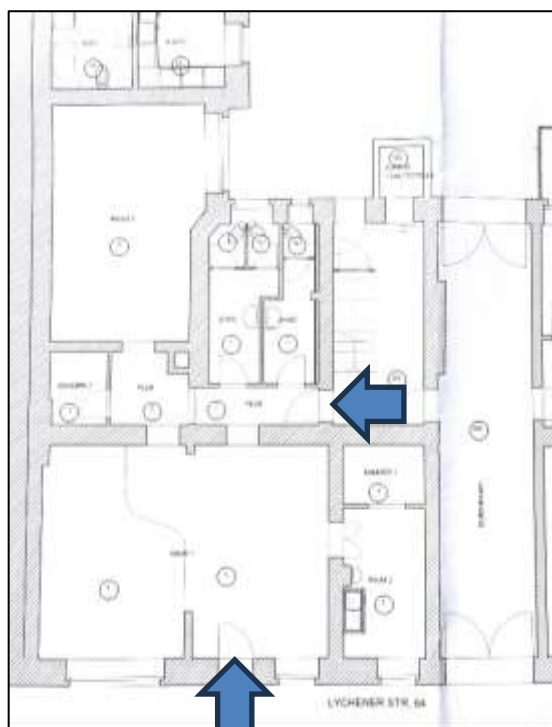




Postleitzahl/Land/Stadt	10437 Berlin
Bezirk	Pankow
Stadtteil	Prenzlauer Berg
Adresse	Lychener Straße 64
Wohnungslage	Vorderhaus, Erdgeschoss links
Sondereigentum (Teileigentum)	Gewerberaum nebst Kellerraum # 1
Miteigentumsanteil	428,22/10.000
Sondernutzungsrecht	hier nicht mit verbunden
Grundbuch	Prenzlauer Berg
Grundbuchblatt	23152
Flur	42318
Flurstück	197
Haustyp	vollunterkellertes Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr Gebäude	ca. 1900
Wohn- Nutzfläche/Anzahl Eigentume	2.483 m²/ 29 WE/1 GE
Grundstücksfläche	857,00 m²
Nutzfläche lt. Aufteilungsplan	106,34 m²
Anzahl Räume	3 Zimmer, Kammer, Flur und zwei WC-Anlagen
Vertragszustand	vertragsfrei
Nettokaltmiete im Monat	0,00 €
Wohngeld lt. Wpl. 2026, warm/Monat	761,00 €
Zustand Gebäude/Gewerberaum	Normal/unbekannt
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	03.11.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Mitte, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin
Verfahrenszeichen	30 K 6/25

Verkehrswert (nach § 194 BauGB)
540.000,00 €

Inhalt

1	AUFTRAGSGRUNDLAGE	2
1.1	Auftraggeber/in	2
1.2	Hintergrund der Wertermittlung	2
1.3	Stichtage	2
1.4	Ortsbesichtigung	2
1.5	Bewertungsgrundlagen	2
2	GEGENSTAND DER BEWERTUNG	3
2.1	Grundbuch	3
2.2	Räumliche Einordnung	4
2.3	Planungsrecht	6
2.4	Grundstücksmerkmale	8
2.5	Gebäudemerkmale	9
2.6	Wohnungsmerkmale	10
2.7	Mietverhältnis	11
2.8	Verwaltung	11
2.9	Verwertbarkeit und Marktsituation	12
3	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	14
3.1	Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens	14
3.2	Vergleichswertverfahren	15
3.3	Plausibilisierung	18
3.4	Festlegung des Verkehrswertes	19
4	ANGABEN FÜR DAS AMTSGERICHT MITTE	19
5	ANLAGEN	20

1 AUFTRAGSGRUNDLAGE

1.1 Auftraggeber/in

Auftraggeber ist das Amtsgericht Mitte, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin. Das Verfahrenszeichen lautet 30 K 6/25.

1.2 Hintergrund der Wertermittlung

Der Auftraggeber führt auf Antrag die Zwangsversteigerung durch. Hierzu soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein schriftliches Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.

1.3 Stichtage

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 03.11.2025.

1.4 Ortsbesichtigung

Am 03.11.2025 um 12.00 Uhr wurde ein Ortstermin durchgeführt wurde, bei dem kein Zugang zur Gewerbeeinheit aber zu dem Keller gewährt wurde. Das Treppenhaus und die Hofanlage konnten betreten werden.

1.5 Bewertungsgrundlagen

Die Verkehrswertermittlung erfolgt in der Regel mit Bezug auf

- BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) in der letztgültigen Fassung
- die ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken in der Fassung vom 14.07.2021, BGBl. I 2021 S. 2805 ff und

Weitere Bewertungsgrundlagen sind

- die vom Auftraggeber und der WEG-Verwaltung bereitgestellten Unterlagen,
- die mündlich und schriftlich erteilten Auskünfte der zuständigen Bezirksverwaltung und sonstigen Auskunftsstellen, wie z.B. Grundbuch-, Planungs-, Denkmalpflege-, Umwelt-, Hoch- und Tiefbauämter u. a.,
- die überschlägige Ermittlung von Flächen oder des umbauten Raumes auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Bauunterlagen und durch Anwendung von Erfahrungswerten,
- Immobilienmarktbericht 2024/2025, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Land Berlin
- Abfrage aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin am 07.05.2026
- die o. a. Ortsbesichtigung.
- auf den Quellennachweis im Text wird hingewiesen.

Der maßgebliche, rechtliche und der tatsächliche Zustand der Immobilie wird vor dem Hintergrund der Verkehrswertermittlung auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen und der Erkenntnisse aus der Sachverhaltsermittlung sowie einer durchgeführten Inaugenscheinnahme ermittelt und dargestellt.

2 GEGENSTAND DER BEWERTUNG

2.1 Grundbuch

Anmerkungen

Es gelten die Verfahrensvorschriften nach ZVG. Das Gutachten wird im Auftrag vom Amtsgericht Mitte, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin zur Ermittlung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Deshalb werden in Abteilung II genannte Belastungen nicht wertmindernd berücksichtigt (vgl. Stöber ZVG, 20. Auflage, § 74a Rdn. 4.7).

Grundbuch, auszugsweise

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 23152 bis 23181)

(...) Sondernutzungsrechte sind vereinbart (gilt nicht für das Bewertungsobjekt)

Wegen Gegenstand und Inhalt der Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 27.04.2006. (...)

Grundbuch von Prenzlauer Berg Blatt 23152 – Bestandsverzeichnis
lfd. Nr. 1 (Auszug):

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1:
Grundstück:

Flur
Flurstück
Blatt
Grundstücksgröße insgesamt in m²
Sondereigentum

Gebäude und Freifläche
Lychener Straße 64
42318
197
23152
857,00
1 nicht zu Wohnzwecken dienende Räume
nebst Kellerraum
hier nicht mit verbunden
428,22/10.000

Sondernutzungsrecht
Miteigentumsanteil

Erste Abteilung:

Eigentümer/in:

xxxx xxxx,

Zweite Abteilung:

Lfd. Nr. Eintragung	Lfd. Nr. betroffenes Grundstück	Lasten und Beschränkungen
3	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mitte, 30 K 6/25) Eingetragen am 18.02.2025

Dritte Abteilung:

Grundschild ohne Brief

Anmerkungen:

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bezirk Pankow vom 05.04.2006 ist Grundlage für die Teilungserklärung.

Der Kellerraum #1 ist Teil des Sondereigentums.

Eine Beteiligung an den Aufzugskosten ist ausgeschlossen.

2.2 Räumliche Einordnung

Siedlungsgeographische Einordnung

Berlin ist eine Metropole mit hoher Urbanität, und ist Regierungssitz der Bundesrepublik Deutschland sowie des Landes Berlin. Es gilt traditionell als bedeutender Wissenschafts- und Forschungsstandort und neuerdings auch als bedeutender Kultur- und Medienstandort. Diese Qualität und Vielfalt begünstigte in jüngster Vergangenheit die touristische Attraktivität sowie eine außerordentlich hohe Anzahl an wirtschaftliche Existenzgründungen („Existenzgründerhauptstadt“). Gleichzeitig gilt für Berlin, dass es einen ausgeprägten tertiären Sektor, hier den „Öffentlichen Dienst“ hat. Der Industrie- und Finanzsektor sind schwach entwickelt.

Das Bewertungsobjekt Lychener Straße 64 mit dem Teileigentum # 1 liegt im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg von Berlin und hier im nördlichen Verlauf der genannten Straße auf der östlichen Straßenseite kurz vor der Stargader Straße im sogenannten „Helmholtzkiez“, mit dem gleichnamigen Platz mit Grünanlagencharakter.

Der Bezirk Pankow setzt sich nach der Bezirksreform aus den Teilbezirken Pankow und Prenzlauer Berg zusammen. Die Verwaltung des Bezirks wird über die bisherigen Verwaltungssitze geführt.

Zentren

Die Entfernung zur City West (Zoologischer Garten) beträgt ca. 11,0 km und zum „Hauptzentrum Alexanderplatz“ ca. 4,0 km.

Im polyzentrischen Versorgungsangebot von Berlin ist das nächstgelegene Stadtteilzentrum „Schönhauser Allee Arkaden“ fußläufig, unmittelbar erreichbar. Ferner besteht entlang der Schönhauser Allee ein dichter Besatz mit Einzelhandel.

Die „Geschäftslage“ Lychener Straße wird in ihrem nördlichen Verlauf als „Wohnstraße“ eingestuft. Laufkundschaft und sogenannte „Einkaufsmagnete“ bestehen nicht.

Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln

S-Bahn:	Schönhauser Allee	ca. 0,6 km
U-Bahn:	Schönhauser Allee	ca. 0,6 km
Straßenbahn:	Schönhauser Allee	ca. 0,6 km

Erschließung Straße

Das Verkehrsaufkommen in der Lychener Straße ist gering. Sie dient als Wohn- und Quartiersstraße.

Die Straße ist je Fahrtrichtung einspurig, einem Parkstreifen längs und einem Fußweg ausgestattet. Die Gehwege sind mit Betonstein und Kleinmosaik belegt. Ein alter Straßenbaumbestand lockert das Erscheinungsbild der Straße auf. Eine Aufstellung im Außenbereich von Tischen und Stühlen ist bei der breite des Gehweges denkbar.

Eine Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Es ist eine Tempo 30 Zone eingerichtet und der Parkdruck ist hoch.

Übergeordnete Anbindung: A 114 (Pasewalker Straße) ca. 4,0 km.

Soziale Infrastruktur

Als traditioneller Wohnstandort mit einer kontinuierlich gewachsenen Siedlungsstruktur verfügt Prenzlauer Berg über Kindertagesstätten. Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in mittelbarer Entfernung zum Bewertungsobjekt. Es ist eine hohe Auslastung durch das starke Bevölkerungswachstum des Bezirkes gegeben.

Grünversorgung

Freizeit- und Grünanlagen befinden sich in mittelbarer Entfernung:

Helmholtzplatz

ca. 200 m

Siedlungsstruktur/Ortsbild

Das Umfeld des Bewertungsobjektes wird bestimmt durch eine geschlossene Blockrandbebauung um ca. 1900. Der Block wird eingefasst von der Schliemann-, Lette-, Stargader- und Lychener Straße. Vandalismus tritt stellenweise in Erscheinung. Einer Instandhaltung wird nachgekommen.

Image

Das „Helmholtzviertel“ verfügt als Wohn- und Geschäftsviertel über eine lebendige und kleinteilige Kultur- und Gastronomieszene, die touristisch von Bedeutung ist. In mittelbarer Nachbarschaft befinden sich der „Helmholtzplatz“ und andere kiezprägende Stadtplätze.

Mietspiegel

Der Mietspiegel 2023 ordnet den Standort als gute Wohnlage ein.

„Gute Wohnlage: In den Zentren der Stadt sind mittlere Lagequalitäten von Wohnungsbeständen insbesondere durch eine überwiegend geschlossene Bauweise, meist auch stark verdichtete und z.T. verbreitet homogene Bebauung gekennzeichnet. Es kann eine mittlere Durchgrünung und ein meist mittleres Image im Sinne des Statusindex des Monitoring Soziale Stadt vorliegen. Daneben können die Wohnungsbestände der mittleren Wohnlage in den Zentren der Stadt auch durch ein unter- oder überdurchschnittliches Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf geprägt und unter- oder überdurchschnittlich an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden sein.“ (Grundstücksmarktbericht Land Berlin 2024/2025, S. 27)

Die Geschäftslage in einem Wohnquartier wird einer Nahversorgung der Bevölkerung zugeordnet. Der Helmholtzplatz als „Quartiersmagnet“ ist ca. 200m entfernt, sodass dieser keine Anziehungskraft für das Bewertungsobjekt entwickelt. Zudem ist ein gastronomisches Angebot in der Pappelallee bereits vorhanden.

Bevölkerung

Berlin verzeichnet seit dem Jahr 2011 das stärkste Bevölkerungswachstum seit Kriegsende und hatte nach Korrektur durch den Mikrozensus vom 09.05.2011 eine Bevölkerung von ca. 3.914.000 Einwohnern Ende 2025. Davon lebten ca. 429.000 Einwohner in dem Bezirk Pankow. Zwischen 2016 und 2025 stieg die Einwohnerzahl von rund 397.000 auf etwa 429.000 Personen (+7,9 %). Besonders seit 2021 zeigt sich eine verstärkte Dynamik.

Bevölkerungsprognose 2021 bis 2040 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin:

„Die wichtigsten Ergebnisse dieser Prognose in der mittleren Variante für die Gesamtstadt sind:

Die gesamtstädtische Rechnung weist in ihrer mittleren Variante für das Jahr 2040 eine Einwohnerzahl von rund 3,963 Mio. Personen aus. Bis zum Jahr 2040 nimmt die Bevölkerung in Berlin um rund 187.000 Personen zu, das sind etwa 5 Prozent.

Das Durchschnittsalter erhöht sich aufgrund der anhaltenden Zuwanderung von tendenziell jüngeren Personen nur leicht von 42,9 Jahren in 2021 auf 43,2 Jahre in 2040. Die positive Entwicklung der natürlichen Bevölkerungsbewegung (Saldo von Geburten und Sterbefälle) infolge steigender Geburtenzahlen in den letzten Jahren setzt sich

aufgrund der angenommenen weiteren Zuwanderung junger Menschen fort. Der Trend hält zwar nicht dauerhaft an, langfristig fällt der Saldo von Geburten und Sterbefälle wieder negativ aus. Bis etwa zum Jahr 2025 wird es, in Abhängigkeit von der zukünftigen Zuwanderungsdynamik, mehr Geburten als Sterbefälle geben.

Die Zahl der über 80-jährigen Personen steigt um etwa 3,5 Prozent (+8.000) auf rund 245.500 Personen; die Zahl der Personen im Alter von 65 bis unter 80 Jahren wird um annähernd 14,8 Prozent (+72.000) auf zirka 558.000 Personen steigen. Die Gruppe der erwerbsfähigen Bevölkerung im Alter von 18 bis unter 65 Jahren erhöht sich geringfügig um etwa 2,8 Prozent (+69.000) auf 2,506 Mio. Personen. Dabei wächst die darin enthaltene Zahl der jungen Erwachsenen zwischen 18 und 25 Jahren, die von der Zuwanderung in besonderem Maß beeinflusst ist, um etwa 13 Prozent (+34.000) auf rund 296.000 Personen.

Die Zahl der Kinder unter 6 Jahre nimmt über den gesamten Prognosezeitraum um knapp 1,5 Prozent (+3.000) auf rund 226.000 Personen zu.

Die Altersgruppe der 6- bis unter 18-Jährigen steigt um gut 9 Prozent (+35.000) auf 428.000 Personen an. Das ist auf die positive Geburtenentwicklung, auch in Folge der Zuwanderung gebärfähiger Frauen, zurückzuführen.“

(<https://www.berlin.de/sen/sbw/stadtdaten/stadtwissen/bevoelkerungsprognose-2021-2040>)

Sozialatlas Berlin

Eine Abfrage der Sozialdaten unter FIS-Broker (Quelle: <http://fbinter.stadt-berlin.de>) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung folgendes Bild:

Die sozialräumliche Prognose 2023 für den Block und seine Umgebung wird in einem „Status-Dynamikindex“, der sich auf sechs Indikatoren aus sozialer und wirtschaftlicher Situation des Gebietes bezieht, mit der Stufe 2+/- ausgedrückt. Das Gebiet hat damit einen mittleren Status und die Entwicklung ist stabil.

2.3 Planungsrecht

Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 2025 weist für das Objekt die Kategorie W1 Wohnbaufläche.

Die Darstellung im FNP ist für verbindliche Bauleitplanungen Grundlage (verwaltungsintern bindend), Dritten gegenüber aber nicht rechtsverbindlich.

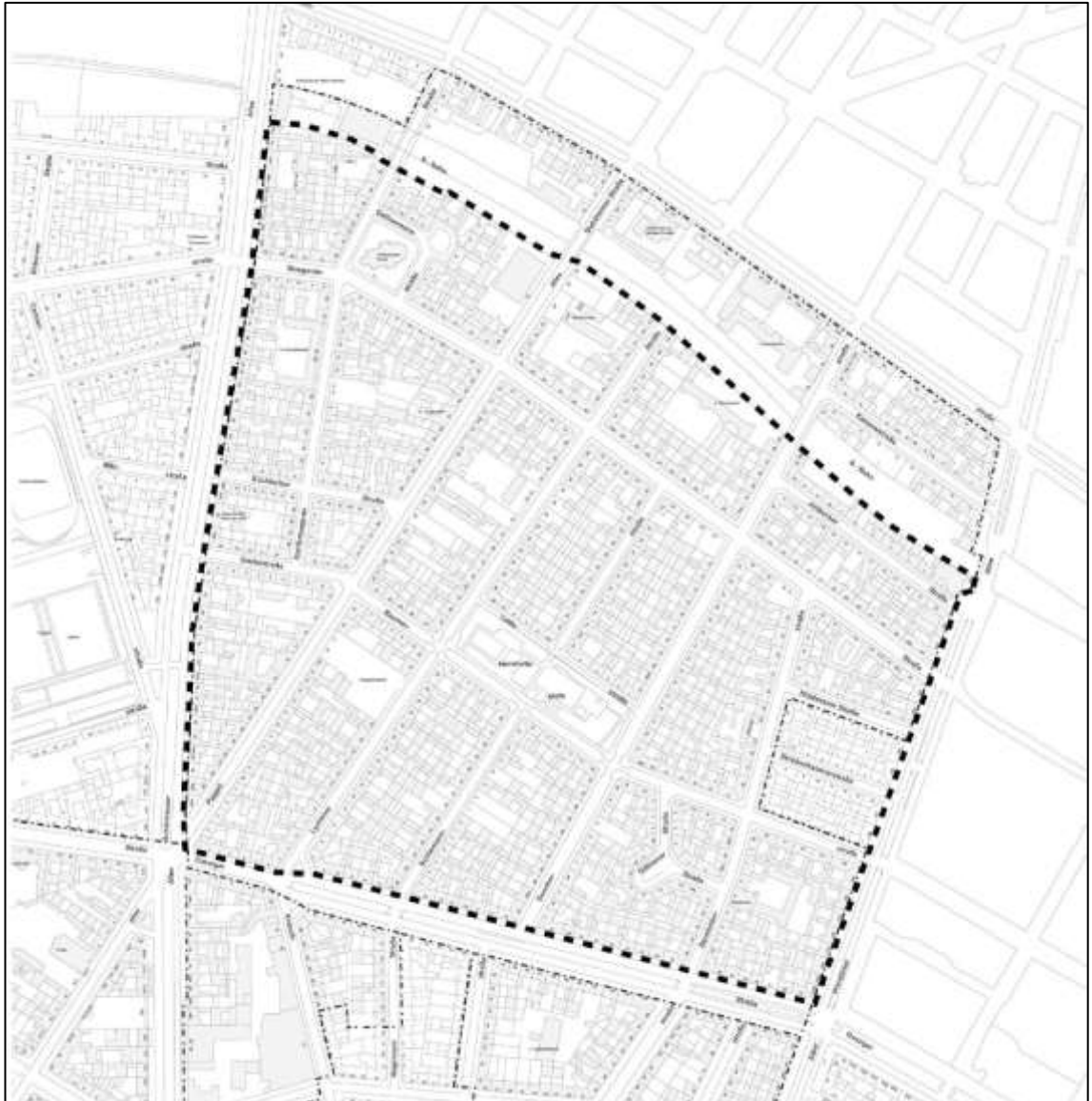
Verbindliche Bauleitplanung

Bauvorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt. Genehmigungsfähig sind sie, wenn sie sich nach Art und Maß der Bebauung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Besonderes Städtebaurecht

Es gilt eine Erhaltungsverordnung zur „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“; § 172 BauGB Abs. 1 S. 1 Nr. 2, hier „Erhaltungsgebiet Helmholtzplatz“ seit dem 01.07.2014 in Kraft. Bauliche Veränderungen am Gebäude unterliegen damit einem gesonderten Genehmigungsvorbehalt. Aufwertungen der Wohnungen werden in der Regel untersagt.

Dieses Gebiet wird wie folgt in diesem Zusammenhang charakterisiert:



Ein Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet besteht nicht.

Umwandlungsverordnung

„Der Senat von Berlin hat am 3. August 2021/21. September 2021 beschlossen, die Rechtsverordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmärkten (Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB) zu erlassen. Mit der Rechtsverordnung besteht für das gesamte Land Berlin und somit auch für den gesamten Bezirk Pankow ein Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für bestehende Wohngebäude mit mehr als fünf Wohnungen.“

(<https://www.berlin.de/ba-pankow/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadterneuerung>)

Ein Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet besteht nicht.

Denkmalschutz

Eine Eintragung in der Denkmalliste vom 24.03.2023 liegt vor. Zusammen mit den Häusern Schivelbeiner Straße 42 bis 46 handelt es sich um ein „konstituierender

Ensembleschutz“ (Denkmalliste Nr. 09050070). Umbaumaßnahmen unterliegen einem Genehmigungsvorbehalt der Unteren Denkmalschutzbehörde Pankow.

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Denkmale die einen Umgebungsschutz als weitere Restriktion für das Bewertungsobjekt ableiten lassen.

Baulasten

Im Bauarchiv Pankow haben sich keinerlei Vorgänge oder Hinweise bezüglich Baulasten gefunden. Eine Baulastenauskunft wurde nicht eingeholt. Im Marktsegment des Wohnungseigentums ist die Auswirkung einer Baulast auf das Sondereigentum in der Regel nicht nachweisbar, sodass auf eine Abfrage hier verzichtet werden konnte.

2.4 Grundstücksmerkmale

Zuschnitt und Größe

Es handelt sich um ein blockmittiges Grundstück mit einer Fläche von 857,00 m². Die Grundstücksseiten betragen ca. 18 m x ca. 48 m. Die Grundstückskanten verlaufen nahezu parallel zueinander. Die Grundstückstiefe ist hoch, entspricht aber dem weiteren Umfeld. Eine Ausnutzung der Grundstückstiefe liegt oft bis zur hinteren Grundstücksgrenze vor. Unwirtschaftliche Verhältnisse entstehen nicht.

Flur; Flurstück	Nutzung	Größe in m²
42318; 197	Gebäude- und Freifläche Lychener Straße 64	857,00
Summe		857,00

Topographie

Das Grundstück liegt plan zum Straßenraum.

Nicht untersucht wurde die Eignung des Baugrundes, die Bodenbeschaffenheit. Die lageübliche Baugrundsituation wird insoweit berücksichtigt, dass bei den Bodenrichtwerten bzw. Vergleichskaufpreisen diese eingeflossen sind.

Technische Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen. Sämtliche erforderlichen Medien wie Wasser, Telefon, Strom und Gas sind über das öffentliche Netz vorhanden. Auf eine Abfrage beim Bezirksamt Pankow wurde auf Grund der Siedlungshistorie verzichtet und eine Freiheit von Erschließungsbeiträgen gegenwärtig unterstellt.

Altlasten/Umwelteinflüsse

Eine Altlastenbewertung des Grundstückes ist nicht Gegenstand der Beauftragung. Bei der Auswertung der Bauunterlagen und bei der Besichtigung vor Ort haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, so dass bei der Bewertung von Altlastenfreiheit ausgegangen wird. Sollte sich diese Annahme als falsch herausstellen, ist das Gutachten diesbezüglich zu ändern.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Wohnstraße. Das Verkehrsaufkommen ist gering.

Entwicklungszustand

Gemäß § 5 ImmoWertV handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um baureifes Land, dass nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist.

2.5 Gebäudemerkmale

Bei der Beschreibung der Gebäudemerkmale werden nur offensichtliche und prägende Merkmale aufgeführt, soweit sie ohne eine zerstörende Untersuchung sichtbar und für die Verkehrswertermittlung notwendig sind. Einzelne Abweichungen sind möglich, wenn sie nicht wertrelevant sind. Darstellung von Nicht-Sichtbarem geht auf Unterlagen oder Hinweisen bei der Inaugenscheinnahme oder Annahmen der üblichen Ausführung aus dem Baujahr zurück.

Bei der Verkehrswertermittlung handelt es sich nicht um ein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Entsprechende weiterführende Untersuchungen zur Ursache erfolgen nicht. Dies gilt für Standsicherheit, pflanzlicher und tierischer Schädlingsbefall, sowie Umweltgifte. Die allgemeine Funktionsfähigkeit des Objektes hinsichtlich Bauteile, Anlagen und Ausstattung wird nicht überprüft, sondern in der Wertermittlung vorausgesetzt. Bei einem bestehenden begründeten Verdacht mit Einfluss auf den Verkehrswert empfiehlt sich die gesonderte fachliche Begutachtung mit anschließender Beurteilung für den Verkehrswert.

In der folgenden Verkehrswertermittlung werden unter besonderen objektspezifischen Merkmalen Bauschäden und Baumängel zum Stichtag pauschal auf Grund von Erfahrungswerten, ggf. überschlägig mit Bauteiltabellen und durchschnittlichen Schadensbeseitigungskosten unter Würdigung der vorherrschenden Marktsituation berücksichtigt.

Funktionalität und Ausstattung

Das Wohn- und Geschäftshaus Lychener Straße 64 ist ca. 1900 mit einem Vorder- und Gartenhaus mit Seitenflügel errichtet worden ist. Im Zusammenhang mit der Aufteilung in Wohneigentum fand in den Jahren 90er Jahren bis 2006 eine umfassende Sanierung und Modernisierung samt Dachausbau und Anbau von Aufzügen statt.

Die Wohnanlage ist sechsgeschossig mit einem ausgebauten Dachgeschoss sowie voll unterkellert. Auf einer Gesamtwohn- und Nutzfläche von 2.483 m² befinden sich 30 Teil- bzw. Sondereigentume, hiervon 1 Gewerbeeinheit im Erdgeschoss.

Im Folgenden wird die Ausstattung unter der Berücksichtigung der Aktenlage und Unzugänglichkeit der Gewerbeeinheit zusammengefasst:

Gebäude

Fundament	keine Setzungsrisse, funktionstüchtig
Fassade/Außenwände	massiv, Putz und Anstrich, im Wesentlichen geschlossen, leicht verwittert Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Fassadenelemente	Balkone Vorderhaus massiv, horizontale Stuckelemente angesetzte Balkone Hof Brüstung Metallgitter Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Fußboden/Decken	Massive Decke KG/EG Holzbalkendecken OG

Nichttragende Innenwände massiv oder Trockenbau

Dach	Berliner Dach, ausgebaut, Pfanneneindeckung, Dachflächenfenster Bitumeneindeckung Flachdach
Fenster	Isolierglasfenster im Holzrahmen mit Sprossenteilung
Treppenraum	Hausflur, Fliesen, Treppe gemauert mit Holzsetzstufen, lackiert, Sisal Podeste mit Holzdielen und Sisal Holzgeländer mit Holzfüllstäben (Nachkrieg), gestrichen Wände verputzt /gestrichen Decken verputzt, gestrichen Hofdurchfahrt repräsentativ Ausstattungsstandard: einfach Unterhaltungszustand: normal
Haustür	Schwere Haustür Holz/Glas, aufgearbeitet Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Keller	konnte nicht betreten werden Ausstattungsstandard: unbekannt Unterhaltungszustand: unbekannt
Energiepass	Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung Primärenergiebedarf von 117 kWh /(m²a) lt. Energieausweis 15.12.2023, Effizienzklasse D Nach Verbrauch
Außenanlagen	Gestaltung der Hofbereiche mit Aufstellflächen für Fahrräder u.a. Müllsammelstelle überdacht Pflanzbeete geringe Aufenthaltsqualität

Fazit Gebäude

Insgesamt befindet sich das Gebäude mit Bezug auf sein Baujahr in einem normalen Bauzustand. Einer Instandhaltung wird nachgekommen.

2.6 Merkmale Teileigentum

Das Teileigentum # 1 liegt im Vorderhaus, Erdgeschoss links und verfügt gemäß Aufteilungsplan bei einer Wohnfläche von ca. 106,34 m² über 3 Zimmer, Kammer, zwei WC-Anlagen und Flur.

Über einen zentral gelegenen Flur werden zwei Räume (zur Straße, nach Westen ausgerichtet) und die Wohnküche (Berliner Zimmer) sowie WC-Anlagen erschlossen. Der Gewerbegrundriss ist funktional.

Das Schaufenster hat ca. 3,0m x 2,0 m und hat wenig Außenwirksamkeit. Direkt daneben besteht eine Ladentür. Fenster und Türen haben Rolljalousien.

Unter der Gewerbeeinheit befindet sich ein Kellerraum (ca. 12 m²). Ein direkter Zugang vom Erdgeschoss ist nicht dokumentiert.

Die Gewerbeeinheit konnte nicht betreten werden.

Fazit Gewerbeinheit

Der Grundriss der Gewerbeinheit ist mit 3 Räumen funktional gegliedert und die Außenwirksamkeit ist mit einem Schaufenster und zwei Fenstern ist gering. Über den Zustand der Gewerbeinheit können keine Aussagen getroffen werden, da das Bewertungsobjekt nicht zugänglich ist.

2.7 Mietverhältnis

Nach Auskunft einer Miteigentümerin beim Ortstermin ist die Gewerbeinheit seit längerem ungenutzt.

2.8 Verwaltung

Zum 01.01.2026 hat ein Hausverwalterwechsel stattgefunden:

Dydo Immobilien & Hausverwaltung, Schloßstraße 116, 12163 Berlin

Das Wohngeld laut Wirtschaftsplan 2026 beträgt 761,00 € €/Monat warm, darunter 476,54 €/Monat für Heizkosten und 137,37 € für umlagefähige Bewirtschaftungskosten.

Am 31.12.2023 betrug die Erhaltungsrücklage 215.881,64 €.

Der Instandhaltungsrücklage werden laut Wirtschaftsplan 2026 ca. 15.000 € zugeführt. Der Anteil für das Bewertungsobjekt beträgt dabei 642,33 €/ Jahr und entspricht mit Bezug auf die Wohnfläche von 106,34 der Wohnung ca. 0,50 €/m²/Monat. Vor dem Hintergrund der bisher gebildeten Rücklage und dem normalen Zustand des Gebäudes wird die Rücklagenbildung als nicht ausreichend angesehen.

Protokolle der Eigentümerversammlung (Auswahl):

25.10.2023

- Renovierung Treppenhäuser beschlossen

08.05.2024

- Beauftragung Renovierung Treppenhäuser beschlossen
- Überarbeitung Terrasse
- Überarbeitung Dachfenster Sondereigentum #30

13.11.2025

- Ermächtigung Beirat bis 5.000 € Freigabe Aufträge
- Sanierung Giebelfassade soll angegangen werden
- Verdopplung der Erhaltungsrücklage ab Wirtschaftsplan 2026 beschlossen
- Kündigung der Verwaltung zum 31.12.2025
- Wahl und Beauftragung der dydo Immobilien & Hausverwaltung bis zum 31.12.2030

2.9 Verwertbarkeit und Marktsituation

Das Bewertungsobjekt ist als Teileigentum sowohl für die Eigennutzung als auch für die Vermietung zu Nicht-Wohnzwecken geeignet. Es wird eine bezugsfreie Gewerbeeinheit unterstellt. Eine Nutzung für personenbezogene Dienstleistungen, oder Büronutzung steht im Vordergrund. Die „Geschäftslage“ ist als Wohnstraße im Citybereich (innerer S-Bahnring) ohne Laufkundschaft zuzuordnen.

Vor dem Hintergrund der Wohnraumverknappung in Berlin mit einem starken Zuwachs der Berliner Bevölkerung durch externe Faktoren, sprich Wanderungsgewinn, und einem stagnierenden Wohnungsangebot bei geringem Neuzugang an Wohnraum, sind in den letzten Jahren die Preise für Berliner Verhältnisse deutlich angezogen. Ein historisches Zinstief ermöglicht zurzeit auch den Erwerb verteuerter Immobilien.

Es herrscht ein sogenannter Vermieter-/Verkäufermarkt, d. h. die Nachfrage ist stärker als das Angebot. Bei dieser Marktsituation werden von der Nachfrageseite Abschlüsse auf den Kaufpreis für Schäden oder Mängel nicht mit Nachdruck verhandelt oder gar eingefordert. Der Toleranzspielraum wächst in der konkurrierenden Nachfragesituation und Abschlüsse für negative Bewertungsmerkmale fallen geringer aus.

Für den Teilmarkt des Teileigentums in Berlin kann festgestellt werden, dass hier ein sehr aktiver Markt vorliegt. Dokumentiert wird dies u.a. im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses von Berlin 2024/2025, S. 74 ff:

Teileigentum		
Art des Teileigentums	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Nutzfläche Mittelwert in €/m ² Nutzfläche	
	2023	2024
Gewerbe		
Verkaufsräume / Ladenflächen / Gaststätten	87 1.886 bis 6.140 3.920	113 2.021 bis 5.919 4.020
Büroflächen / Praxisräume	54 1.902 bis 6.316 3.806	41 2.007 bis 7.067 4.262
Sonstige Gewerberäume	131 2.056 bis 6.537 4.226	135 1.640 bis 7.397 4.338

„Das Teileigentum **Gewerbe** ist aufgegliedert in

Verkaufsräume / Ladenflächen / Gaststätten sind von der Straße aus oder in einem Einkaufszentrum unmittelbar zugängliche, für das Anpreisen und den Verkauf von Waren aller Art bzw. für eine gastronomische Einrichtung geeignete, gewerbliche Nutzflächen, unabhängig von der gegenwärtig tatsächlich ausgeübten Nutzung. Die Kaufpreise dürften erstrangig in einer Abhängigkeit von der geschäftlichen Lagebedeutung, aber auch von einem möglichst hohen Anteil unmittelbar für den Verkauf geeigneter Flächen sowie der Länge der gewöhnlich für eine Warenpräsentation geeigneten Fensterfront stehen. Die 2024 veräußerten Gewerbeeinheiten wiesen im Wesentlichen Nutzflächen zwischen etwa 50 m² und 200 m² auf.

Büroflächen / Praxisräume sind entsprechend nutzbare gewerbliche Flächen, die im Gebäude zumeist in Obergeschossen liegen oder die z.B. wegen eines fehlenden unmittelbaren Zugangs von der Straße oder in einem Einkaufszentrum mangels geschäftlicher Lagebedeutung für eine Verwertung als Verkaufsräume nicht oder kaum in Frage kommen. Ihr Wert ist in besonderem Maße abhängig von der „Adresse“ als Synonym für die Lage sowie von der gebotenen technischen Ausstattung. Die Größe der im Jahr 2024 veräußerten Büro- und Praxisräume betrug im Wesentlichen zwischen ca. 50 m² und ca. 250 m² Nutzfläche

Sonstige Gewerberäume können Produktionsflächen, Werkstatt- bzw. Laborräume, Lagerflächen oder ähnliches sein. Hier können auch Flächen bzw. Räume enthalten sein, die nicht eindeutig den beiden anderen Kategorien zuzuordnen sind. Sie liegen in der Regel im Erdgeschoss oder in den oberen Geschossen von Hofgebäuden. Rund 63 % der in 2024 veräußerten Gewerberäume liegen in den Ortsteilen Mitte, Friedrichshain, Kreuzberg, Prenzlauer Berg, Charlottenburg und Neukölln.“

3 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

3.1 Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB (Baugesetzbuch) definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) sieht drei mögliche Verfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes vor:

- das Vergleichswertverfahren, §§ 24 ff.
- das Ertragswertverfahren, §§ 27 ff.
- das Sachwertverfahren, §§ 35 ff.

Nach § 8 ImmoWertV sind „die Verfahren nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.“

Bei dem **Vergleichswert** werden die Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke/Gebäude/Wohnungen herangezogen, bei denen die Merkmale hinreichend übereinstimmen. Der Rückgriff auf eine Kaufpreissammlung und ein „aktiver“ Markt lassen eine Ermittlung des Vergleichswertes zu. In diesem Fall können übereinstimmende Vergleichsobjekte zu dem Bewertungsobjekt gefunden werden:

Bei der Recherche von Vergleichsobjekten in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin am 07.05.2026 wurden folgende Kriterien für eine blockbezogene Kaufpreisauskunft am berücksichtigt:

- Bezirk Mitte, Pankow
- Typische Nutzungsart (Bodenrichtwertzone): Wohnen
- Bodenrichtwertzone GFZ 2,5 (City) und $\geq 4000 \text{ €/m}^2$
- Kaufpreise ab 01.01.2024
- Mittlere und Gute Wohnlage
- Baujahr bis 1919
- Erdgeschoss
- Art des Gewerberaums Laden, Büro/Praxis, Restaurant/Gaststätte
- 2-4 Räume
- bezugsfrei

Insgesamt konnte eine Stichprobe von 12 Kauffällen gezogen werden.

Der **Ertragswert** wird aus dem anteiligen Bodenwert und dem marktüblichen Ertrag eines Gebäudes/Wohn-, Nutzungsfläche ermittelt. Da das Objekt als Eigentumswohnung prinzipiell für die Vermietung geeignet ist, kann der Ertrag eine Rolle spielen und die Anwendung des Verfahrens sinnvoll sein. In diesem Fall wird bei einer vertragsfreien Wohnung die Eigennutzung im Vordergrund stehen. Außerdem kann bei dem Vorliegen ausreichend übereinstimmender Vergleichsobjekte auf das Ertragswertverfahren verzichtet werden, was hier der Fall ist.

Der **Sachwert** errechnet sich in der Summe aus dem anteiligen Zeitwert des Objektes und dem Bodenwert. Das Sachwertverfahren erfasst die Bruttogrundfläche (BGF) des Bewertungsobjektes und die Herstellungskosten (neuzzeitliche Ersatzbeschaffungskosten) unter Berücksichtigung von Anpassungen (Alter, Instandhaltung und sonstige Wert beeinflussende Umstände). Für den Bodenwert kommt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung. Das Verfahren kommt in der Regel bei Einfamilienhäusern zur Anwendung und ist hier nicht von Bedeutung.

3.2 Vergleichswertverfahren

Ermittlung von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte

In dieser Gebietskulisse konnten 12 ausgewertete Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Berlin abgerufen werden.

Eine erste Überprüfung zeigt, dass kein Paketverkauf und kein erhöhtes Klumpenrisiko bestehen.

Korrekturen

Bei den Kaufpreisen sind z.T. Inventar, Einbauküchen u.a. mitberücksichtigt worden, sodass diese zum Abzug gebracht werden, falls eine textliche Auswertung vorliegt:

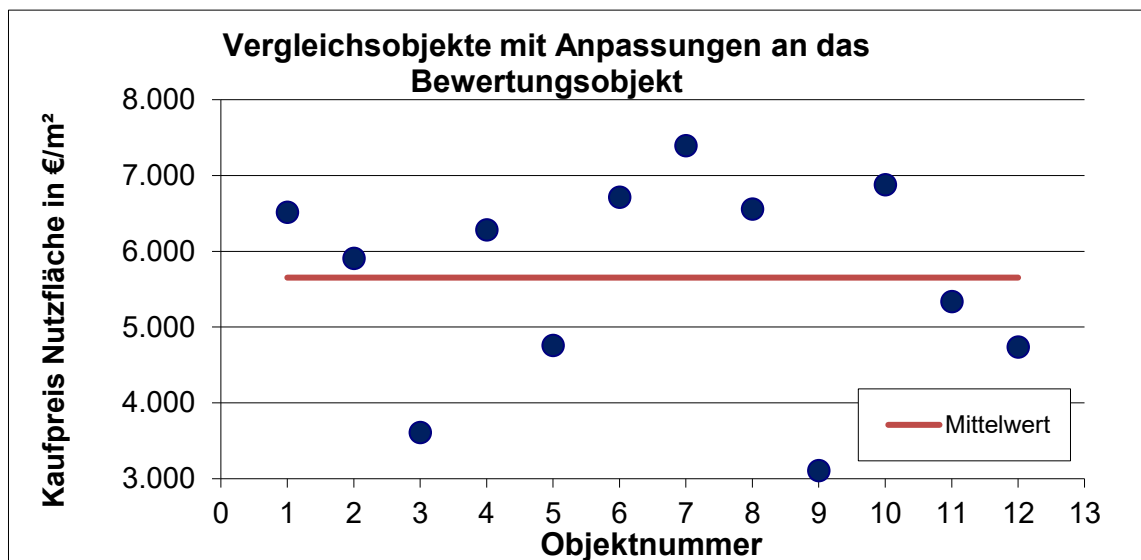
Bei Kauffall #1 ist ein Erwerbsrisiko einer unzureichende Erhaltungsrücklage eingepreist, die mit einem Aufschlag von 5% berücksichtigt wird. Hausgeldschulden von 20.000 € sind im Kauffall #2 mit Erwerb auszugleichen. Im Kauffall #4 werden Vertragsrisiken beim bezugsfreien Erwerb genannt und hier ein Aufschlag von 10% angesetzt. Eine Einbauküche wird mit 8000 € im Kauffall #8 zum Abzug gebracht.

Nr.	Kauf im Jahr	Textauswertung	Kaufpreis in €	Korrektur in €	Kaufpreis korrigiert	Nutzfläche in m ²	Kaufpreis in €/m ²
1	2024	Erwerbsrisiko geringe Erhaltungsrücklage	500000	25.000	525.000	80,55	6518
2	2024	Erwerber trägt Hausgeldschulden ab	210000	20.000	230.000	38,91	5911
3	2024		315000		315.000	87,19	3613
4	2024	Vertragliche Verhältnisse Mieter und Risiken bezugsfreie Übergabe	800000	80000	880.000	140,04	6284
5	2024		570000		570.000	119,70	4762
6	2024		500000		500.000	74,44	6717
7	2024		330000		330.000	44,61	7397
8	2024	Einbauküche 8.000€	258000	-8000	250.000	38,10	6562
9	2025		240000		240.000	77,15	3111
10	2025		830000		830.000	120,64	6880
11	2025		440000		440.000	82,42	5339
12	2026		710000		710.000	149,80	4740

Konjunkturelle Anpassung

Aus der Stichprobe ergibt sich keine konjunkturelle Marktentwicklung. Es ist keine konjunkturelle Anpassung für die Kauffälle erforderlich da in dem betrachteten Zeitraum keine signifikante Veränderung im Bereich des Teileigentums beobachtet werden konnte. Das Marktsegment befindet sich nach Einschätzung des Sachverständigen in einer Seitwärtsbewegung.

#	Kaufjahr		Kaufpreis in €/ m ² Nutzfläche
1	2024		6.518
2	2024		5.911
3	2024		3.613
4	2024		6.284
5	2024		4.762
6	2024		6.717
7	2024		7.397
8	2024		6.562
9	2025		3.111
10	2025		6.880
11	2025		5.339
12	2026		4.740
		Mittelwert(MW):	5.653
		unterer Wert:	3.111
		oberer Wert:	7.397
		Variationskoeffizient:	0,24
		Standardabw.(σ):	1.351
		Standardabw.(σ)-1:	4.302
		Standardabw.(σ)+1:	7.004
		Standardabw.(σ)-2:	2.951
		Standardabw.(σ)+2:	8.355
		+30% vom MW	7.349
		- 30% vom MW	3.957



Im Ergebnis zeigt sich:

Der Mittelwert (vorläufiger marktangepasster Vergleichswert) liegt bei 5.653 €/m² Wohnfläche. Bei einem Variationskoeffizienten > 0,2 - hier 0,24 ist die Aussagekraft des Mittelwertes gut.

Die zweifache Standardabweichung zeigt, dass kein Kauffall außerhalb einer theoretischen Normalverteilung liegt, in der 95% aller Kauffälle erwartet werden.

Zwei Kauffälle mit einer Abweichung von > +/-30 % vom Mittelwert sind mit den Fällen #3 und #9 vorhanden. Bei Abweichungen von dieser Größe wird allgemein angenommen, dass ein außergewöhnlicher Geschäftsverkehr vorliegen könnte. Diese Kauffälle liegen aber innerhalb der zweifachen Standardabweichung bei gleichzeitig guter Aussagekraft des Variationskoeffizienten, sodass auf eine Entfernung dieser Kauffälle aus der Stichprobe verzichtet werden kann.

Zu- oder Abschläge für besondere objektspezifische Merkmale

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind nach einem „subsidiarischen Prinzip“, wo zuerst auf die allgemeinen, durchschnittlichen Verhältnisse abgestellt wird in einem zweiten Schritt die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ zu berücksichtigen:

„Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. (...) Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen werden, wenn Sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch einzusetzen.“

Besondere Ertragsverhältnisse

keine

Baumängel und Bauschäden

keine

Bauliche Anlagen (Liquidation)

keine

Bodenverunreinigungen

keine

Bodenschätze

keine

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Keine

Sonstiges:

Die Gewerbeeinheit war nicht zugänglich und die Vertragsverhältnisse sind unbekannt. Vor diesem Hintergrund wird ein Abschlag von -10% für das Erwerbsrisiko vorgenommen.

Nutzfläche			106,34	m²
Mittelwert		x	5.653,00	€/m²
Vorläufiger Vergleichswert		=	601.140,02	€
§ 8 Abs. 3 ImmoWertV, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
besondere Ertragsverhältnisse	0,00%		0,00	€
Baumängel und Bauschäden	0,00%		0,00	€
bauliche Anlagen (Liquidation)	0,00%		0,00	€
Bodenverunreinigungen	0,00%		0,00	€
Bodenschätze	0,00%		0,00	€
grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	0,00%		0,00	€
Sonstiges				
Erwerbsrisiko keine Innenbesichtigung	-10%		-60.114,00	€
Vergleichswert zum Wertermittlungsstichtag			541.026,02	€
Vergleichswert gerundet			540.000,00	€
bezogen auf Wohnfläche	106,34		5.078,05	€/m²

3.3 Plausibilisierung

Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das Vergleichswertverfahren angewandt:

Marktangepasster Vergleichswert 540.000,00 €
ca. 5.078,00 €/m²

Mit Bezug auf die Auswertung im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses im Jahr 2024 für das Segment Gewerbe – Verkaufsräume/Ladengeschäft/Gaststätten zeigt sich eine Spanne von 2.021 bis 5.919 und ein Mittelwert von 4.020 €/m². Der Vorläufige Verfahrenswert von 5.653 €/m² ordnet sich im oberen Spannenbereich ein.

Mit einem Abschlag für die Unzugänglichkeit der Gewerbeeinheit und den unbekannten Vertragsverhältnissen sowie unter Berücksichtigung der guten Wohnlage ist der Verfahrenswert plausibel.

3.4 Festlegung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert nach § 194 BauGB wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich beim Verkehrswert um die Vorhersage des wahrscheinlichsten Preises.

Der Verkehrswert für das Objekt Lychener Straße 64 in 10437 Berlin-Pankow, in der Gemarkung Prenzlauer Berg, Flur 42318, Flurstück 197, eingetragen im Grundbuch von Prenzlauer Berg unter der Blattnummer 23152 mit dem Miteigentumsanteil von 428,22/10.000 und dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Nebengelaß (Kellerverschlag) # 1, wird vom Sachverständigen zum Wertermittlungstichtag 03.11.2025 unter Berücksichtigung der Lage und Merkmale des Objektes sowie der Marktverhältnisse auf

540.000,00 €

geschätzt.

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch in meiner Verantwortung erstellt zu haben. Ich habe kein persönliches Interesse am Ergebnis der durchgeführten Verkehrswertermittlung.

Das Gutachten dient ausschließlich dem Auftraggeber und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine anderweitige Verwendung bedarf der Zustimmung des Sachverständigen.

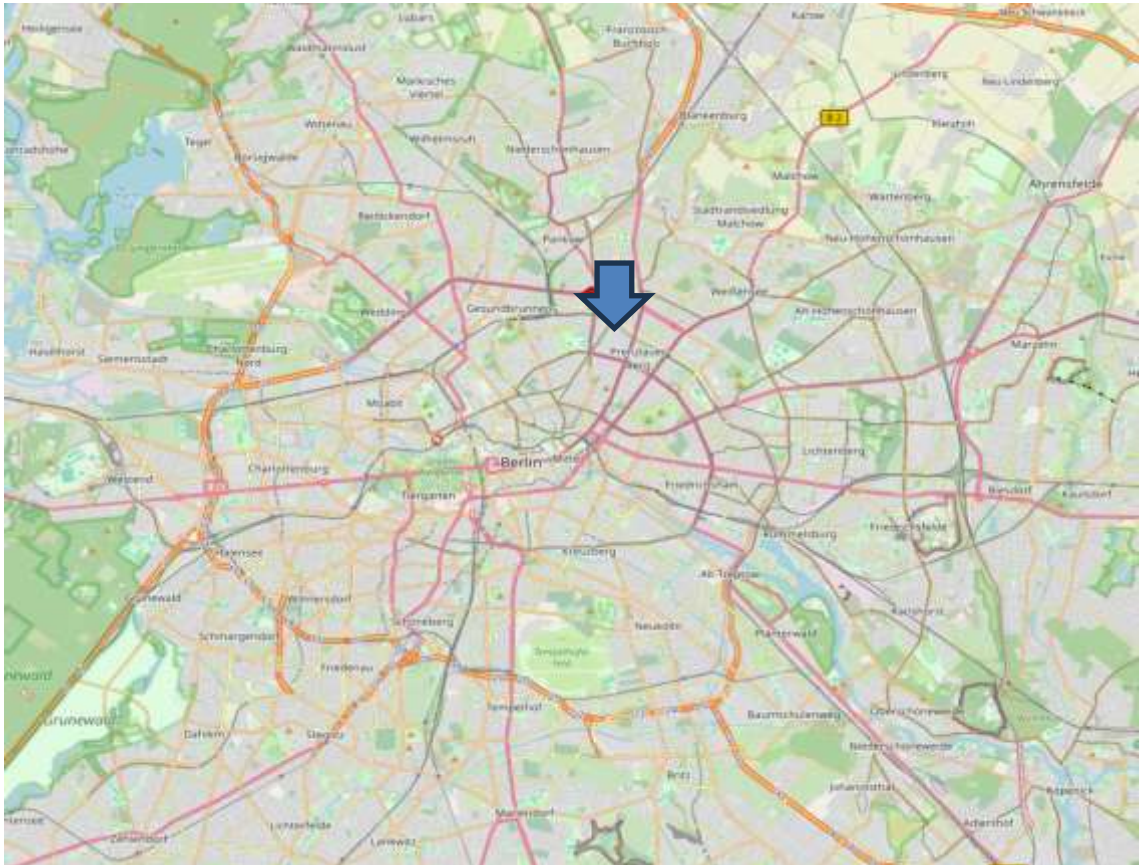
Berlin, den 07.05.2026

Dipl.-Ing. Friedrich Stark

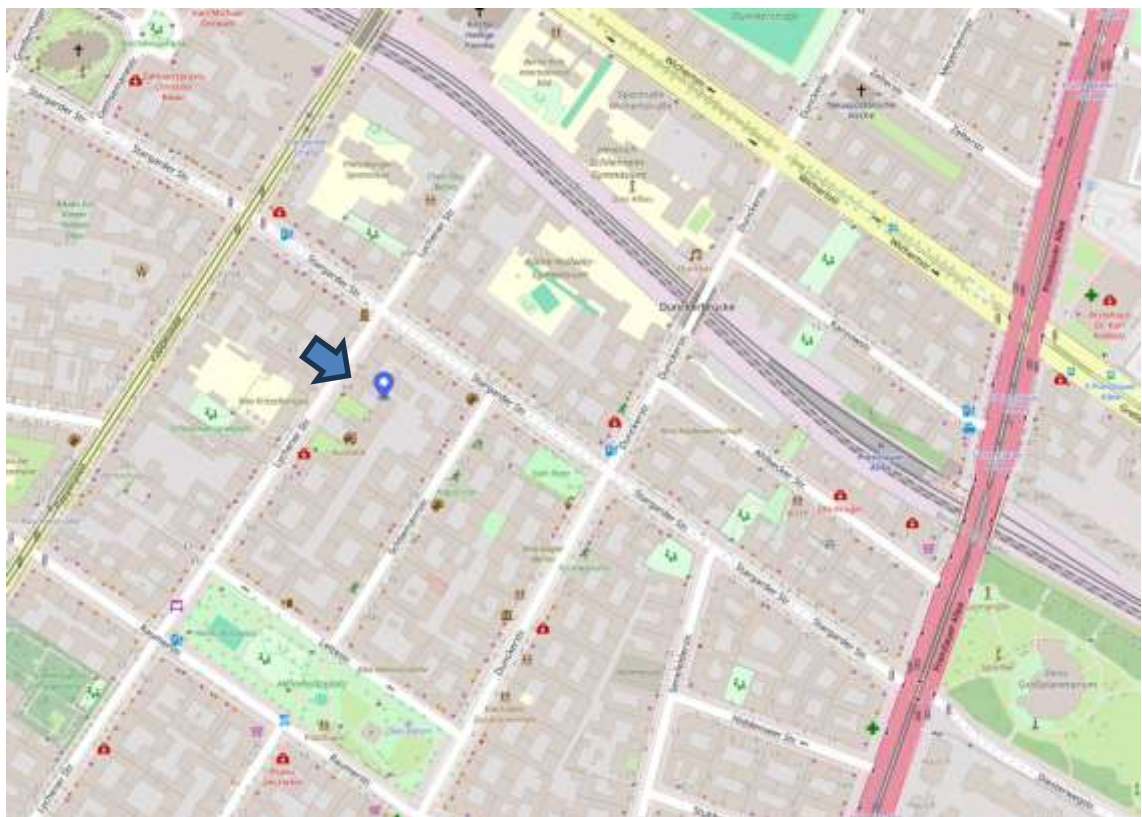
4 ANGABEN FÜR DAS AMTSGERICHT MITTE

- a) Das Bewertungsobjekt steht leer. Ein Gewerbebetrieb wird voraussichtlich nicht geführt.
- b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind voraussichtlich nicht vorhanden.
- c) Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht. Grundsätzlich kann Hausschwamm bei der Bauweise des Objektes und auf Grund seines Alters, sowie mehrerer Sanierungs- bzw. Modernisierungszyklen nicht ausgeschlossen werden.
- d) Baubehördliche Beschränkungen bestehen hinsichtlich der „Milieuschutzverordnung Helmholtzplatz“ (§172 BauGB), Baubehördliche Beanstandungen bestehen nicht.
- e) Es bestehen keine Anhaltspunkte für ökologische Altlasten
- f) Mieter sind nicht bekannt.
- g) WEG-Verwalter ist seit dem 01.01.2026 die Dydo Immobilien & Hausverwaltung, Schloßstraße 116, 12163 Berlin.

5 ANLAGEN



Open Data Commons, Open Database License (ODbL)
Abbildung ohne Maßstab, 07.05.2026



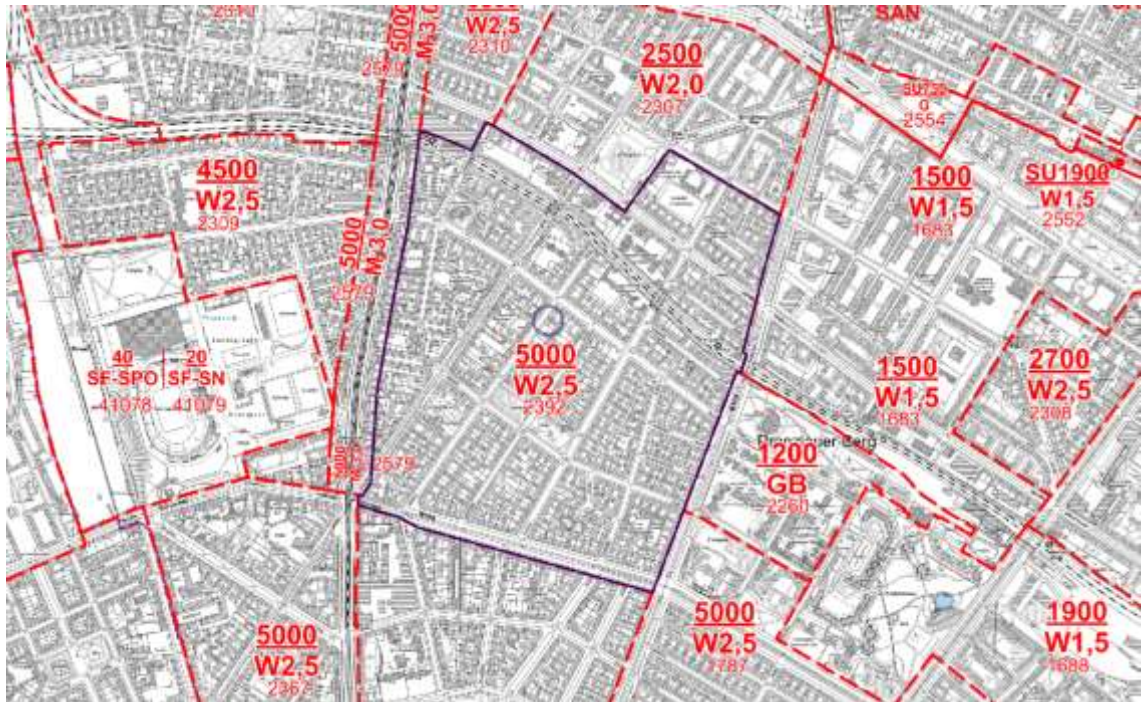
Open Data Commons, Open Database License (ODbL)
Abbildung ohne Maßstab, 07.05.2026



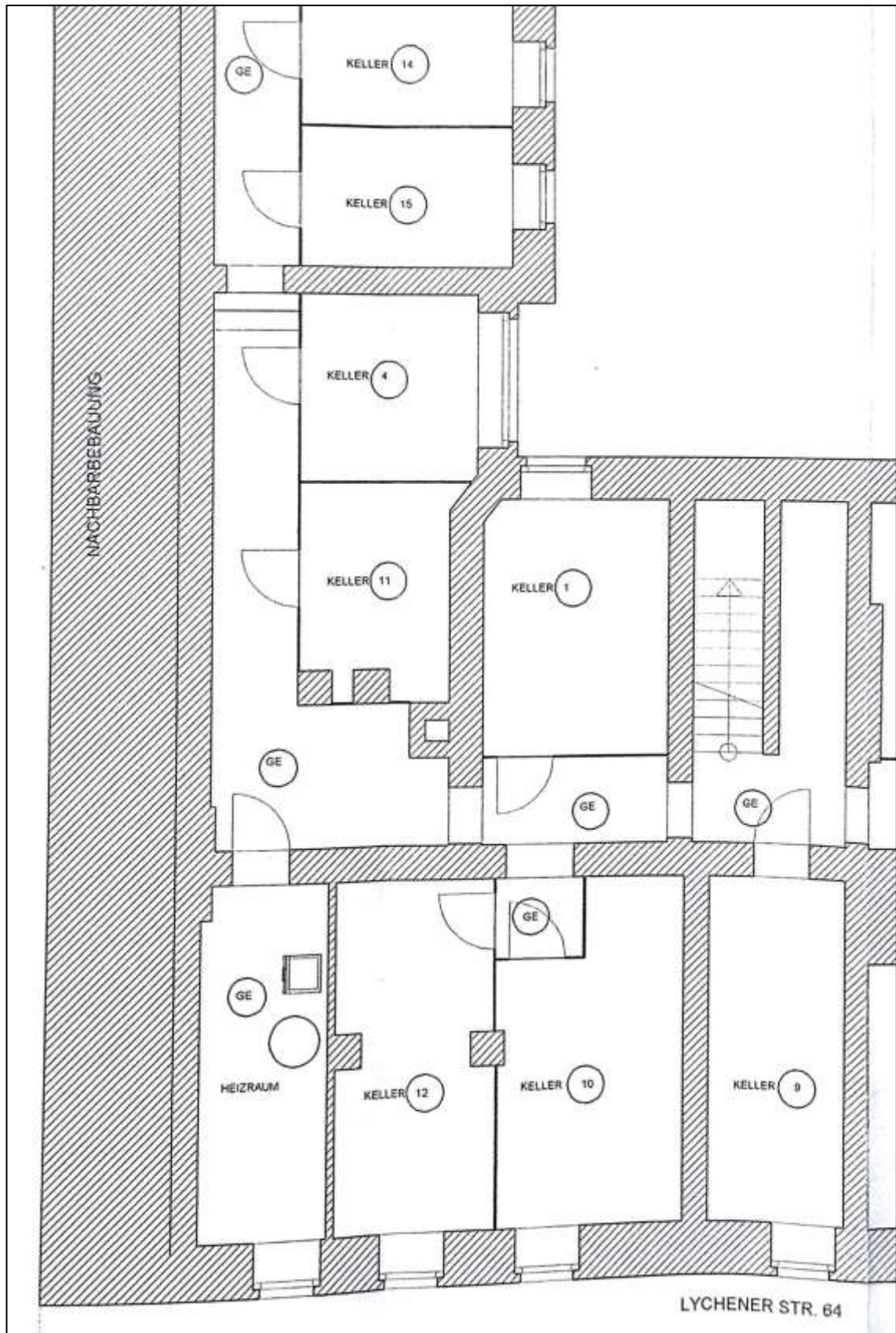
Liegenschaftskarte Berlin, <https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>

Abbildung ohne Maßstab

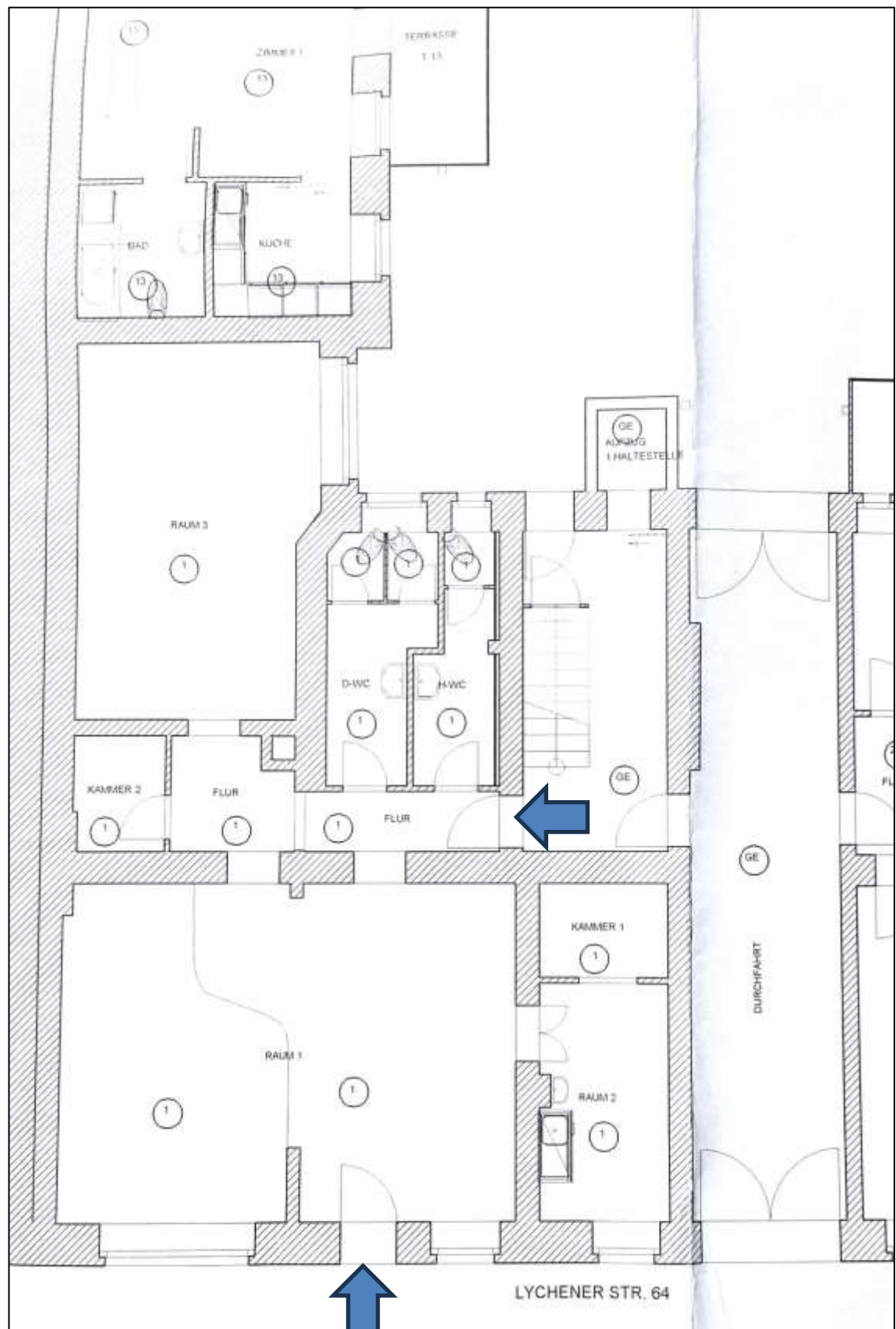
07.05.2026



Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2026



Kellergeschoss
Ausschnitt Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom
05.04.2006



Grundriss Vorderhaus Erdgeschoss Teileigentum #1
Ausschnitt Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom
05.04.2006



Straßen- und Giebelfassade



Straßenfassade



Durchgang zum Hof



Eingang zum Teileigentum #1 über Treppenhaus



Hofansicht



Freifläche Hof



Seitenflügel und Gartenhaus



Keller, Teileigentum #1

