestand belegenen Wohnungseigentume vorgenommen. Als wesentliche Maßnahme erfolgte u.a. die vollständige Verhüllung der gesamten Aufstockung unter einer Kunststoffplane und vermtl. der Einbau von Fenstern in den Außenwandumfassungen.

Allerdings wurde aufgrund der vorliegenden Durchnässungsschäden in den Wohnungen die Nutzung mehrerer Wohnungen aufgegeben, so dass ein diesbzgl. Leerstand besteht.

Für die Fertigstellung der Geschossaufstockung mit dem hierin vorgesehenen (bisher virtuellen) Wohnungseigentums Nr. 11 ist ein anteiliger auf das hier betroffene Wohnungseigentum entfallender Kostenaufwand von rd. 220.000,00 € bei Ansatz der anteiligen Wohnfläche von 74,24 m² in Ansatz zu bringen, wobei nach diesseitiger Auffassung aber hinsichtlich der drei in den anhängigen Parallelverfahren betroffenen Wohnungseigentume derselben Wohnungseigentüme-

rin die Geschossaufstockung des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudes im Zuge einer ganzheitlichen Baumaßnahme durch nur einen Eigentümer aller drei Objekte ggf. als Bauträger realisiert werden sollte.

Zu diesem Zweck sollte nach diesseitiger Auffassung im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens in Verbindung mit den weiteren beiden Parallelverfahren einem Gesamtausgebotes zum Zwecke einer ganzheitlichen Abwicklung der Baumaßnahme zur Fertigstellung der Geschossaufstockung ggf. durch einen Bauträger der Vorzug zu geben sein.

Zu i)

Eine Auskunft über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen und Auflagen konnte seitens des zuständigen Bauaufsichtsamtes dahingehend erteilt werden, dass die Baugenehmigung für die Geschossaufstockung bereits erloschen und ggf. neu zu beantragen ist.

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

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

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

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

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

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

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

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Reinickendorf vom 06.08.2025 fallen Erschließungskostenbeiträge für das hier betroffene Grundstück nach derzeitiger Rechtslage „voraussichtlich“ nicht mehr an - offene Beitragsforderungen ruhen nicht als öffentliche Last auf dem hier betroffenen Grundstück.

Nach vorliegender Bescheinigung ist eine Abtretung von Straßenland nicht vorgesehen.



Lt. vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Reinickendorf (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 02.06.2025 ist für das betroffene Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

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

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

Zu j)

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

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

Berlin-Charlottenburg, den 15. Juli 2025

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick in die Schildower Straße nach Süd-Westen mit Lage des Grundstücks Schildower Str. 1 auf der nord-westlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Blick über die Schildower Straße nach Westen mit Lage des Grundstücks Schildower Str. 1 mit auf dem Grundstück aufstehendem Wohngebäude und darauf errichteter Geschossaufstockung als 2. Obergeschoss



Blick über die Schildower Straße nach Nord-Westen auf die Grundstückszuwegung und -auffahrt des Grundstücks Schildower Str. 1 mit auf dem Grundstück aufstehendem Wohngebäude und darauf errichteter Geschossaufstockung als 2. Obergeschoss links im Bild



Blick aus der Schildower Straße nach Nord-Westen auf die Grundstückszuwegung und -auffahrt des Grundstücks Schildower Str. 1 mit auf dem Grundstück aufstehendem Wohngebäude und darauf errichteter Geschossaufstockung als 2. Obergeschoss mit Lage der ETW-Nr. 11



Blick aus der Schildower Straße nach Nord-Osten auf das auf dem Grundstück Schildower Str. 1 aufstehenden Wohngebäudes mit darauf errichteter Geschossaufstockung als 2. Obergeschoss



Blick über die Berliner Straße (B96) und den Einmündungsbereich der Schildower Straße nach Norden mit Lage des Eckgrundstücks Schildower Str. 1 auf der nord-westlichen Seite der Schildower Straße (Pfeil)



Blick über die Berliner Straße (B96) und den Einmündungsbereich der Schildower Straße nach Norden mit Lage des Eckgrundstücks Schildower Str. 1 auf der nord-westlichen Seite der Schildower Straße (Pfeil)



Blick über die Berliner Straße (B96) nach Norden mit Lage des Eckgrundstücks Schildower Str. 1 auf der nord-östlichen Seite der Berliner Straße



Blick über die Berliner Straße (B96) nach Nord-Osten mit Lage des auf dem Grundstück Schildower Str. 1 aufstehenden Wohngebäudes und darauf errichteter Geschossaufstockung als 2. Obergeschoss mit Lage der ETW-Nr. 11 im Bereich der Aufstockung (Pfeil)



Blick über die Berliner Straße (B96) nach Nord-Osten mit Lage des auf dem Grundstück Schildower Str. 1 aufstehenden Wohngebäudes und darauf errichteter Geschossaufstockung als 2. Obergeschoss mit Lage der ETW-Nr. 11 im Bereich der Aufstockung (Pfeil)



Blick aus der Berliner Straße (B96) nach Osten mit Lage des auf dem Grundstück Schildower Str. 1 aufstehenden Wohngebäudes und darauf errichteter Geschossaufstockung als 2. Obergeschoss mit Lage der ETW-Nr. 11 im Bereich der Aufstockung (Pfeil)



Blick in die Berliner Straße (B96) nach Süd-Osten mit Lage des auf dem Eckgrundstücks Schildower Str. 1 aufstehenden Wohngebäudes auf der nord-östlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



zur Berliner Straße (B96) nach Süd-Westen orientierte Gebäudefront und zum linken Nachbargrundstück nach Nord-Westen orientierte Giebelseite des auf dem Grundstück Schildower Str. 1 aufstehenden Wohngebäudes mit darauf errichteter Geschossaufstockung als 2. Obergeschoss mit Lage der ETW-Nr. 11 im Bereich der Aufstockung (Pfeil)



zur Berliner Straße (B96) nach Süd-Westen orientierte Gebäudefront des auf dem Grundstück Schildower Str. 1 aufstehenden Wohngebäudes mit darauf errichteter Geschossaufstockung als 2. Obergeschoss mit Lage der ETW-Nr. 11 im Bereich der Aufstockung (Pfeil)



zur Berliner Straße (B96) nach Süd-Westen orientierte Gebäudefront des auf dem Grundstück Schildower Str. 1 aufstehenden Wohngebäudes mit darauf errichteter Geschossaufstockung als 2. Obergeschoss mit Lage der ETW-Nr. 11 im Bereich der Aufstockung im Hintergrund links



südliche Front des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudes mit Geschossaufstockung als 2.OG



östliche Front links
und nord-östliche
Front des auf dem
Grundstück aufste-
henden Gebäudes
mit Geschossauf-
stockung als 2.OG



nach Nord-Osten orientierte Front des auf dem Grundstück aufstehenden
Gebäudes mit Geschossaufstockung als 2.OG und Lage der ETW-Nr. 11



Nord-östliche Front links und nord-westliche Hauseingangsfront des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudes mit Geschossaufstockung als 2.OG



nord-westliche Hauseingangsfront des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudes mit Geschossaufstockung als 2.OG - rechts im Bild nord-östliche Front des rückwärtigen Gebäudeteils mit anbindender nord-westlicher Giebelseite und Lage der ETW-Nr. 11 im Aufstockungsbereich (Pfeil)



nord-östliche Front des rückwärtigen Gebäudeteils des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudes vor der nord-westlichen Giebelseite mit Geschossaufstockung als 2.OG mit Blick auf die ETW-Nr. 11 im Aufstockungsbereich



nord-westliche Giebelseite des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudes mit Geschossaufstockung als 2.OG und Lage der ETW-Nr. 11 im Bereich der Aufstockung (Pfeil)



Blick nach Süd-Osten über die Grundstücksfreifläche vor der nord-östlichen Front des auf dem Grundstück Schildower Str. 1 aufstehenden Wohngebäudes mit Grundstückszufahrt und PKW-Stellplatzanlage im Hintergrund



Hauseingangszuwegung vor der links im Bild aufgehenden nord-westlichen Hauseingangsfront des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudes



Hauseingangstür zum Treppenhaus in der nord-westlichen Gebäudefront mit davor belegener mit Spaltplattenkeramik abgesetzter gedeckter Podestfläche



Hauseingangsbereich mit aufgehender Treppe und offenem Kellertreppengang rechts im Bild



offener Keller-
treppenabgang
im Treppen-
haus



offener Keller-
treppenabgang
im Treppen-
haus



vorderer Teil
des Kellerflurs



hinterer Teil
des Kellerflurs



Holzplattenabstellverschlge der im ursprünglichen Gebäudebestand vorhandenen Wohnungen im Kellergeschoss



Durchnässungsbereich aufgrund von Tropfwasser aus den darüber liegenden Geschossen bzw. ursächlich aus dem Aufstockungsbereich



Vorkeller mit anbindendem Hauanschlussraum (Strom) und rechts im Bild anbindenden Raum mit Nutzung derzeit als Fahrradkeller und darin vorgesehenem Einbau der Abstellkeller Nrn. 9, 10 und 11 der im Aufstockungsbereich herzustellenden Wohnungen



derzeit als Fahrradkeller genutzter Raum mit darin vorgesehenem Einbau der Abstellkeller Nrn. 9, 10 und 11 der im Aufstockungsbereich herzustellenden Wohnungen



Treppenhauskopf im 1. Obergeschoss (noch ursprünglicher Bestand ohne Weiterführung der Treppe in den Aufstockungsbereich als 2. Obergeschoss)



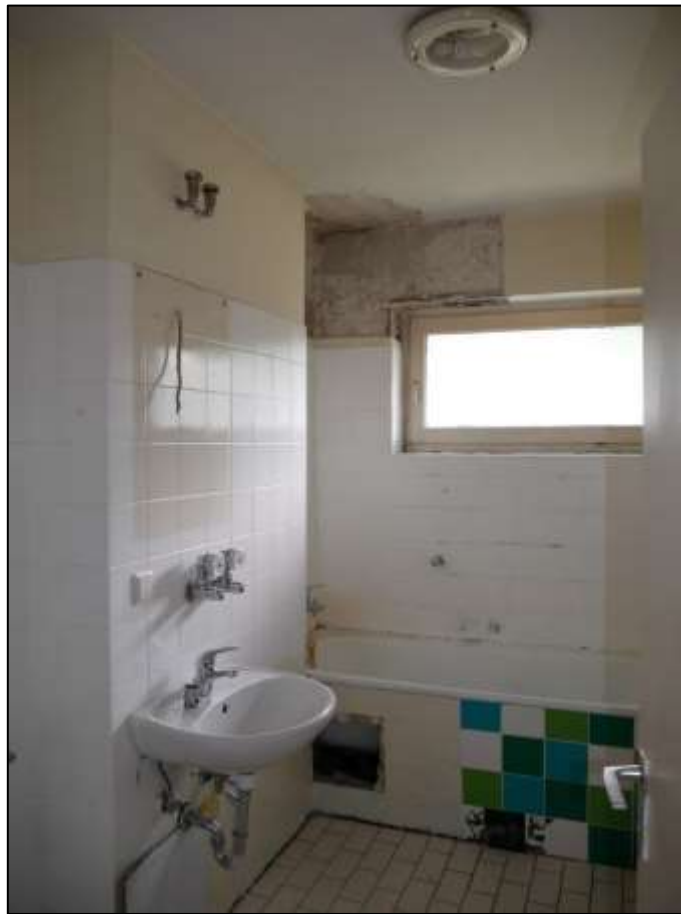
Treppenhausflur im 1. Obergeschoss mit Ausstiegsluke einer Einschubtreppe zum ehemaligen Flachdach des ursprünglichen Gebäudebestandes (bereits aufgrund der Aufstockungsmaßnahme nicht mehr nutzbar)



Durchnässungsbereich in einer Wohnung aufgrund von eindringendem Niederschlagswasser aus dem Aufstockungsbereich auf dem Flachdach oberhalb des 1. Obergeschosses des ursprünglichen Gebäudebestandes



Durchnässungsbereich in einer Wohnung aufgrund von eindringendem Niederschlagswasser aus dem Aufstockungsbereich auf dem Flachdach oberhalb des 1. Obergeschosses des ursprünglichen Gebäudebestandes



Durchnäsungsbereich in einer Wohnung aufgrund von eindringendem Niederschlagswasser aus dem Aufstockungsbereich auf dem Flachdach oberhalb des 1. Obergeschosses des ursprünglichen Gebäudebestandes

süd-westliche Gebäudefront der als 2.OG auf dem ursprünglichen Flachdach errichteten Geschossaufstockung





süd-westliche
Gebäudefront
der als 2.OG
auf dem ur-
sprünglichen
Flachdach er-
richteten Ge-
schossaufsto-
ckung



hinter der süd-westl. Gebäudefront der als 2.OG errichteten Geschossauf-
stockung belegenes Wohnzimmer der vorgesehenen ETW-Nr. 11



Durchgang
bzw. Bereich
des vorgesehe-
nen Flurs zur
vorgesehenen
Diele vor der
nord-östlichen
Gebäudefront
der vorgesehe-
nen ETW-Nr.
11



aufgesattelte
Trägerkonstruk-
tion der Aufsto-
ckungsmaß-
nahme auf dem
Flachdach des
ursprünglichen
Gebäudebe-
standes mit
Verschraubung
in der Betonde-
cke



Badezimmer der vorgesehenen ETW-Nr. 11 in der Geschossaufstockung mit Fenster in der nordwestlichen Giebelseite des Gebäudes

Blick aus dem Dielenbereich vor der nordöstlichen Außenfront der vorgesehenen ETW-Nr. 11 in der Geschossaufstockung in Richtung des vorgesehenen Treppenhauses mit rückwärtigem Fenster in der südöstlichen Giebelseite im Hintergrund und links im Bild belegenes Fenster in der nordöstlichen Gebäudefront





Blick aus dem L-förmig abgehenden Flurschenkel in das Wohnzimmer vor der süd-westlichen Außenfront mit rechts im Bild anbindender innenliegender Kammer im Bereich des vorgesehenen Wohnungseigentums Nr. 11



Wohnzimmer vor der süd-westlichen Außenfront im Bereich des vorgesehenen Wohnungseigentums Nr. 11

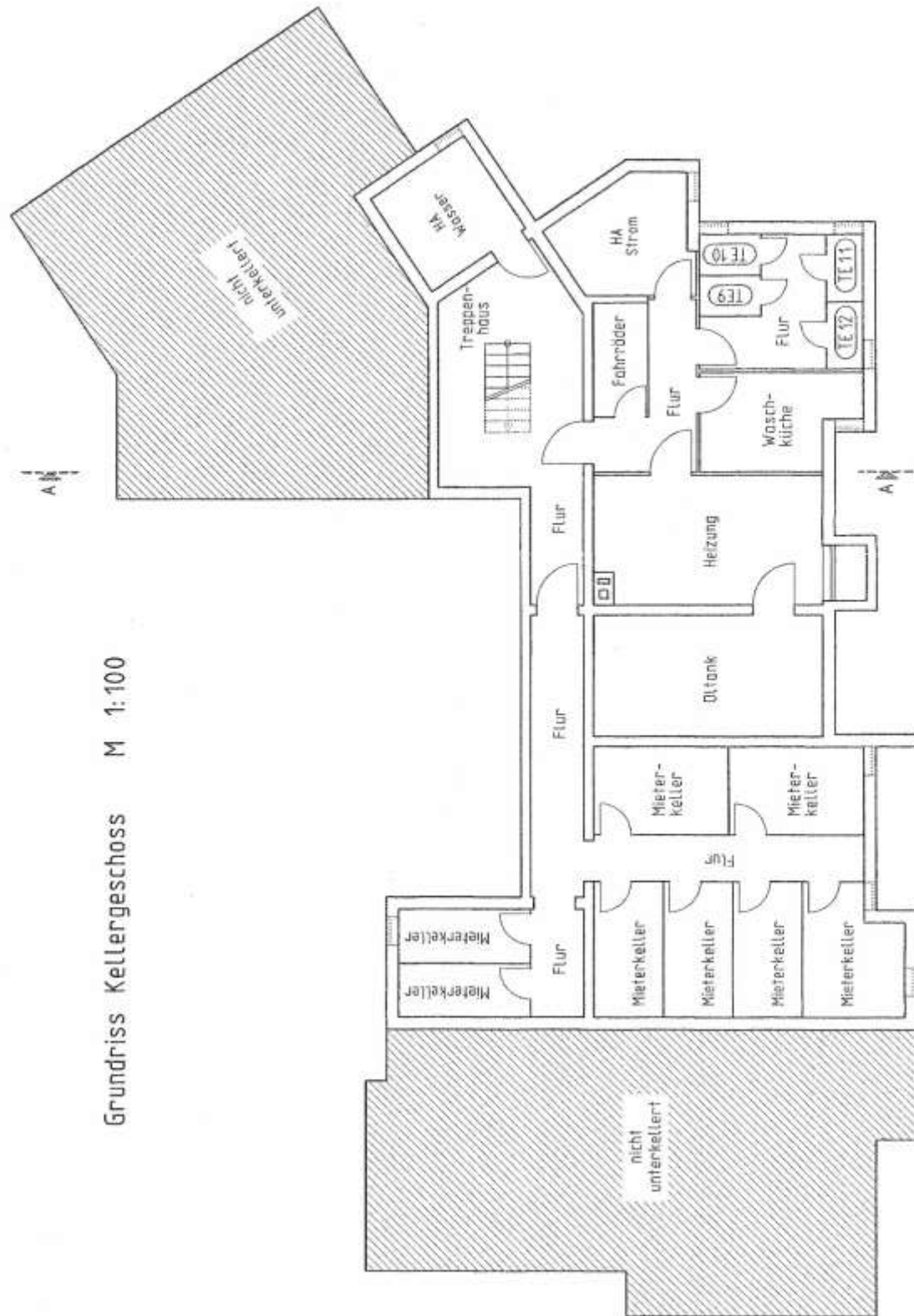


Wohnzimmer vor der süd-westlichen Außenfront und der nord-westlichen Giebelseite mit rechts im Bild anbindender Küchennische innerhalb des Wohnzimmers im Bereich des vorgesehenen Wohnungseigentums Nr. 11

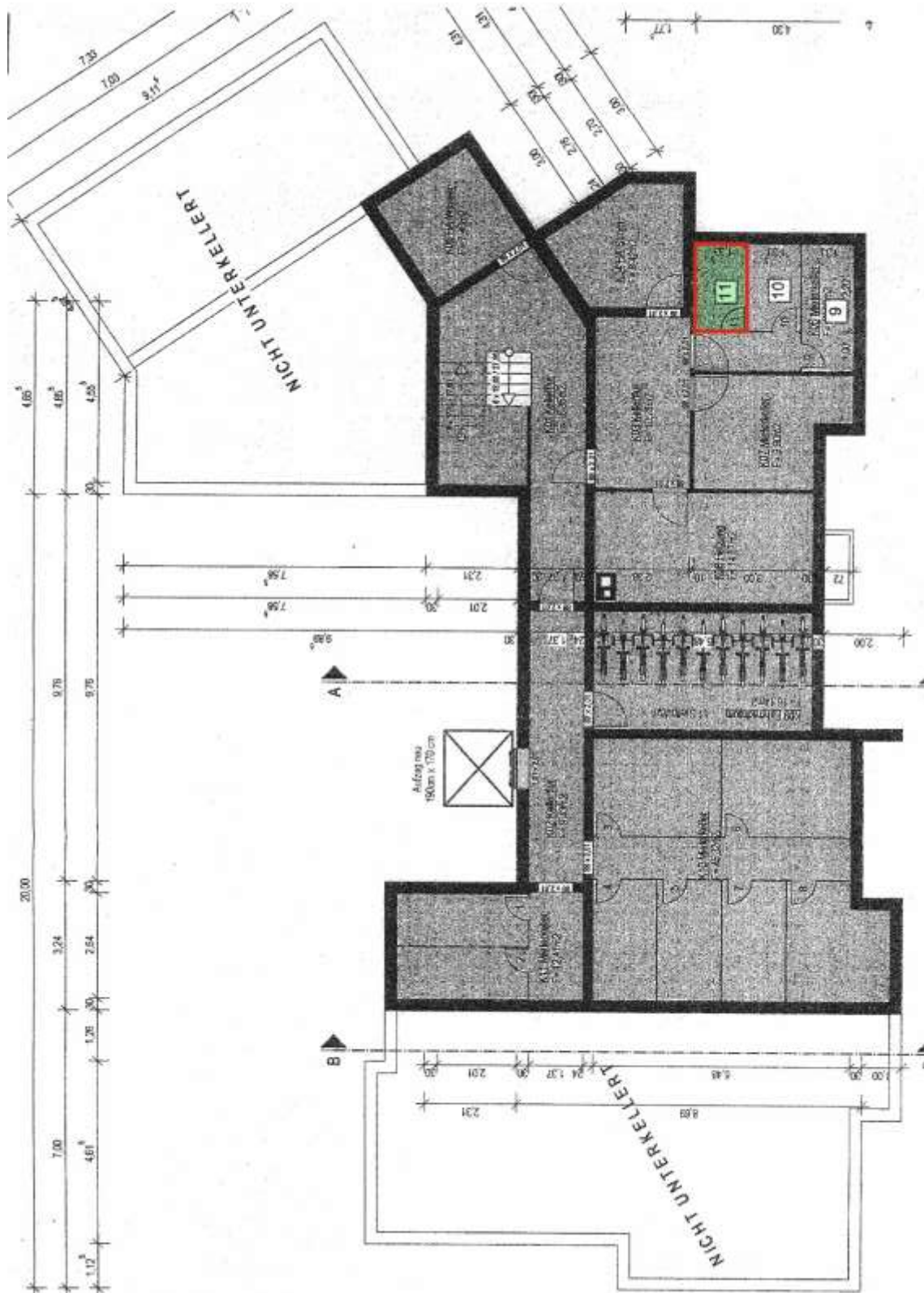


Schlafzimmer vor der süd-westlichen Außenfront im Bereich des vorgesehenen Wohnungseigentums Nr. 11

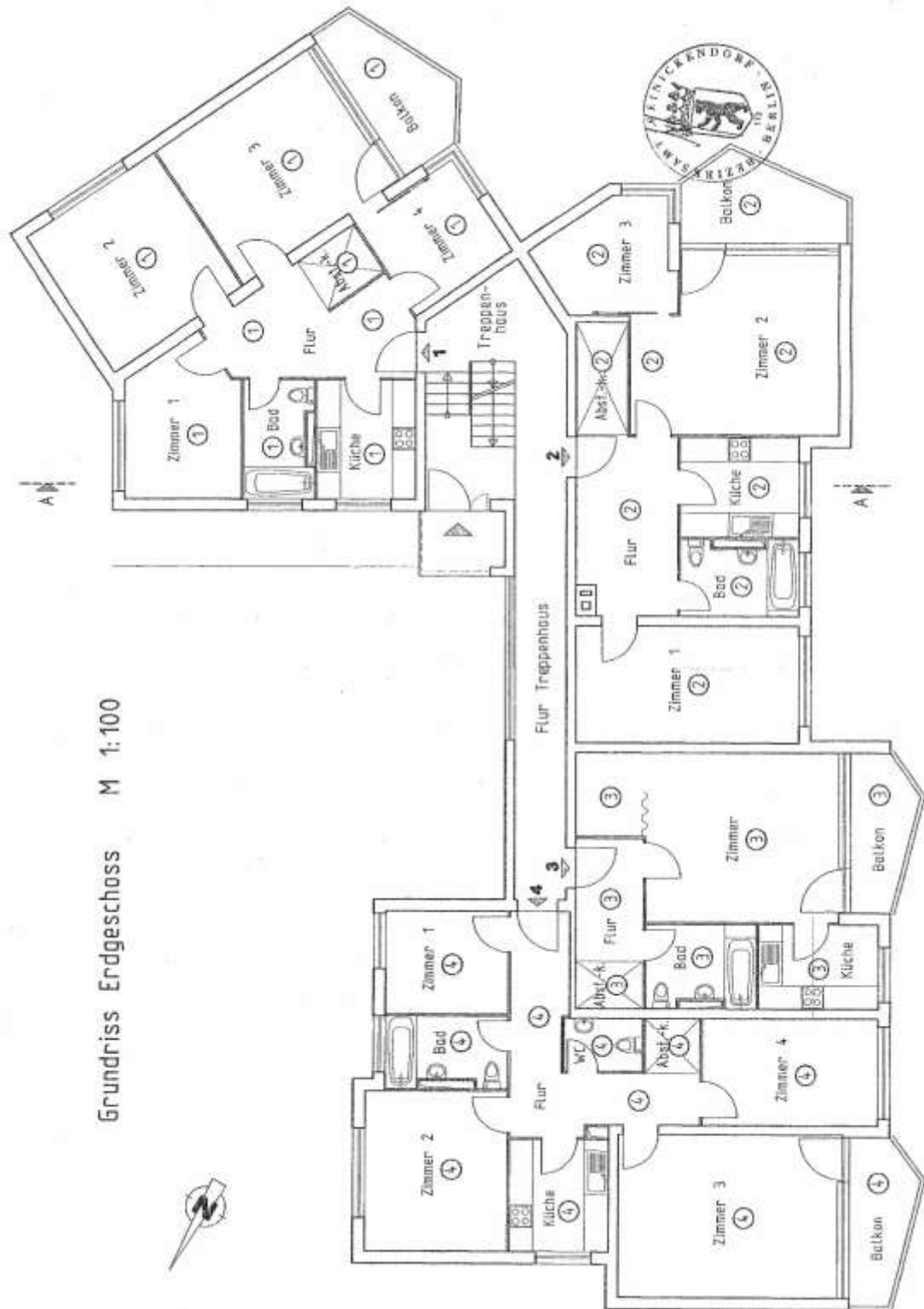
F. ANLAGEN



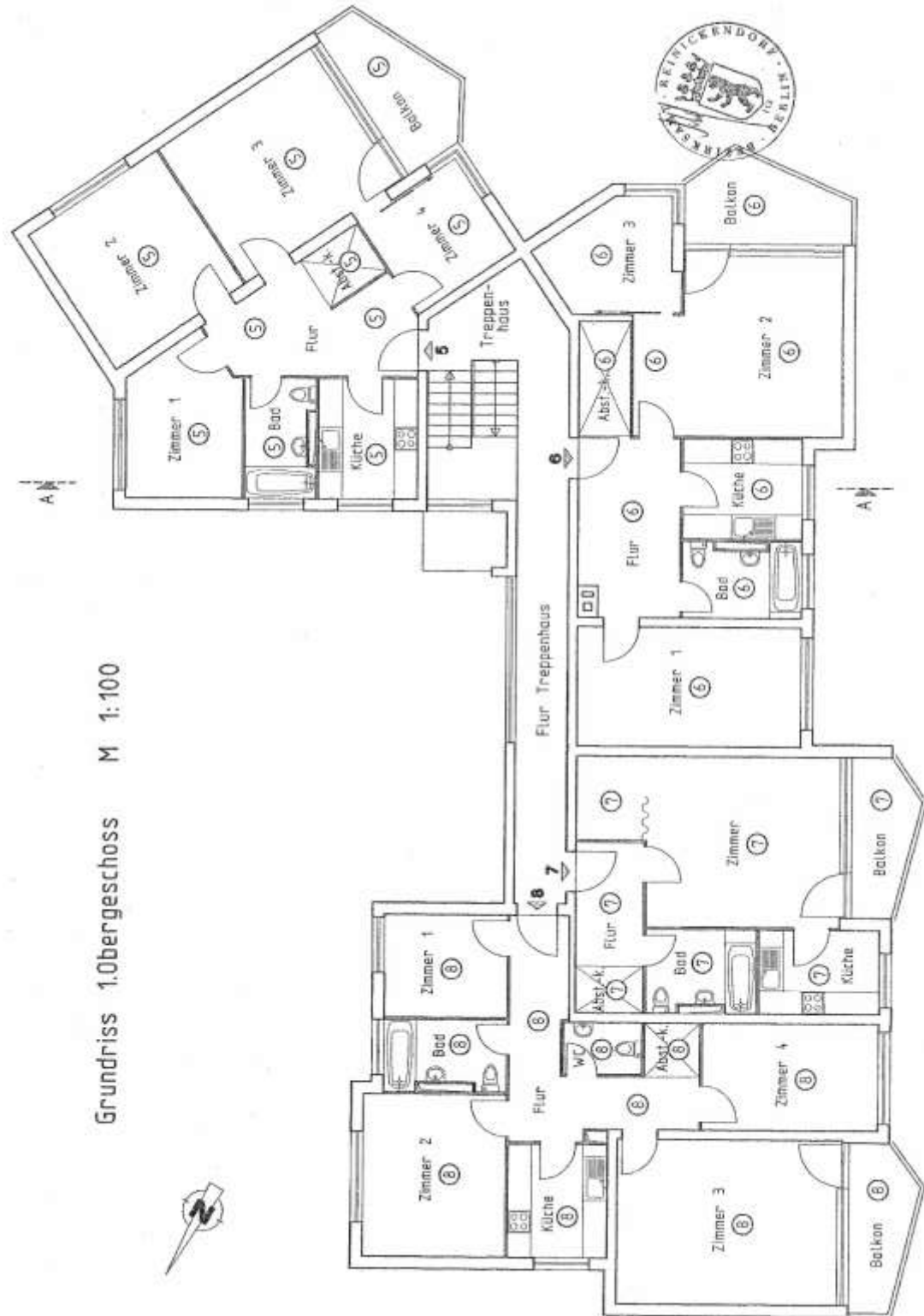
Aufteilungsplan KG zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2011/1231 vom 05.10.2011



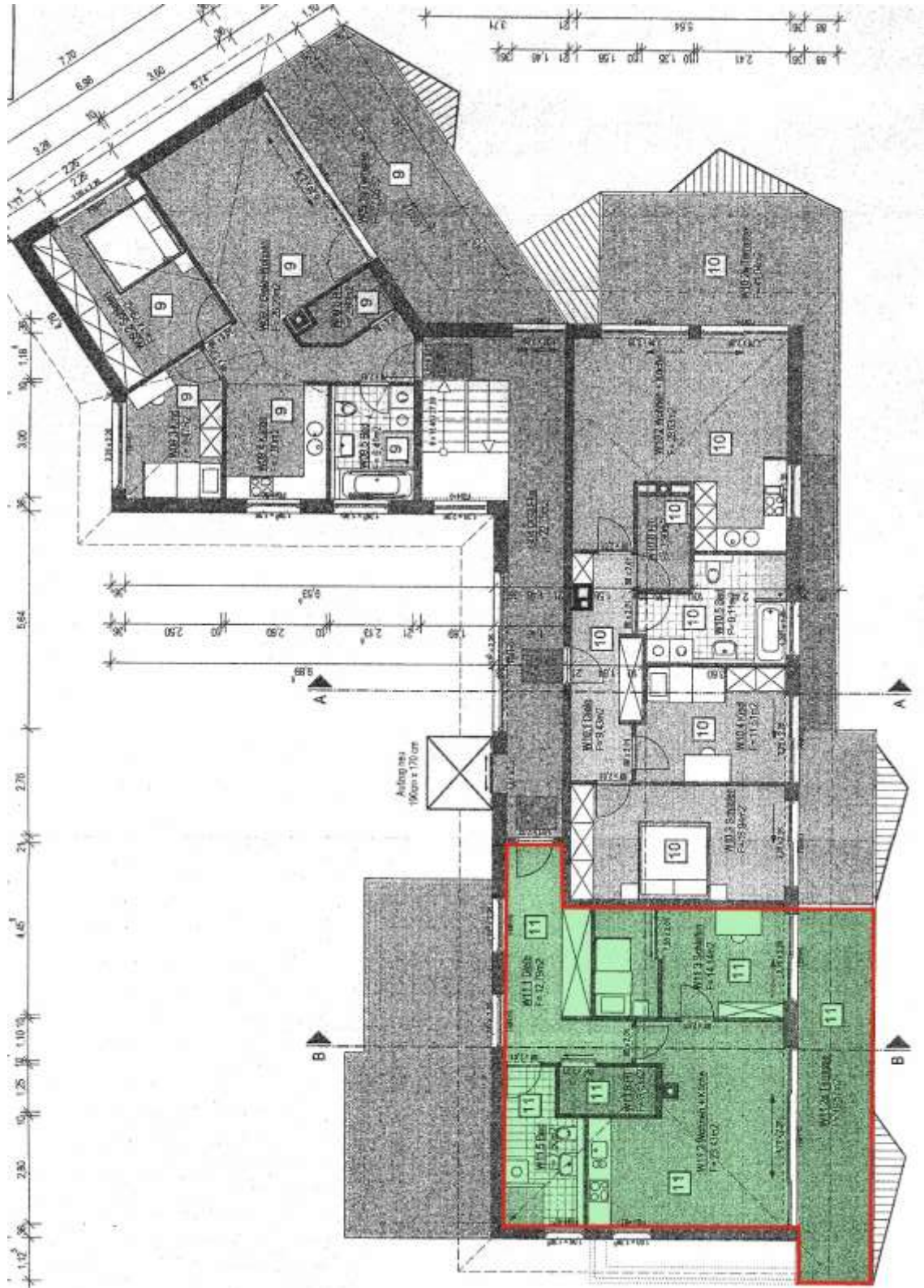
Aufteilungsplan KG zur Änderungs-AB Nr. 2019/1110 v. 11.09.2019 mit Lage von Keller Nr. 11



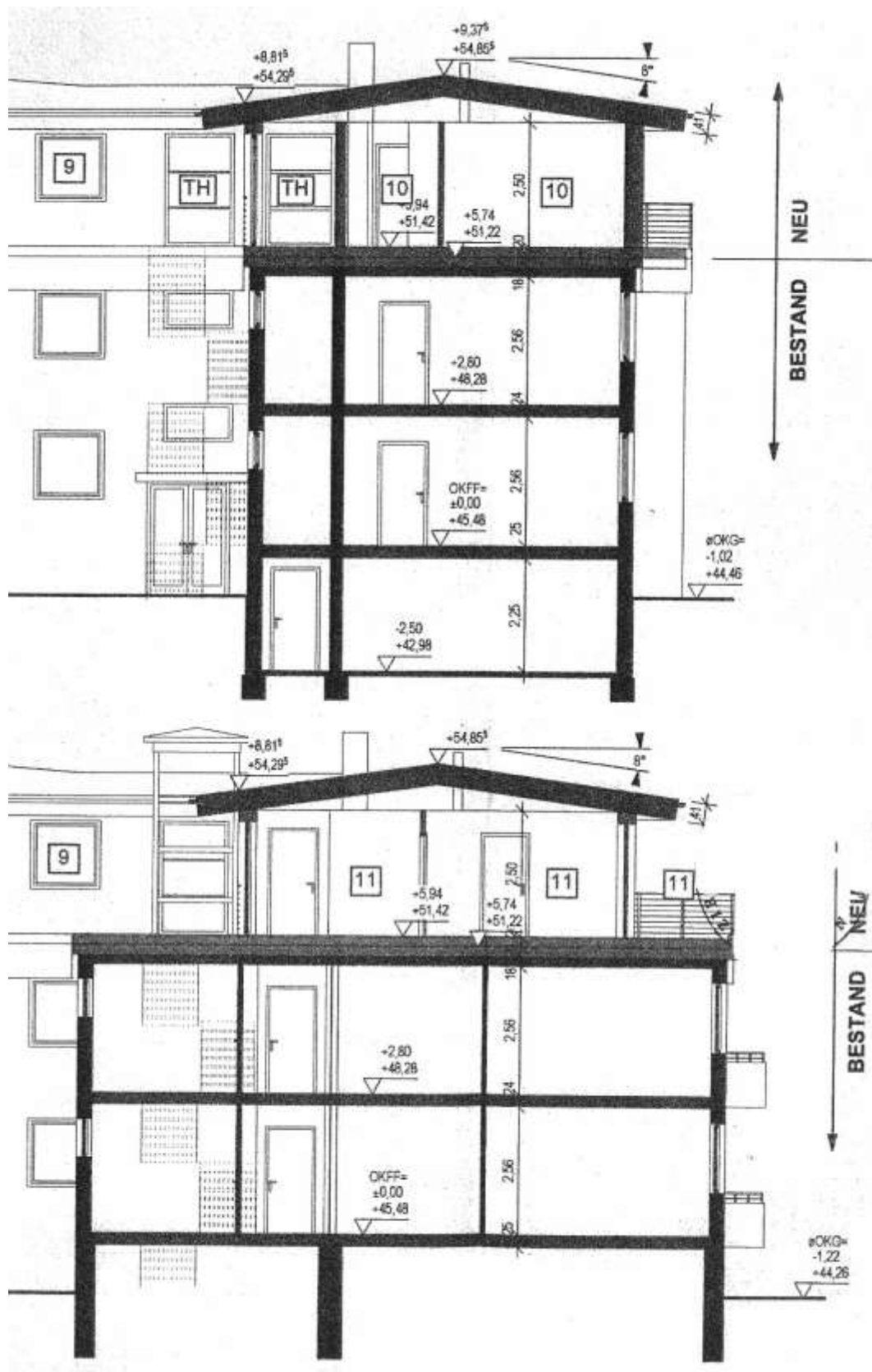
Aufteilungsplan EG zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2011/1231 vom 05.10.2011



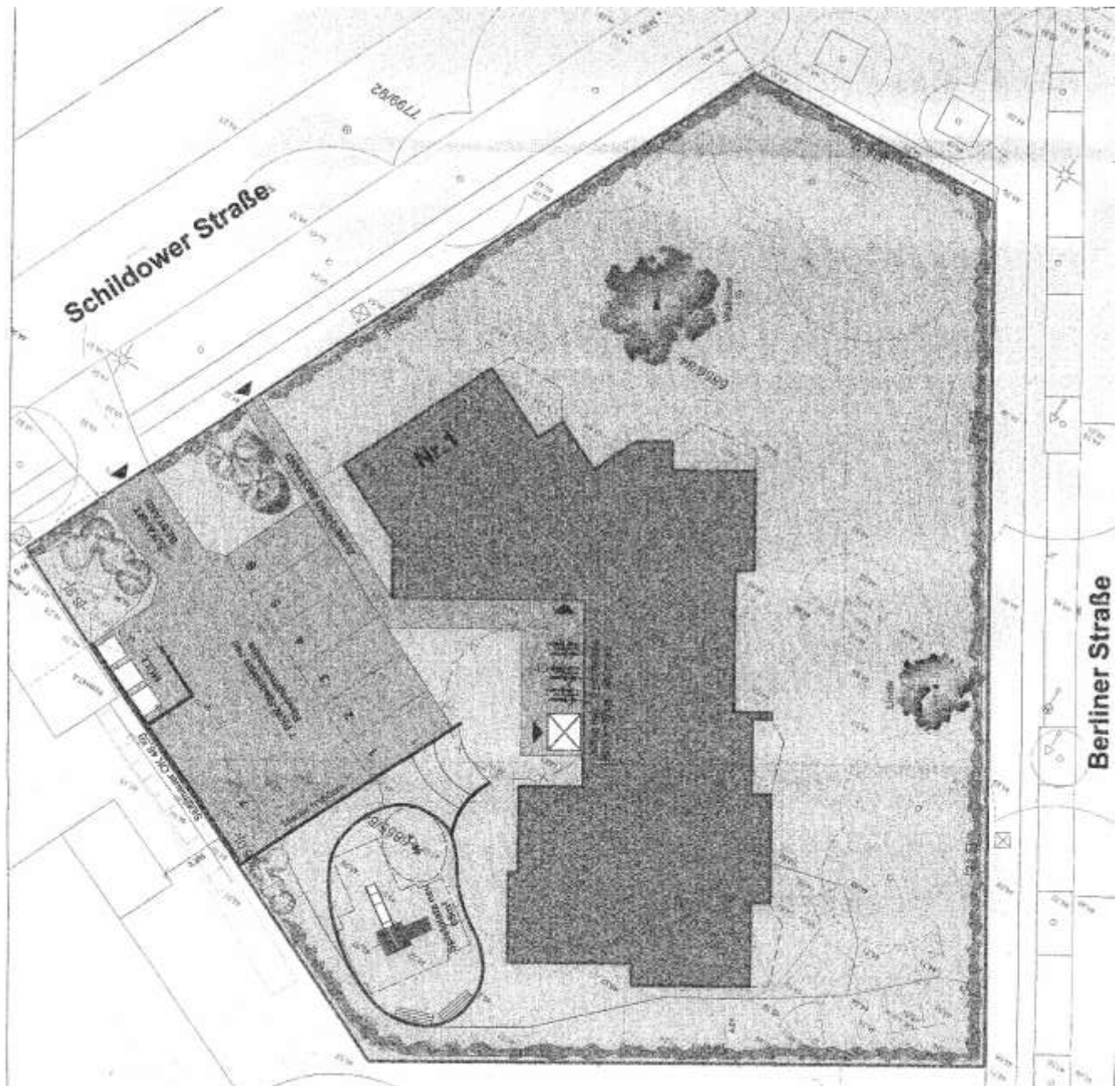
Aufteilungsplan 1.OG zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2011/1231 vom 05.10.2011



Aufteilungsplan 2.OG zur Änderungs-AB Nr. 2019/1110 vom 11.09.2019 mit ETW-Nr. 11



Gebäudeschnitte mit Geschlossaufstockung zur Änderungs-AB Nr. 2019/1110 vom 11.09.2019



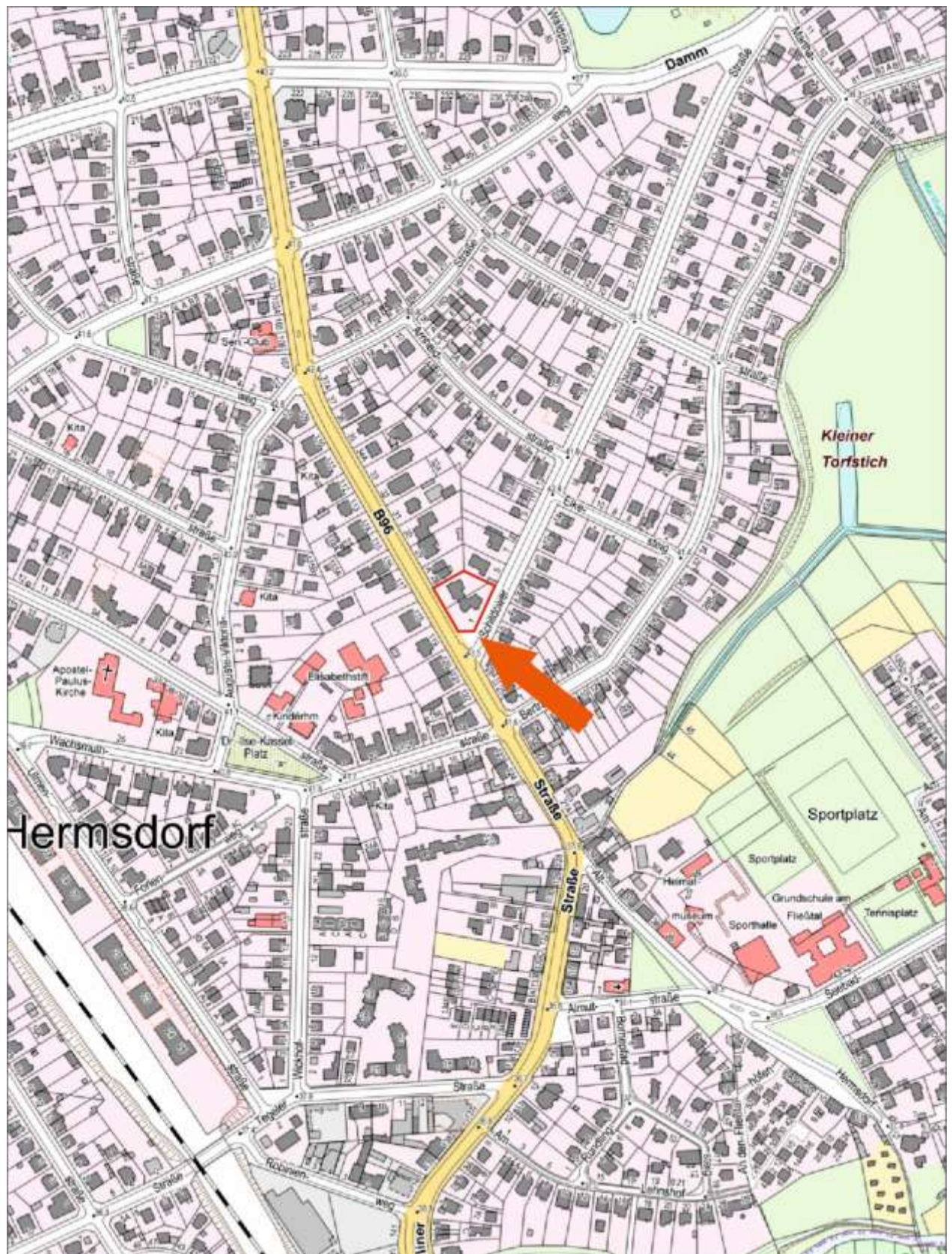
Außenanlagenplan zur Änderungs-AB Nr. 2019/1110 vom 11.09.2019



ETW-Nr. 11 mit Keller Nr. 11 - Schildower Str. 1 in 13467 Berlin-Hermsdorf (Bezirk Reinickendorf)

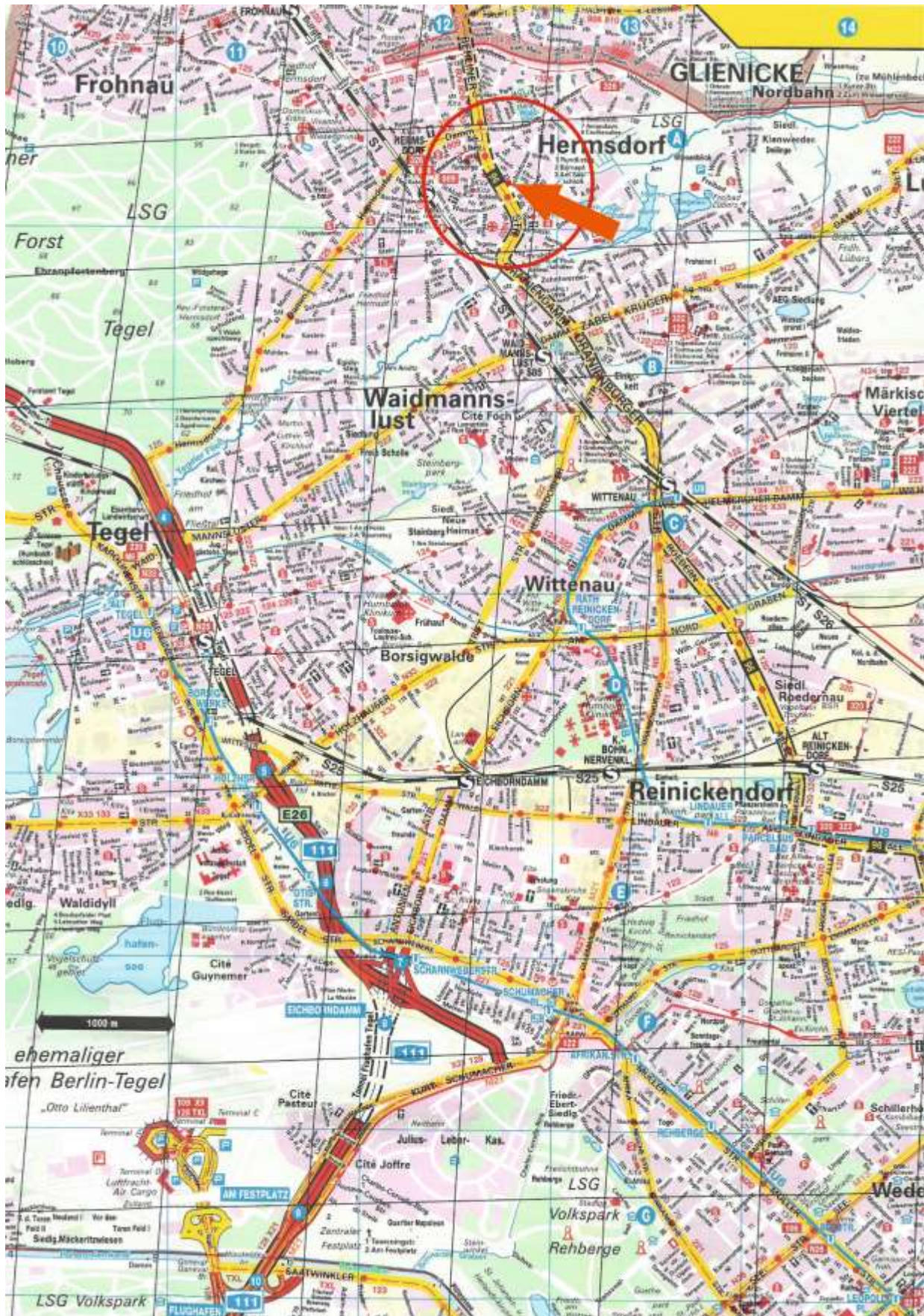


Flurkarte (fis broker)



Lageplan (fis broker)

ETW-Nr. 11 mit Keller Nr. 11 - Schildower Str. 1 in 13467 Berlin-Hermsdorf (Bezirk Reinickendorf)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern