



Gutachten Nr. 10342

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB des

Wohnungseigentums Nr. 9

ETW-Nr. 9 im 3.OG postalisch rechts im Vorderhaus des Gebäudeteils Jablonskistr. 21 als 3-Zimmerwohnung
nebst Kellerraum Nr. 9

auf dem Grundstück

Jablonskistraße 21, Prenzlauer Allee 51

in

10405 Berlin-Prenzlauer Berg (Bezirk Pankow)

-Wohnungsgrundbuch von Prenzlauer Berg - Blatt 32483 N-



Geb. Jablonskistr. 21, Prenzlauer Allee 51



Gebäudefront zur Jablonskistraße mit WE 9



Jablonskistr. 21 mit ETW-Nr. 9 im 3.OG



Flurkarte mit Grdst. Jablonskistr. 21 u.a.

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Mitte
30 K 7/23

Verkehrswert:

350.000,00 €

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

Bewertungsstichtag:

21.09.2023

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtauftrag	4
B. Grunddaten.....	5
1. Grundbuchangaben.....	5
2. Grundstücksdaten	5
3. Lagedeterminanten	11
4. Gebäudedaten (technisch)	14
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	28
6. Objektbeurteilung	35
C. Bewertung	37
1. Bewertungsgrundlagen	37
2. Bodenwert.....	38
3. Ertragswert.....	39
4. Verkehrs-/Marktwert.....	41
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	43
E. Fotoseiten.....	48
F. Anlagen	A1

9 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 Bewertungsobjekt handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. 9 nebst Kellerraum Nr. 9 mit 27,41/1.000 Miteigentumsanteil und ca. 83,52 m² Wohnfläche gemäß Teilungserklärung, einer früheren Mitteilung der zuständigen WEG-Verwaltung und dem zuletzt abgeschlossenen Kaufvertrag für das Wohnungseigentum vermtl. incl. hälftiger Balkonfläche als 3-Zimmerwohnung im 3. Obergeschoss des Vorderhauses Jablonskistraße 21 mit Küche, Flur, innenliegendem Badezimer nebst Fensterschacht oberhalb der über die Küche zugänglichen angrenzenden Speisekammer und der Abstellkammer in einem 6-geschossigen Altbaukomplex aus dem Jahre 1906 als Blockrand-Eckbebauung incl. im Jahre 2016 zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss als Vollgeschoss nebst 7-geschossigem Seitenflügel-Neubau (Wiederaufbau nach Kriegszerstörung) aus dem Jahre 2019 mit insgesamt 3 separaten Treppenhauseingängen und vollständiger Unterkellerung.

Der Kellerraum Nr. 9 (massiv umbauter Raum mit Brettholztür noch mit Bändern und Angeln) befindet sich gleichfalls im Vorderhaus Jablonskistr. 21 - das Wohnungseigentum und das Kellergeschoss waren anlässlich des Ortstermins zugänglich.

Gemäß Teilungserklärung vom 12.07.2012 nebst Nachträgen und Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2011/4869 vom 25.08.2011 umfasst das Grundstück 31 Sondereigentume, bei denen es sich um 24 Wohnungseigentume und 3 Teileigentume als Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss der Vorderhäuser (Läden, Büros o.ä.) sowie 4 Teileigentume im seinerzeit nicht ausgebauten Dachraum der Vorderhäuser (TE-Nrn. 27, 28, 29, 30) mit nunmehr 3 Wohnungen nach Verschmelzung von 2 Sondereigentumen zu nur 1 Sondereigentum (TE-Nr. 28 ist entfallen) und 1 Teileigentum (Nr. 31) im Erdgeschoss des seinerzeit lediglich 1-geschossigen Seitenflügels handelt, das mit dem dinglichen Sondernutzungsrecht versehen war, 5 Obergeschosse neu zu errichten und ggf. in weiteres Sondereigentum aufzuteilen. Die Aufstockung ist nunmehr 6- bis 7-geschossig erfolgt und trotz des Einbaus von vermtl. 11 Wohnungen bisher als nur ein Sondereigentum beibehalten geblieben.

- **Grundstück:**

Jablonskistr. 21, Prenzlauer Allee 51 (Flurstück 224) in 10405 Berlin-Prenzlauer Berg (Bezirk Pankow) mit 829 m² Größe als Eckgrundstück im Stadtgebiet „City“ bzw. zentralen Stadtbereich - gute, aber lärmbelastete Wohnlage lt. Straßenverzeichnis zum Mietspiegel.

- **Belastungen:**

Es bestehen weder Dienstbarkeiten noch Baulasteintragungen oder ein Eintrag im Bodenbelastungskataster.

- **Ausstattung:**

Die Gebäudeanlage weist Gas-Etagenheizungen in den Nutzungseinheiten mit Konvektoren und dezentraler Warmwasserversorgung vermtl. weitgehend über Kombithermen auf. Teilweise sind vermtl. noch Kohleeeinzelbrenner und Gas-Außenwandheizer und elektr. Warmwasserbereiter vorhanden. Die Wohnräume und Küchen weisen Holzdielung und die Badezimmer vermtl. Terrazzoboden mit Keramikfliesenbekleidung auf - ein Fassadenaufzug mit Stationen auf verschiedenen Zwischengeschosspodesten ist vorhanden.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist einen nur sehr einfachen Ausbaustandard mit Holz-Kasten- und Einfachfenstern, Kunststoff-Isolierglasfenster in der Küche noch aus DDR-typischer Produktion, Kohleeeinzelbrenneröfen als Kachelöfen, 50-L-Warmwasserspeicher mit 4 KW-Anschlusswert und Untertisch-Elektro-Durchlauferhitzer mit 3 KW-Anschlusswert sowie einfache Elektroinstallationen vermtl. noch aus einer früheren DDR-typischen Rekonstruktionsmaßnahme, einen Gasherd aus älterem Bestand und einen Kohlebeistellherd sowie eine einfache Küchenarbeitszeile mit integrierter Nirostaspüle nebst wandhängender Einhebel-Mischarmatur und neuzeitlichem Fliesenpaneel (weiß) sowie einfache Sanitärobjekte u.a. mit Wanne, bodenstehendem WC-Becken nebst tiefhängendem Spülkasten und Waschtisch sowie neuzeitliche keramische Boden- und Wandfliesung auf, wobei die Wandfliesung offenbar mit einem Fliesenanstrich (dunkelgrau und anthrazit) versehen wurde - die Böden in den Wohnräumen, der Küche und dem Flur weisen Holzdielung auf.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Die Wohnfläche des Wohnungseigentums umfasst ca. 83,52 m² incl. vermtl. hälftigem Anteil der Balkon-Grundfläche gemäß Teilungserklärung etc.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Das betroffene Wohnungseigentum ist eigengenutzt. Die Wohngeldhöhe beträgt 301,00 €/Mo.

- **Erhaltungszustand:**

Insgesamt handelt es sich um eine zufriedenstellend gepflegte Grundstücksanlage mit aufstehendem Wohn- und Geschäftshauskomplex; der Ausbau des hier betroffenen Wohnungseigentums ist in Ansehung vermtl. in den 1960er noch mit DDR-typischen Standard vorgenommenen Mod.-/Inst.-Maßnahmen vergleichsweise einfach. Vor rd. 3 Jahren sind allerdings umfassend durchgeführte Sanierungen der Treppenhauseingänge durchgeführt worden. Das Erscheinungsbild der Erschließungsflächen ist trotz des hier vermtl. vorliegenden Baujahres 1906 insgesamt zeitgerecht. Die neutralen Gebäudebereiche befinden sich in einem ordnungsgemäßen Erhaltungszustand.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums sind bei einem Nutzerwechsel turnusmäßig durchzuführende Schönheitsreparaturen und Bodenbelagsarbeiten durchzuführen. Zusätzlich sind umfangreiche Revitalisierungsmaßnahmen hinsichtlich einer energetischen Verbesserung durch Erneuerung der Fenster als moderne Isolierglasfenster ggf. mit einer hohen Schallschutzklasse, Einbau einer modernen Gas-Etagenheizung oder Anschluss an eine ggf. absehbar einzubauende Wärmepumpen-Heizung, eine Pelletheizung oder den Anschluss an eine Fernwärmeversorgung, wenn diese zur Verfügung steht, sowie die Erneuerung der Warmwasserversorgung und Modernisierung der Elektroanlage in dem Wohnungseigentum erforderlich.

Im Verkehrswert ist insoweit ein Abschlag für den diesbzgl. Mod.-/Inst.- bzw. Revitalisierungsaufwand von grob überschläglich in Höhe von rd. 75.000,00 € berücksichtigt.

Verkehrswert am 21.09.2023 nach § 194 BauGB:
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

350.000,00 €

A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Mitte, Abt. 30, Littenstr. 12-17 in 10179 Berlin
Beschluss vom 16.08.2023 mit Verfügung gleichfalls vom 16.08.2023 sowie Posteingang am 29.08.2023
- **Bewertungsobjekt:**
Wohnungseigentum Nr. 9 nebst Kellerraum Nr. 9 auf dem Grundstück Jablonskistraße 21, Prenzlauer Allee 51 (Flurstück 224) in 10405 Berlin-Prenzlauer Berg (Bezirk Pankow)

(Das Wohnungseigentum Nr. 9 befindet sich im Vorderhaus des Gebäudeteils Jablonskistraße 21 im 3.OG postalisch rechts.)
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 30 K 7/23
- **Wertermittlungstichtag:**
21. September 2023 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
21. September 2023 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Donnerstag, der 21.09.2023
anwesend:
 - der Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 9 gemäß Abt. I Nr. 2 als Schuldner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Das durch den Sohn des Eigentümers unentgeltlich genutzte Wohnungseigentum Nr. 9 konnte anlässlich des Besichtigungstermins durch den anwesenden Wohnungseigentümer selbst zugänglich gemacht werden - der wohnansässige Sohn als Besitzer des Objektes konnte nicht angetroffen werden.

Das Treppenhaus und der Hof des Anwesens sowie das Kellergeschoss u.a. mit dem hierin belegenen Keller Nr. 9 (als Teil des Wohnungseigentums Nr. 9) waren anlässlich des Besichtigungstermins gleichfalls zugänglich.

Durch den Unterzeichneten konnten insofern insgesamt ausreichende Feststellungen über den Ausbau- und Erhaltungszustand des Anwesens, des Gebäudes und des hier betroffenen Wohnungseigentums getroffen werden. Bzgl. nicht besichtigter Gebäudebereiche werden durch den Unterzeichneten Annahmen über die Ausführung und den Ausbaustandard u.a. anhand der beim zuständigen Bauaufsichtsamt vorgefundenen Bauakten getroffen.

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



B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Wohnungsgrundbuch von:**
Prenzlauer Berg, Blatt 32483 N
(Amtsgericht Mitte)
- **Gemarkung:**
Prenzlauer Berg
- **Flur, Flurstücke:**
218, 224 (829 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
829 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche Jablonskistr. 21, Prenzlauer Allee 51 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
[gemäß Liegenschaftskataster: 828 m² Gebäude- und Freifläche sowie 1 m² Verkehrsfläche]
- **Miteigentumsanteil am Grundstück:**
27,41/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum Nr. 9 laut Aufteilungsplan
- **Eigentümer:**
anonymisiert (§ 38 ZVG)
- **Lasten und Beschränkungen:**
Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragungsdatum vom 08.05.2023

(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 etwa trapezförmig. Die Frontlänge zur Jablonskistraße beträgt ca. rd. 31,00 m und die Straßenfrontlänge zur Prenzlauer Allee rd. 26,00 m - die Tiefe des Grundstücks entlang der östlichen Grundstücksgrenze beträgt rechtwinklig zur Jablonskistraße rd. 25,00 m und die Tiefe entlang der nördlichen Grundstücksgrenze leicht schrägwinklig zur Prenzlauer Allee beträgt rd. 35,00 m (siehe anliegende Flurkarte).
- **Seitenverhältnis:**
ca. 1,0 : 1,4 - Die Straßenfrontlängen und der Zuschnitt sowie der bauliche Ausnutzungsgrad des Eckgrundstücks (Flurstück 224) sind bei hier vorliegender Bebauung als straßenseitig 5½- bzw. 6-geschossige Blockrandbebauung (incl. Dachgeschoss) sowie Blockinnenbebauung mit

7 Vollgeschossen incl. Dachgeschoss als rechter Seitenflügel bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze hinter dem zur Jablonskistraße orientierten Vorderhaus gut (siehe anliegende Flurkarte).

- **Bauwich:**

Die straßenseitig 6-geschossigen Vorderhäuser zur Jablonskistraße und zur Prenzlauer Allee incl. des Dachgeschosses als Vollgeschoss weisen keinen Grenzabstand zu den angrenzenden Nachbargrundstücken auf - es handelt sich um eine Blockrandbebauung als beidseitige Grenzbebauung (Eckgrundstück).

Der an das zur Jablonskistraße orientierte Vorderhaus anbindende rechte Seitenflügel ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze gleichfalls als Grenzbebauung ausgeführt, wobei die nördliche Kopfseite über deren Breite von rd. 6,50 m bis auf die rückwärtige Grundstücksgrenze gleichfalls als Grenzbebauung zu den angrenzenden Nachbargrundstücken Jablonskistr. 20 (Flurstück 223), Prenzlauer Allee 52 Ecke Chodowieckistr. 22 (Flurstück 219) und Chodowieckistr. 23 (Flurstück 220) reicht.

Die Tiefe des Grundstücks hinter der straßenseitigen Vorderhausbebauung zur Jablonskistraße beträgt ca. 25,00 m und die Tiefe hinter der straßenseitigen Vorderhausbebauung zur Prenzlauer Allee i.M. ca. 20,00 m bzw. bis auf die Hofbebauung im Bereich des Treppenhauses ca. 13,00 m bzw. auf den Gebäudestamm ca. 14,50 m.

Die Grundstücksgrenzen weisen entlang der östlich und nördlich angrenzenden Nachbargrundstücke über die volle Länge des Seitenflügels und dessen Kopfseite eine entsprechende Gegenbebauung als dortige Seitenflügel auf (siehe anliegende Flurkarte).

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine ca. 2,00 m hohe massive Grenzscheidung.

Ein Vorgarten o.ä. vor den straßenseitigen Vorderhausfronten ist nicht vorhanden - das jeweilige Vorderhaus zur Jablonskistraße und zur Prenzlauer Allee grenzt unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum an. Lediglich in der süd-westlichen Grundstücksecke liegt eine noch abzutretende Teilfläche des Grundstücks von ca. 1,00 m² frei im öffentlichen Straßenraum als Teil des Bürgersteigs.

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks ist insgesamt plan.

- **Untergrund:**

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

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.0 6.1 (Bodenarten, Stand: 2015) befinden sich im Bereich des hier betroffenen Grundstücks Mittelsand, Feinsand und mittel lehmiger Sand sowohl im Ober- als auch im Unterboden sowie eckig kantige Steine (überwiegend mittlerer Anteil) im Unterboden.

Die Gefahr von Schichtenwasser ist lagetypisch. Eine Grundwassergefährdung besteht nicht - gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: 2009), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks zwischen 15 m und 20 m.

In dem Kellergeschoss des hier betroffenen Grundstücks konnten Feuchtigkeitseinflüsse anlässlich des Besichtigungstermins durch den Unterzeichneten nicht erkannt werden. Der besich-

tigte Kellerbereich war nach diesseitigem Eindruck trocken. Allerdings kann wirksame Feuchtigkeit u.a. aufgrund von Schichtenwassereinfluss nicht ausgeschlossen werden.

Lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow ist das betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin erfasst; Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen bzw. Erkenntnisse über Bodenbelastungen auf dem hier betroffenen Grundstück liegen dem Umweltamt nicht vor.

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

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

Bei dem Gebiet mit dem hier betroffenen Grundstück handelt es sich nach Sachlage um voll erschlossenes Bauland als allgemeines Wohngebiet mit geschlossener Bebauung bzw. Bebaubarkeit aufgrund der baulichen Umgebung gemäß § 34 BauGB mit einer Baustufe von V/3 bei einer GRZ von 0,3 und einer GFZ über 1,5.

Tatsächlich befindet sich das hier betroffene Grundstück in einem Bereich, für den eine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) bisher nicht besteht - ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für eine verbindliche Bauleitplanung 2. Ordnung als Bebauungsplan ist bisher nicht beschlossen worden und nach gegenwärtigem Stand auch nicht vorgesehen.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 ist das Quartier weiträumig um das hier betroffene Grundstück als Wohnbaufläche W₁ mit einer zulässigen GFZ über 1,5 vorgesehen.

Das betroffene Grundstück befindet sich aufgrund der Lage auf der nördlichen Seite der Jablonskistraße als diesbzgl. nördliche Grenze knapp außerhalb des Bereichs des ehemaligen Sanierungsgebiets „Winsstraße“ (Festlegung gemäß GVBl. vom 03.12.1994 bzw. in Kraft seit dem 04.12.1994 und Aufhebung gemäß GVBl. vom 27.04.2011 bzw. in Kraft seit dem 28.04.2011). Das Grundstück befindet sich gleichfalls aufgrund der Lage auf der östlichen Seite der Prenzlauer Allee als diesbzgl. östliche Grenze ebenso nur knapp außerhalb des Bereichs des ehemaligen Sanierungsgebiets „Kollwitzplatz“ (Festlegung gemäß GVBl. vom 08.10.1993 bzw. in Kraft seit dem 09.10.1993 und Aufhebung gemäß GVBl. vom 27.01.2009 bzw. in Kraft seit dem 28.01.2009).

Das hier betroffene Grundstück befindet sich insoweit weder in einem Sanierungsgebiet noch in einem Entwicklungsbereich, einem Umlegungsgebiet, einem Gebiet mit vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB, einem Stadtumbaugebiet oder in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, aber in einem Erhaltungsverordnungsgebiet gemäß § 172 BauGB Abs. 1 Nr. 2 (Milieuschutzverordnung) zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Erhaltungsverordnung „Winsstraße“) mit Festlegung gemäß GVBl. vom 01.07.2014 und in Kraft getreten am 02.07.2014 sowie Genehmigungskriterien mit Festlegungen gemäß ABl. vom 03.08.2018 - die diesbzgl. Restriktionen insbesondere bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen und Aufteilung von Grundstücken etc. sind zu beachten.

In Verbindung mit der am 03.03.2015 durch den Berliner Senat beschlossenen sogen. Umwandlungsverordnung (UmwandV) besteht für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutzgebiete) ein Genehmigungsvorbehalt für Bestandsgebäude (die Verordnung tritt gemäß § 3 nach 5 Jahren nach deren Verkündung bzw. nach Ablauf der zuletzt beschlossenen Verlängerung ab dem 13.03.2020 um 5 Jahre außer Kraft) - nicht erfasst ist die Neuerrichtung von Gebäuden mit Eigentumswohnungen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Für Teileigentume (u.a. Gewerbeflächen) bestehen die Restriktionen gemäß § 577a BGB (Kündigungs-Sperrfrist von 3 Jahren) bzw. gemäß § 577a Abs. 2 BGB (Verlängerung der Kündigungssperrfrist auf 5 bis 10 Jahre) sowie gemäß Kündigungsschutzklausel-Verordnung in Berlin vom 13.08.2013 (GVBl. S. 488) bzw. mit Verlängerung um 5 Jahre ab dem 13.03.2020 um 5 Jahre mit einheitlich 10 Jahren Kündigungssperrfrist nicht.

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

Seit Inkrafttreten der „Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt“ (GVBl. 2021, S. 1175) am 07.10.2021 bedarf es bis zum 31.12.2025 zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum in ganz Berlin als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 250 Abs. 1 BauGB einer Genehmigung gemäß § 250 Abs. 3 BauGB.

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 24.03.2023 weder um ein Baudenkmal, noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles - ebenso befinden sich auch im Nahbereich des hier betroffenen Grundstücks keine Baudenkmäler mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Die Geschossfläche (GF) für das Grundstück beträgt ca. 3.990,25 m² (incl. ausgebautem Dachraum als Vollgeschoss mit $> \frac{2}{3}$ der Fläche $\geq 2,30$ m lichter Höhe - lt. Flurkarte lediglich 5 Vollgeschosse der Vorderhäuser) nach diesseitiger Ermittlung anhand der amtlichen Flurkarte gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (GVBl. S. 495) zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 17.06.2016 (GVBl. S. 361) - in Kraft getreten am 01.01.2017- mit einer GFZ von 4,813 bzw. rd. 4,8 (ohne Berücksichtigung einer GF für das Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF des Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 für die über dem evtl. Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur ImmoWertV 21 bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 650,75 m² mit einer GRZ von 0,785 bzw. rd. 0,8 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 829 m² (Flurstück 224).

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß GAA-Modell bzw. bisheriger Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) ergibt sich abweichend von der ImmoWertV 21 unter Berücksichtigung auch der Nichtvollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier ist ein diesbzgl. nutzbarer Dachraum vorhanden bzw. bereits zu Wohnzwecken ausgebaut; ein diesbzgl. nutzbares Kellergeschoss nicht vorhanden) mit ca. 3.818,75 m² ./. 650,75 m² + 650,75 m² x 0,75 + 85,75 m² + 85,75 m² x 0,75 + 0,00 m² x 0,30 = 3.806,12 m² für Normalgeschosse zzgl. Ansatz der anteiligen Dachgeschossfläche (s.o.) ohne Ansatz einer anteiligen Kellergeschossfläche mit einer wGFZ von 4,591 bzw. rd. 4,6.

Tatsächlich wird nach dem Modell des Gutachterausschusses in Berlin bei lediglich vorhandenem Rohdachboden und nicht ausgebautem Kellergeschoss für Ertragsobjekte die wGFZ ohne

diese Flächen ermittelt, so dass die wGFZ der GFZ entspricht (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung).

Im vorliegenden Bewertungsfall sind aber mindestens die Dachgeschossflächen vollausgebaut.

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 Bau-nutzungsplan 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, Garagen, Schuppen o.ä. sowie Zuwegungen etc. nicht berücksichtigt.

- **Erschließungszustand:**

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

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2017 (Umweltatlas) weist der Straßenraum der Prenzlauer Allee und der Jablonskistraße vor dem hier betroffenen Grundstück bzw. der Straßenraum vor dem gesamten Block ein Mischwasserkanalisationssystem für Schmutzwasser und Regenwasser auf.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Pankow wird das Grundstück durch die öffentlichen zum Anbau bestimmten Erschließungsanlagen „Jablonskistraße“ und „Prenzlauer Allee“ erschlossen.

Nach den Vorschriften der §§ 123 ff. und 242 Abs. 9 BauGB in Verbindung mit den §§ 14, 15, und 15a des Erschließungsbeitragsgesetzes gelten die Verkehrsanlagen als erstmalig endgültig hergestellt - für diese Erschließungsanlagen können Erschließungsbeiträge zulasten des betroffenen Grundstücks nicht mehr erhoben werden. Es lasten keine Erschließungsbeiträge auf dem hier betroffenen Grundstück.

Erschließungsbeiträge werden weder geschuldet noch gestundet - offene Forderungen seitens des Straßen- und Grünflächenamtes hinsichtlich evtl. noch nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen nach Sachlage nicht.

Erforderliche Straßenlandabtretungen sind lediglich hinsichtlich eines bereits im öffentlichen Straßenraum (Bürgersteig) freiliegenden Grundstücksteils in der süd-westlichen Grundstücksecke mit rd. 1,00 m² zu erwarten, nachdem die straßenseitigen Vorderhäuser bereits bis an die

Straßenfluchtlinie heranreichen und lediglich an der Gebäudeecke einen Eckabschnitt aufweisen.

- **Baulasten:**

Lt. Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Technische Verwaltung) 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 nach Sachlage 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 Jablonskistr. 21, Prenzlauer Allee 51 (Flurstück 224) befindet sich zentral in der Metropole bzw. gleichfalls zentral im Ortsteil Prenzlauer Berg am südlichen Rand des Berliner Stadtbezirk Pankow noch deutlich innerhalb des inneren Stadtbahnringes („Hundekopf“) bzw. der Umweltzone.

Die Entfernung zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Friedrichshain im Berliner Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg beträgt rd. 1.000 m und zu dem süd-westlich angrenzenden Ortsteil Mitte im Stadtbezirk Mitte ca. 1.200 m. Die Entfernung zu dem nord-westlich angrenzenden Ortsteil Gesundbrunnen gleichfalls im Bezirk Mitte beträgt ca. 1.400 m, zu dem nördlich angrenzenden Ortsteil Pankow im Bezirk Pankow beträgt ca. 1.600 m und zu dem nord-östlich angrenzenden Ortsteil Weißensee gleichfalls im Bezirk Pankow ca. 1.650 m - der östlich angrenzende Ortsteil Fennpfuhl im Bezirk Lichtenberg befindet sich in ca. 2.500 m Entfernung.

Das hier betroffene Grundstück weist mit rd. 3.700 m (Luftlinie) eine bereits beachtliche Entfernung zum Bezirkszentrum (Hauptzentrum) im Ortsteil Pankow im Bereich des alten Dorfgangers von Pankow mit Breite Straße und hier u.a. belegtem alten Rathaus und aktueller Bezirksverwaltung der im Jahre 2002 im Zuge der Bezirksreform zusammengelegten Altbezirke Pankow, Weißensee und Prenzlauer Berg auf.

Das Stadtteilzentrum des Ortsteils Prenzlauer-Berg u.a. mit „Schönhauser Allee Arcaden“ befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück bereits in ca. 1.400 m Entfernung (Luftlinie).

Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Alexanderplatzes beträgt nach Süd-Westen rd. 2.000 m und die Entfernung zum Zentrum am Zoo u.a. mit Breitscheidplatz etwa nach Westen rd. 7.000 m (jeweils Luftlinie).

Das hier betroffene Grundstück Jablonskistr. 21, Prenzlauer Allee 51 (Flurstück 224) befindet sich auf der östlichen Seite der Prenzlauer Allee als Eckgrundstück im Abschnitt zwischen Jablonski- und Chodowieckistraße bzw. in ca. 100 m Entfernung südlich der Danziger Straße (B96a) als nächste wesentliche Magistrale in nördlicher und in ca. 1.300 m Entfernung nördlich der Tor- bzw. der Mollstraße als nächste wesentliche an die Prenzlauer Allee anbindende Magistrale in südlicher Richtung.

Die Jablonskistraße kreuzt in ca. 260 m Entfernung östlich des hier betroffenen Grundstücks die Winsstraße als untergeordnete Quartierstraße und mündet in ca. 560 m Entfernung in die gleichfalls wesentliche Magistrale Greifswalder Straße (B2).

Bei der Prenzlauer Allee handelt es sich um eine überregionale Hauptdurchgangsstraße (im weiteren Verlauf nach Norden als B109) zwischen den Ortsteilen Pankow bzw. Weißensee und Mitte mit zwei durch einen Straßenbahngleiskörper mit Haltestelle getrennten jeweils zweistreifigen Richtungsfahrbahnen und hoher Frequentierung mit einhergehender Immissionsbelastung durch Straßenverkehr (u.a. LKW- und Straßenbahnverkehr) - lt. Berliner Mietspiegel 2021 handelt es sich bei den im hier betroffenen Abschnitt an die Prenzlauer Allee anbindenden Grundstücken um eine stark verkehrslärmbelastete Grundstückslage mit einem Gesamtlärmindex L_{DEN} von über 65 dB(A) in 24 Stunden und/ oder einem Gesamtlärmindex L_N von über 55 dB(A) in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) an mindestens einem Teilstück der Fassade eines zur Adresse anliegender Grundstücke gehörenden Gebäudeteils. Entsprechendes gilt für den hier auch zur Jablonskistraße orientierten Gebäudeteil an der straßenseitigen Front.

Der Fahrdamm der Prenzlauer Allee weist Asphaltbelag auf - PKW-Parkplätze sind seitlich des Fahrdamms beidseitig der Straße in sogen. Parktaschen zwischen kleineren Grünzungen mit Buschwerk etc. und einzelnen Straßenbäumen als Straßenbegleitgrün abgesetzt und mit Kleinsteinpflasterung und Betonverbundsteinpflasterung befestigt. Das Gebiet ist als Parkraumbewirtschaftungszone ausgewiesen - insgesamt ist das Stellplatzaufkommen aber knapp (hohe Wohndichte).

Bürgersteige sind hinter der Parktaschenzone mit Bordschwellen abgesetzt und mit Betonwegeplattierung und Kleinsteinpflasterung ausgesetzt - zwischen dem Fußweg und den PKW-Stellplätzen ist ein Fahrradweg mit eingefärbter Betonverbundsteinpflasterung abgesetzt. Gehwegüberfahrten zu den Gebäudedurchfahrten der Vorderhäuser weisen gleichfalls Betonverbundsteinpflasterung (ohne Einfärbung) auf.

Im Straßenraum sind seitlich des Straßenbahngleiskörpers Stahlprofil-Masten der Straßenbahn-Oberleitungen sowie beidseitig in der Straße sogen. Peitschenmastlaternen vorhanden.

Bei der Jablonskistraße handelt es sich um eine untergeordnete Quartierstraße innerhalb einer 30 km/h-Zone mit einstreifigem Fahrdamm und seitlichem Randstreifen für den ruhenden Verkehr mit Längsaufstellung sowie auf der an das hier betroffene Grundstück angrenzenden nördlichen Straßenseite mit Queraufstellung in sogen. Parktaschen. Entgegenkommendem Kfz-Verkehr ist nach Sachlage an Grundstückseinfahrten oder im Kreuzungs- oder Einmündungsbereich angrenzender Straßen auszuweichen. Fahrradwege sind hier nicht vorhanden.

Der Fahrdamm nebst seitlichen Randstreifen weist Kopfsteinpflasterung auf, Bürgersteige sind mit Bordschwellen abgesetzt und mit Betonwegeplattierung und Kleinsteinpflasterung befestigt. Im Straßenraum ist beidseitig hoher Baumbestand vorhanden - die Straßenraumbeleuchtung ist hier als historische Beleuchtung mit Mastlaternen noch aus den 1920er Jahren erhalten.

Die bauliche Umgebung ist geprägt durch eine 5- bis 6-geschossige Blockrandbebauung mit Mietwohn- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern aus der Zeit Ende des 19. Jh. und um die Jahrhundertwende (1900) sowie den 1920er und 1930er Jahren - vereinzelt sind Dachaufstockungen und Dachausbaumaßnahmen erst in den letzten Jahren vorgenommen worden, so dass der gesamte zur Prenzlauer Allee orientierte Block 6 Vollgeschosse incl. Dachgeschoss und der auf dem hier betroffenen Grundstück selbst belegene Seitenflügel 7 Geschosse aufweisen. Auf der westlichen Seite der Prenzlauer Allee weist der Altbaubestand durch die Dachgeschossausbauten weitgehend gleichfalls bereits 6 Geschosse auf.

Im Nahbereich befinden sich aber auch 7- bis 8-geschossige Neubaukomplexe erst aus den vergangenen rd. 10 bis 20 Jahren insbesondere im nahen Kreuzungsbereich zur Danziger Straße.

Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel stehen unmittelbar vor dem hier betroffenen Grundstück mit einer Straßenbahnhaltestelle zur Verfügung. Weitere Straßenbahnlinien befinden sich in der im Nahbereich verlaufenden Danziger Straße und gleichfalls noch im fußläufigen Nahbereich in der Greifswalder Straße in ca. 560 m sowie in der Schönhauser Allee in rd. 770 m Entfernung von dem Bewertungsobjekt.

In ca. 900 m Entfernung befindet sich gleichfalls die U-Bahnstation „Eberswalder Straße“ und in ca. 800 m Entfernung die S-Bahnstation „Prenzlauer Allee“.

- **Soziale Infrastruktur:**

Für die tägliche bzw. kurzfristige Versorgung stehen im Gehwegbereich im Quartier u.a. auf der Prenzlauer Allee selbst und der unmittelbar im Nahbereich verlaufenden Danziger Straße bzw. im Kollwitzkiez unmittelbar auf der westlichen Seite der Prenzlauer Allee Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung; die nächste größere Einkaufszone befindet sich im Bereich des Alexanderplatzes mit zunehmender Geschäftsverdichtung bei zunehmender Entfernung insbesondere mit erheblich größerem Angebot im Bereich der City ab rd. 2.000 m Entfernung.

Das Stadtteilzentrum des Ortsteils Prenzlauer Berg u.a. mit „Schönhauser Allee Arcaden“ befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück bereits in ca. 1.400 m Entfernung (Luftlinie).

Verschiedene Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindergärten etc. und medizinische Versorgung mit gutem Angebot befinden sich im Gebiet selbst; der Kollwitzplatz als zentraler Anlaufpunkt u.a. mit diversen Gaststätten etc. auch in den dort angrenzenden Quartierstraßen ist ab rd. 600 m Entfernung erreichbar.

Unmittelbar nördlich des Kreuzungsbereichs Prenzlauer Allee, Danziger Straße befinden sich zwei Klinikanlagen, verschiedene Behörden des Bezirksamtes Pankow und das Zeiss-Großplanetarium.

Aufgrund der Citylage stehen im weiteren Umfeld insbesondere auch Theater, Kinos, Cafés sowie weitere Angebote im Freizeitbereich mit zufriedenstellendem Angebot ausreichend zur Verfügung.

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

Der Bezirk Pankow liegt in der Sozial- und Einkommensstruktur auf Platz 8 von 12 Berliner Verwaltungsbezirken, die Kaufkraft je Haushalt lag bei 3.123 €/Monat (Berlin: 3.181 €/Monat) und die Arbeitslosenquote lag nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit Stand vom 31.12.2020 bei 7,5 % (Berlin: 9,4 %); die Leerstandsquote im Jahre 2020 lag bei 1,9 % (Berlin: 1,6 %) und der Wanderungssaldo betrug + 3.681 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:**

Grünanlagen jeweils mit Kinderspielplatz befinden sich u.a. am Helmholtzplatz und am Kollwitzplatz in jeweils ca. 600 m fußläufiger Entfernung.

Verschiedene größere öffentliche Grünanlagen bzw. Stadtparks befinden sich jeweils ab knapp 700 m Entfernung mit Ernst-Thälmann-Park, rd. 1.100 m Entfernung mit Anton-Saefkow-Park

und in rd. 1.200 m Entfernung mit Volkspark Friedrichshain sowie in rd. 1.400 m Entfernung mit Mauerpark noch in fußläufiger Entfernung.

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

Ca. 1906 (geschätzt)

Angaben zum Baujahr, ein Bauschein, Bescheinigungen über eine Rohbau- bzw. Gebrauchsabnahme oder Planvorlagen des ursprünglichen Gebäudebestandes etc. konnten im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht mehr aufgefunden werden. Die Bauakte beginnt erst mit dem Jahr 1960 - Altakten sind nach Sachlage im II. Weltkrieg oder ggf. noch hiernach vernichtet worden und fehlen.

1960

erfolgte der Umbau einer ehemaligen Bücherei und des 1-geschossigen Seitentraktes hinter dem Vorderhaus im Erdgeschoss des Gebäudes Jablonskistraße 21 zu einem Waschsalon mit baulichen Veränderungen der straßenseitigen Fensterbrüstungen und -stürze sowie Einbau einer Schallschutz-Unterdecke und Erneuerung der Decke über dem Seitentrakt mit Herstellung eines flach geneigten Brettbinderdaches nebst Schwarzdecke gemäß Baugenehmigung Nr. 84/60 vom 26.02.1960.

1968

erfolgte die Fertigstellung einer umfangreichen respektive sogen. komplexen Instandsetzung des Wohnhauses mit Erneuerung der Fassaden sowie Erneuerung der Balkone und der Be- und Entwässerungsleitungen etc. gemäß Baugenehmigung Nr. 110/65 vom 13.05.1965 mit Schlussabnahme am 22.02.1968.

1991

erfolgte der Einbau einer Münzwäscherei im Gebäudeteil Jablonskistr. 21 sowie der Einbau einer Heizungsanlage mit Einbau eines Gas-Spezialheizkessels mit einer Leistung von 174 KW nebst Schornsteinsanierung mit Querschnittsveränderung des Rauchgaszugs vermtl. durch Einbau eines Edelstahl-Einzugsrohrs gemäß Baugenehmigung Nr. 91/266 vom 03.06.1991 und Nachtrag vom 03.06.1991 mit fruchtloser Abnahme am 01.07.1991 und mit endgültiger Schlussabnahme am 14.10.1991.

Vermtl. wurde die Heizungsanlage bzgl. der Kapazität gleichfalls für einen Teil der Wohnungen und Läden in dem Gebäude ausgelegt - die weiteren Läden und Wohnungen wiesen nach Sachlage zu diesem Zeitpunkt weitgehend Kohle-Einzelbrenneröfen sowie Gamat- oder Foron-Einzelheizgeräte bzw. teilweise bereits Gas-Etagenheizungen zur Heizwärme und Warmwassererzeugung auf.

1993 bis 2000

erfolgte in den Wohnungen bzw. Nutzungseinheiten vermtl. weitgehend der sukzessive Einbau von Gas-Etagenheizungen vermtl. überwiegend mit sogen. Kombithermen u.a. auch zur Warmwasserbereitung und der Einbau bzw. die Modernisierung von Sanitär- und Küchenausstattungen etc. ggf. teilweise als Mietermodernisierungen - teilweise sind nach Sachlage Kohleeinzelbrenneröfen in den Wohnungen verblieben, die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral teilweise auch über elektrische Warmwasserbereiter.

Im Zug der Maßnahmen sind nach Sachlage gleichfalls eine Verstärkung der medialen Ver- und Entsorgungsleitungen durchgeführt worden, wobei innerhalb der Wohnungen bzw. Nutzungseinheiten separate Einzelmaßnahmen erfolgt sein dürften.

2013

erfolgte die Aufteilung des Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentume auf der Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2011/4869 vom 25.08.2011 über die mit Nrn. 1 bis 23 bezeichneten Wohnungen sowie mit Nrn. 24 bis 31 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume in dem bestehenden Gebäude nebst Ergänzungsbescheinigungen Nr. 2011/7330 vom 08.11.2011 bzgl. der Bestätigung, dass die im Aufteilungsplan mit Nrn. 1 und 3 bis 30 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume im Kellergeschoss als in sich abgeschlossen gelten, 2012/739 vom 03.02.2012 bzgl. der Bestätigung, dass der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnete nicht zu Wohnzwecken dienende Raum im Kellergeschoss als in sich abgeschlossen gilt, 2012/3989 vom 13.06.2012 bzgl. der Bestätigung, dass die im Aufteilungsplan mit Nrn. 1 bis 31 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (Kellerräume) als in sich abgeschlossen gelten und 2013/1389 vom 13.03.2013 bzgl. der Bestätigung, dass die im Aufteilungsplan mit Nrn. 27, 29, 30 bezeichneten Wohnungen als in sich abgeschlossen gelten gemäß Teilungserklärung bzw. Bewilligung vom 12.07.2012, 27.11.2012 und 21.12.2012 (UR-Nrn. C 121/2012, C 227/2012 und C 259/2012 des Notars Christoph Oehler in Berlin) mit Eintragungsdatum vom 11.01.2013.

2016

erfolgte der Ausbau des Dachgeschosses im Bereich der Vorderhäuser Prenzlauer Allee 51 mit 1 Wohnung und Jablonskistr. 21 mit 2 Wohnungen bzw. insgesamt 3 Wohnungen gemäß Baugenehmigung Nr. 2012/8709 vom 13.03.2013 im vereinfachten Verfahren gemäß § 64 BauO Bln und Bescheid zur Zulassung von Abweichungen nach § 68 BauO Bln wegen § 38 BauO Bln Abs. 4 und 5 bzgl. erforderlicher Aufzüge mit barrierefreiem Zugang in allen Geschossen und zu allen Wohnungen.

Auf eine bauaufsichtliche Besichtigung zur Fertigstellung des Bauvorhabens wurde verzichtet - die Aufnahme der Nutzung erfolgte am 15.10.2016.

Die Durchführung und Fertigstellung des Dachraumausbaus in den Vorderhäuser mit insgesamt 3 Wohnungen respektive j1 + 2 Wohnungen in den beiden Treppenhäusköpfen erfolgte bei gleichzeitiger Veränderung bzw. Neugestaltung und Erneuerung des Dachstuhls mit Herstellung einer in der straßenseitigen Front umlaufenden Dachterrasse sowie dahinter geschosshoch aufgehendem Drempeel in den straßenseitigen Fronten sowie hofseitigen Gauben und Dachterrasseneinschnitten bzw. ggf. auch Aufdachterrassen sowie Anbau von Fassadenaufzügen als Stahl-Glas-Konstruktion mit Stationen zwischen dem 2. und dem 3. OG sowie dem 4. OG und dem DG auf den Zwischengeschosspodesten mit Notrufsystem und Nutzung allerdings lediglich mit Schlüsselbetrieb für die Mitglieder der Untergemeinschaften „Aufzug“ bzw. deren Mieter.

Zeitgleich erfolgte nach Sachlage der Einbau neues Klingeltableaus an den Vorderhauseingängen für die in den Vorderhäusern belegenen Nutzungseinheiten. Ebenso dürfte zeitgleich eine Schließanlage in den beiden Gebäudeteilen eingebaut worden sein. Zeitgleich erfolgte auch der Einbau von Kaltwasserzählern.

Nach Abriss etlicher Schornsteinköpfe im Zuge des Dachraumausbaus bzw. der Neugestaltung des Dachstuhls und völliger Neueindeckung des Daches u.a. mit Dachterrassen und Nassbodenaufbau in den betreffenden Bereichen dürften weitere Wohnungen mit Gas-Etagenheizungen ausgestattet worden sein. Insoweit sind ggf. nur noch einzelne Wohnungen offenbeheizt.

Die Sanierung der straßenseitigen und der hofseitigen Fassaden des ursprünglichen Gebäudebestandes dürfte etwa zeitgleich durchgeführt worden sein.

Anstelle einer Sanierung der Treppenhausaufgänge wurde lediglich die Sanierung der aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Treppenhausfenster durchgeführt.

2019

erfolgte die Fertigstellung des Neubaus eines Hofgebäudes als rechter Seitenflügel hinter dem Vorderhaus Jablonskistr. 21 nach Abriss des zuletzt vorhandenen 1-geschossigen Traktes nebst Teilunterkellerung als nunmehr vollunterkellertes 6½- bzw. 7-geschossiger Gebäudeteil mit 11 Wohnungen.

Die Errichtung des Neubaus erfolgte als ehemals vorgesehene Aufstockungsmaßnahme des im Zeitpunkt der Aufteilung des Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentum nach Kriegszerstörung lediglich noch vorhandenen 1-geschossigen Seitenflügels mit Teilunterkellerung nunmehr als kompletter 6½- bzw. 7-geschossiger Seitenflügel mit separatem Treppenhaus, umbauter Aufzugsanlage und Aufdachterrasse sowie 11 Wohnungen gemäß Baugenehmigung Nr. 2016/1148 vom 11.07.2016 im vereinfachten Verfahren nach § 64 BauO Bln mit Versagung Nr. 2017/5759 nach § 67 BauO Bln vom 13.12. 2017 bzgl. der Abweichung vom Erfordernis, einen Kinderspielfeld auf dem Grundstück zu errichten, nebst Nachtrag Nr. 2018/2982 vom 17.07. 2018. wegen Wegfall einer zunächst geplanten Maisonettewohnung im EG/OG links.

Zeitgleich erfolgte die Neuanlegung des Innenhofes u.a. mit Pflasterung, gärtnerischer Gestaltung und Einhausung des Müllgefäßstellplatzes mit Stabmattenzäunen etc. sowie Fällung eines Kugel-Ahorns. An der straßenseitigen Fassade erfolgte im Bereich einer Gewerbeeinheit ein Neuanstrich durch den anliegenden Teileigentümer selbst.

In den Hauseingangsbereichen wurden auf Initiative einzelner Miteigentümer und zu deren Lasten partiell Malerarbeiten durchgeführt.

Baubeginn war am 17.10.2016. Die Fertigstellung des Rohbaus erfolgte am 29.12.2017. Die Nutzungsaufnahme erfolgte am 01.06.2019.

2020

erfolgte die Durchführung umfassender Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen hinsichtlich der Treppenhausdekorationen u.a. mit Erneuerung der hofseitigen Türen als historisierende Füllungstüren nebst Isolierglasausschnitten, der Kellerzugangstüren als T30-Stahlblechtüren, Erneuerung der Türklingel- und Lichtanlagen sowie der Treppenhausbeleuchtung und Einbau von Rauchmeldern sowohl in den Treppenhausaufgängen als auch in den anbindenden Nutzungseinheiten.

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um einen aus 2 Altbau-Vorderhäusern mit jeweils separatem Treppenhausaufgang bestehenden 5½- bzw. 6-geschossigen Gebäudekomplex (Jablonskistr. 21 und Prenzlauer Allee 51) incl. vollständig zu Wohnzwecken ausgebautem modifiziertem Berliner Mansarddach nebst rückwärtig an das zur Jablonskistraße orientierte Vorderhaus anbindenden 6- bis 7-geschossigen Seitenflügel-Neubau mit gleichfalls separatem Treppenhaus als Blockrand- bzw. Blockinnenbebauung mit Flachdach und ggf. Aufdachterrasse.

Gemäß Teilungserklärung vom 12.07.2012 nebst Nachträgen und Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2011/4869 vom 25.08.2011 umfasst das Grundstück 31 Sondereigentume, bei denen es sich um 23 Wohnungseigentume und 3 Teileigentume als Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss der Vorderhäuser (Läden, Büros o.ä.) sowie 4 Teileigentume im seinerzeit nicht ausgebauten Dachraum der Vorderhäuser (TE-Nr. 27, 28, 29, 30) mit nunmehr 3 Wohnungen, von denen 2 Wohnungen zu einem Sondereigentum verschmolzen worden sind (das Teileigentum Nr. 28 ist entfallen), und 1 Teileigentum (Nr. 31) im Erdgeschoss des seinerzeit lediglich 1-geschossigen Seitenflügels handelt, das mit dem dinglichen Sondernutzungsrecht versehen war, mindestens 5 Obergeschosse neu zu errichten und ggf. in weiteres Sondereigentum aufzuteilen. Die Aufstockung ist nach Sachlage zuletzt 6- bis 7-geschossig erfolgt und trotz des Einbaus von vermtl. 11 Wohnungen bisher als nur ein Sondereigentum beibehalten geblieben.

Bei dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 9 handelt es sich um die im 3. Obergeschoss postalisch rechts im Vorderhaus Jablonskistraße 21 belegene 3-Zimmerwohnung nebst Keller-raum im Kellergeschoss des Vorderhauses Jablonskistr. 21.

- **Organisation des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich um je ein zur Jablonskistraße und je ein zur Prenzlauer Allee orientiertes Vorderhaus als Altbaubestand sowie um einen hinter dem zur Jablonskistraße orientierten Vorderhaus anbindenden rechten Seitenflügel als Neubau jeweils mit separatem Treppenhaus.

Die Vorderhausaufgänge sind über Hauseingänge in der jeweiligen straßenseitigen Gebäudefront unmittelbar aus dem öffentlichen Straßenraum zugänglich und weisen im Erdgeschoss Durchgänge zum rückwärtig anbindenden 3-seitig umbauten Hof auf, über den sowohl die hofseitigen Vorderhauseingänge als auch der Treppenaufgang des auf dem Grundstück belegenen Seitenflügels zugänglich ist. Tatsächlich ist aber der Seitenflügel im Wesentlichen über den Vorderhauseingang Jablonskistr. 21 zugänglich, an dem gleichfalls die zentrale Klingel- und Gegensprechanlage nebst Videoporter für diesen Gebäudeteil installiert ist.

Die Vorderhausaufgänge sind in den Obergeschossen weitgehend jeweils 3-spännig organisiert - lediglich das 1. Obergeschoss des Gebäudeteils Prenzlauer Allee 51 weist nur 2 Wohnungen auf, wobei mittig von der Geschosspodestfläche zusätzlich eine Nebentür gleichfalls in die postalisch rechts spannende Wohnung führt.

Das Dachgeschoss der Vorderhäuser ist im Gebäudeteil Prenzlauer Allee 51 1-spännig und im Gebäudeteil Jablonskistr. 21 2-spännig ausgeführt.

Der Treppenaufgang Jablonskistraße 21 weist postalisch links spannend weitgehend 2-Zimmerwohnungen und lediglich im 4.OG abweichend eine 3-Zimmerwohnung auf. Die postalisch rechts spannenden Wohnungen weisen weitgehend 3 Zimmer und lediglich im 1.OG abweichend eine 2-Zimmerwohnung auf. Die Mittelwohnungen weisen durchweg 2 Zimmer auf.

Die Wohnungen weisen durchweg Küche, Flur und Badezimmer und mit Ausnahme der Mittelwohnungen auch eine Speise- und eine Abstellkammer unterhalb des Fensterschachtes der innenliegenden Badezimmer sowie einen straßenseitigen Balkon auf. Die Mittelwohnungen weisen lediglich Duschbadezimmer mit natürlicher Belichtung und Belüftung auf.

Die beiden Dachgeschosswohnungen weisen hier jeweils 3 Zimmer nebst offener Küche im Wohnzimmer, offene Diele, Badezimmer, Abstellkammer, 1 hofseitige Einzelterrasse und 1 straßenseitig umlaufende Dachterrasse sowie eine gerade einläufige Treppe zu einer Aufdachterrasse auf.

Der Treppenaufgang Prenzlauer Allee 51 weist postalisch rechts spannend 3-Zimmerwohnungen sowie postalisch Mitte und links spannend 2-Zimmerwohnungen mit Küche, Flur, Badezimmer und überwiegend Abstellkammer unterhalb des Fensterschachtes der angrenzenden Badezimmer sowie einen straßenseitigen Balkon auf. Abweichend befinden sich im 1. Obergeschoss postalisch rechts und links spannend jeweils 5-Zimmerwohnungen. Im Dachgeschoss befindet sich eine 4-Zimmerwohnung nebst offener Küche im Wohnzimmer, offene Diele, 2 Badezimmer, Abstellkammer, 2 hofseitige Einzelterrassen und 1 straßenseitig umlaufende Dachterrasse sowie eine gerade einläufige Treppe zu einer Aufdachterrasse.

Die Treppenaufgänge weisen Fassadenaufzüge an den hofseitigen Gebäudefronten mit Aufzugsstationen auf den Zwischengeschosspodesten zwischen dem 2. und 3. Obergeschoss sowie dem 4. Ober- und dem Dachgeschoss auf. Eine Kellerstation ist nicht vorhanden - ein barrierefreier Zugang besteht insoweit weder zum Kellergeschoss noch zu den Obergeschossen.

Im Erdgeschoss der Vorderhäuser binden postalisch rechts und links spannend je eine Gewerbeeinheit als Laden oder Büro etc. mit Schaufensterfronten und Zugängen auch aus dem öffentlichen Straßenraum an - in den Vorderhäusern befinden sich insgesamt 3 Gewerbeeinheiten, von denen die in der Gebäudeecke belegene Gewerbeeinheit aus beiden Treppenhauseingängen bzw. Hauseingangsbereichen zugänglich ist.

Eine 4. Gewerbeeinheit befand sich lt. TE im Erdgeschoss des 1-geschossigen Seitenflügels, der im Zuge der Neuerrichtung des Seitenflügels vollständig incl. des Kellers abgebrochen und als vollunterkellertes Gebäude 7-geschossig mit zentralem Treppenhaus und hieran 2-spännig anbindenden 11 Wohnungen und Aufzugsanlage neu errichtet wurde, wobei die 1- und 2-Zimmerwohnungen mit offener Küche, Diele und innenliegendem Badezimmer in ihrer Gesamtheit incl. des Treppenhauses und des Kellers etc. das Teileigentum Nr. 31 umfassen.

Die Aufzugsanlage weist Stationen in den Vollgeschossen auf, womit ein barrierefreier Zugang der Geschosse besteht.

Die in der Teilungserklärung ausgewiesene Nutzung des Teileigentums Nr. 31 als Gewerbeeinheit ist nach Sachlage zwischenzeitlich nicht zu Wohnzwecken umgewidmet worden. Ebenso ist eine Änderung der Teilungserklärung bzgl. des Sondernutzungsrechts zugunsten des Teileigentums Nr. 31 an dem ehemals vorhandenen Kellerstumpf im Bereich des vormals 1-geschossigen Seitenflügels nicht vorgenommen worden, der seinerzeit ausschließlich aus dem Vorderhaus zugänglich war und jetzt auch aus dem Treppenhaus des Seitenflügels zugänglich ist.

Das Kellergeschoss der Vorderhäuser ist jeweils über einen eingehausten Treppenabgang innerhalb des jeweiligen Gebäudedurchgangs zum Hof zugänglich. Die beiden Gebäudeteile weisen einen verbundenen Keller mit einem zentralen 2-hüftigen Hauptflur nebst hieran partiell anbindenden Stichfluren sowie die Kellerabstellräume als Teil der auf dem Grundstück belegenen Wohnungs- und Teileigentume auf.

Die Hausanschlussräume und Gewerbekeller sowie die Abstellkeller der Wohnungen sind massiv umbaut; teilweise sind Abstellkeller auch einfache Holzplattenverschläge o.ä. aus älterem Bestand erhalten.

Insgesamt befinden sich auf dem Grundstück 24 Altbau-Wohnungen und 3 Neubauwohnungen im Dachgeschoss der beiden Vorderhäuser, wobei 1 Wohnung im Gebäudeteil Prenzlauer Allee 51 und 2 Wohnungen im Gebäudeteil Jablonskistr. 21 jeweils über eine interne Treppe zu einer Aufdachterrasse verfügen. Nach Sachlage sind einzelne Nutzungseinheiten zwischenzeitlich zu jeweils einer Nutzungseinheit verschmolzen.

In dem Seitenflügel-Neubau befinden sich ausweislich des Klingeltableaus 11 Nutzungseinheiten ggf. z.T. als Maisonetten vermtl. durchweg mit Nutzung als Wohnungen, wobei es sich bei dem Seitenflügel ganzheitlich um das Teileigentum Nr. 31 handelt.

- **Lage/Organisation des Sondereigentums:**

Das Wohnungseigentum Nr. 9 befindet sich im 3. Obergeschoss postalisch rechts im Vorderhaus Jablonskistr. 21 mit Ausrichtung des Wohnzimmers nebst Balkon und des Schlafzimmers nach Süd-Westen zur Jablonskistraße bzw. zur Prenzlauer Allee sowie des Kinderzimmers, der Küche, der Speisekammer, der Abstellkammer (frühere sogen. Mädchenkammer) und des darüber liegenden Fensterschachts des angrenzenden innenliegenden Badezimmers nach Norden und Nord-Osten, wobei das Küchenfenster über Eck unmittelbar an das Küchenfenster der angrenzenden Wohnung Nr. 18 angrenzt.

Die Wohnung weist einen 2-hüftigen Flur mit durchweg hieran angrenzenden Räumen auf - alleine die Speisekammer und die Abstellkammer sind als gefangene Räume über die davor belegene Küche und die Abstellkammer auch über das Kinderzimmer jeweils als Durchgangsräume zugänglich. Der Balkon ist ausschließlich aus dem Wohnzimmer zugänglich.

Der hier zugrunde gelegte Grundrisszuschnitt ergibt sich nach örtlicher Feststellung entsprechend dem vorliegenden Teilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2011/4869 vom 25.08.2011.

Bauliche Veränderungen liegen vermtl. gegenüber dem Teilungsplan nicht vor - allerdings sind die Lage des Badezimmerfensters im Fensterschacht oberhalb der Speise- und der Abstellkammer und die nach oben aufgehende Abkofferung auf der falschen Seite respektive nicht auf der linken Seite des Raums ausgewiesen.

Eine Querbelüftungsmöglichkeit der Wohnung ist aufgrund der zweiseitigen Ausrichtung vorhanden. Die straßenseitigen Räume weisen sehr gute Lichtverhältnisse u.a. aufgrund der Orientierung nach Süden bzw. Süd-Westen und der hohen Geschosslage knapp oberhalb der Baumkronen auf. Die Freisitzfläche ist insoweit gleichfalls gut besonnt.

Die hofseitigen Räume weisen dagegen nachteilige Lichtverhältnisse aufgrund der Ausrichtung zum Hof mit Verschattung durch angrenzende Gebäudeteile und der Orientierung weitgehend nach Norden auf.

Zu dem Wohnungseigentum Nr. 9 gehört der Keller Nr. 9 als 1. hofseitiger Kellerraum hinter dem Vorflur mit Treppenaufgang in das Erdgeschoss bzw. unmittelbar hinter der Differenzschwelle im postalisch links spannenden Kellergang im Gebäudeteil Jablonskistr. 21. Bei dem Kellerraum handelt es sich um einen massiv umbauten Raum mit einfacher Brettholztür nebst Angeln und Bänden noch aus dem ursprünglichen bzw. einem älteren Bestand.

Nach vorliegender Teilungserklärung ist dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 9 weder ein dinglich gesichertes noch ein schuldrechtlich vereinbartes Sondernutzungsrecht zugeschrieben.

- **Art der Konstruktion:**

Die Bauausführung und Art der Konstruktion wird anhand der anlässlich des Besichtigungstermins getroffenen Feststellungen sowie der eingesehenen Bauakte und der vorliegenden Teilungspläne nebst Gebäudeschnitten durch den Unterzeichneten wie folgt zugrunde gelegt.

Bei dem Gebäudekomplex handelt es sich um einen konventionellen Mauerwerksbau mit gemauerten Streifenfundamenten und einer Zementestrichsohle, die ggf. über eine Ziegelpflastersohle im Zuge einer in den 1960er Jahren durchgeführten sogen. Rekonstruktionsmaßnahme aufgebracht wurde. Der im Treppenhaus eingehauste Kellertreppenabgang ist erst in den letzten Jahren neu aufgemauert und mit Rollschichtziegelstufen ausgeführt.

Über dem Kellergeschoss ist vermtl. als sogen. Mankedecke mit unterseitiger Betonschale zwischen Stahlträgern analog einer sogen. Klein'schen Steineisendecke mit Lehmstaken oder Koksaschenschüttung unmittelbar auf der Betonschale sowie Holzdielung bzw. Stabparkettböden und insbesondere keramischer Fliesung vermtl. auf Blindboden und Zementestrich ausgeführt - ggf. ist auch in den 1960er Jahren im Rahmen einer komplexen Instandsetzung partiell oder auch vollständig über dem Kellergeschoss eine Stahlbetondecke eingebaut worden, wofür allerdings die historische Bodenfliesung in den Hauseingangsbereichen der Altbau-Vordächer nicht spricht.

Über den oberhalb des Kellergeschosses aufgehenden Geschossen sind Holzbalken-Einschubdecken mit Lehmstaken oder Koksaschenschüttung, Rohrputz nebst partiell erhaltenen Stuckdekorationen und ggf. teilweise auch Gipskarton-Unterdecken sowie Holzdielung bzw. Stabparkettböden oder schwimmend verlegte Spanplattenböden im Dachraumausbau mit Echtholz-Fertigparkett o.ä. und keramischen Fliesenböden u.a. mit Nassbodenaufbau im Bereich von Badezimmern und Dachterrassen bzw. Balkonen vorhanden.

Treppenläufe sind als Winkelfalzsteinwangen und entsprechend ausgeführte Podestflächen mit Holzdielung und unterseitigem Kalkputz bzw. auf den Treppenläufen aufgesattelte Holz-Tritt- und Setzstufen nebst Holztraljengeländer und Holzhandlauf ausgeführt.

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

Leichte Wandscheidungen sind als Holzständer-Anwurfwände bzw. Schlackenplattenwände o.ä. noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten oder ggf. teilweise bei vorgenommenen Grundrissveränderungen bzw. im Bereich des Dachraumausbaus als Gipskartonständerwände ausgeführt.

Die straßenseitigen Gebäudefronten weisen einen mineralischen Kieselkratzputz oberhalb eines glatt abgeriebenen ca. 0,50 m hohen Zementputzsockels bzw. partiell eines entsprechend hohen keramischen Spaltplattensockels nebst Anstrich auf, der im Bereich des Erdgeschosses samt dem Zementputzsockel farblich dunkel (grau) teilweise bis über das Erdgeschoss gegen die darüber hell (weiß) aufgehende Fassade abgesetzt ist.

Die Fenster weisen Betonsohlbänke vermtl. noch aus einer seinerzeit DDR-typischen Rekonstruktionsmaßnahme auf. Balkone und der in den straßenseitigen Gebäudefronten umlaufende Terrassensaum im Dachgeschoss weisen leichte Stahlgitterbrüstungen auf - die Freisitzflächen über den Erkern weisen abweichend massive Brüstungen auf. Balkone sind mit Ausnahme der Rundbalkone an der Gebäudeecke zwischen Prenzlauer Allee und Jablonskistraße in den 1960er Jahren vermtl. mit Stahlhohlbetondielen in Trägersrahmen in die Fassaden ohne thermische Trennung neu eingespannt worden.

Die hofseitigen Fassaden der beiden Vorderhäuser weisen mineralischen Glattputz nebst hellgetöntem Anstrich (weiß) über einem ca. 0,50 m hoch grau abgesetzten Zementputzsockel auf. Sohlbänke weisen hier Zinkblechbekleidung auf.

Ein sogen. Wärmedämmverbundsystem nebst Kunstharzreibeputz auf Polystyrol-Hartschaumplatten o.ä. ist weder an den straßenseitigen noch an den hofseitigen Vorderhausfronten vorhanden.

Vor den hofseitigen Fassaden weisen die Vorderhäuser im Bereich der Treppenhauseingänge sogen. Fassadenaufzüge als Stahl-/Glaskonstruktion mit Stahlbeton-Streifenfundamenten und entsprechender Schachtschale auf.

Das Dach der beiden Vorderhäuser ist im Zuge des Dachraumausbaus nach Sachlage und vorliegendem Gebäudeschnitt völlig verändert ausgeführt bzw. weitgehend neu aufgebaut und mit einem straßenseitig hinter einem Terrassensaum geschosshoch aufgehenden Drempel nebst darüber aufgehender Dachschrägen und anbindender Pultdachfläche bzw. hofseitigen Dachschrägen und partiellen Terrasseneinschnitten und Gaubenaufsätzen als Berliner Mansarddach zimmermannsmäßig abgebundenen bzw. ingenieurmäßig mit Stahlträgern verstärkt worden.

Der Regelquerschnitt der Dachschrägen dürfte an den straßenseitigen Dachschrägen und den Plateauflächen eine Schwarzdecke auf Holzschalung und an den hofseitigen Dachschrägen Ziegel- oder Betondachsteindeckung ggf. mit Hinterlüftung und Delta-Unterspannbahn sowie mineralischer Zwischensparrendämmung nebst Alukaschierung als Dampfsperre und innenseitige GKF-Beplankung ggf. mit Installationsschale aufweisen. Die Plateaufläche weisen nach Sachlage vermtl. einen entsprechenden Regelquerschnitt auf. Die Wandumfassungen als geschosshohe Drempel bzw. als Gaubenbacken und -fronten sind nach diesseitiger Einschätzung gleichfalls zimmermannsmäßig abgebundenen und außenseitig mit einem Wärmedämmverbundsystem nebst hellgetöntem Kunstharzreibeputz oder ggf. mineralischem Putz mit Anstrich

entsprechend den Fassaden versehen. Spenglerarbeiten sind aus Zinkblech. Es sind feuerverzinkte Schneefanggitter sowie vorgehängte Zinkblechrinnen und entsprechende Fallrohre vorhanden.

Der Seitenflügel-Neubau wurde nach Sachlage bzw. eingesehener Bauakte weitgehend konventionell als Mauerwerksbau mit KSL-Planblocks in vermtl. 36,5 cm Stärke und 24 cm starken Treppenhaus- und Wohnungstrennwänden bzw. Trennwänden auch als Gipskarton-Doppel-Ständerwände mit doppelter Beplankung sowie leichten Wandscheidungen als Gipskarton-Ständerwände über einer als sogen. Weiße Wanne mit wasserundurchlässigen Stahlbetonwänden im Kellergeschoss in der statisch erforderlichen Stärke und Qualität mit Gründung auf Stahlbeton-Streifenfundamenten bzw. entsprechender Betonsohle errichtet.

Die Geschossdecken sind als Stahlbeton-Fertigteildecken bzw. ggf. als Filigrandecken nebst Aufbeton und schwimmend verlegtem Zementestrichboden errichtet worden. Die angewendelte Treppe ist zwischen den Geschossen als freitragende Stahlbetontreppe aus Fertigteilen ohne weitere Bekleidung nebst Edelstahlgeländer ausgeführt.

Das Dach ist nach örtlichem Eindruck als Flachdach gleichfalls aus Stahlbetonfertigteildecken nebst Nassbodenaufbau entsprechend den partiell vorhandenen Dachterrassenflächen eines darunter belegenen Geschosses als Aufdachterrasse ausgeführt - leichte Stahlgitter-Terrassenbrüstungen sind in den 3 obersten Geschossebenen vorhanden.

Die Fassaden des Seitenflügels weisen ein 20 cm starkes Wärmedämmverbundsystem mit Polystyrol-Hartschaumplatten bzw. ggf. mineralischer Dämmung nebst hellgetöntem mineralischem Reibputz (weiß) auf Armierungsgewebe auf.

- **Art des Ausbaus:**

Aufgrund der Zugänglichkeit des hier betroffenen Wohnungseigentums anlässlich des Ortstermins kann der Ausbaustandard anhand der getroffenen Feststellungen durch den Unterzeichneten u.a. bzgl. des Wohnungseigentums selbst wie folgt beschrieben werden.

Wände:

Die Hauseingangsbereiche weisen glatt gefilztem Kalkputz nebst Dispersions- oder Latexanstrich (weiß) oberhalb eines keramischen Dickbett-Fliesenpaneels im jeweiligen Hauseingangsbereich bis zur tragenden Mittelwand und im weiteren Durchgangsbereich zum Hof bzw. dem aufgehenden Treppenhaus grau zur Oberwand abgesetztem Latexanstrich bis auf Handlaufhöhe auf, wobei das aufgehende Treppenhaus zusätzlich einen in Handlaufhöhe umlaufenden anthrazitfarbenen abgesetzten Holzfries entsprechend dem Farbton der Holzstufen und des Trepengeländers aufweist.

Im Übrigen sind massive und leichte Wandscheidungen verputzt und tapeziert oder gestrichen. Das hier betroffene Wohnungseigentum weist glattgefilzte Wandumfassungen nebst Tapezierung bzw. Anstrich auch im Bereich der Küche und im Bereich der Oberwände im Fenster-schacht des Badezimmers auf.

Das Badezimmer des hier betroffenen Wohnungseigentums weist raumhohe Keramikfliesung in individuellem Dekor bzw. Anstrich bis auf Höhe der $\frac{3}{4}$ -hohen Füllungstür mit Fliesenfarbe (mittelgrau bzw. ggf. Aubergine o.ä.) und darüber gleichfalls mit Fliesenfarbe (anthrazit) abgesetzte Fliesung bis zur Raumdecke mit entsprechendem Anstrich der Fugen auf.

In der Küche weisen die Wandumfassungen über den beiden gegenüberliegenden Arbeitszeilen großformatige Keramikfliesung (20 cm x 30 cm, geschmacksneutral: weiß) auf. Die weiteren Wandflächen sind tapeziert und gestrichen (Raufaser, weiß).

Die Sanitärräume und Küchen der weiteren Altbau-Wohnungen sind vermtl. nicht durchgehend modernisiert und weisen mindestens teilweise noch einen einfachen Standard ohne zeitgerechten Ausbau auf. Die Dachgeschosswohnungen und die im Seitenflügel-Neubau belegenen Wohnungen dürften in Ansehung des Baujahres erst in der letzten Dekade einen absolut zeitgerechten Ausbau aufweisen.

Im Kellergeschoss ist weitgehend Rohmauerwerk nebst Anstrich (weiß) bzw. ggf. partiell in Gewerbekellern verputztes und ggf. partiell gefliestes Mauerwerk vorhanden - der Kellertreppengang weist einen Schlämplputz mit Anstrich (weiß) auf.

Böden:

Die Hauseingangsbereiche der Vorderhäuser weisen anthrazitfarbene bzw. dunkelgrau-/weiß-karierte keramische Fliesung mit umlaufender anthrazitfarbener und weißer Bordüre vermtl. aus dem ursprünglichen Bestand bzw. ggf. auch aus der Phase der zuletzt durchgeführten Treppenhaussanierung auf.

Treppenläufe und Podestflächen weisen einen erst neu eingebauten Linoleumbelag (auf den Trittstufen nebst Aluminiumkanten und vollflächig auf den Podestflächen, mittelgrau o.ä.) auf.

Wohnbereiche und Flure in den Altbaubereichen weisen nach diesseitiger Einschätzung weitgehend Holzdielenböden bzw. ggf. in einzelnen Räumen auch Stabparkettböden noch aus dem ursprünglichen Bestand auf - die Küchen weisen Holzdielen bzw. ggf. teilweise keramische Fliesung und die Badezimmer vermtl. Terrazzobelag mit zwischenzeitlich mindestens teilweise aufgebrachter Keramik-Fliesenbekleidung auf.

Die Ausbaubereiche im Dachgeschoss weisen nach diesseitiger Einschätzung durchgehend schwimmend verlegte Spanplattenböden nebst Echtholz- bzw. Fertigparkett in Landhaus- oder Schiffbodendekor oder teilweise durchweg keramische Fliesenböden auf - der Neubautrakt dürfte entsprechende Bodenbeläge bzw. im neutralen Treppenhaus nach örtlichem Eindruck keramische Fliesung in Holzdekor mit überbreiten Zementestrichfugen aufweisen.

Die im Erdgeschoss belegenen Gewerbeeinheiten des Altbaubestandes weisen keramische Fliesenböden, Zementestrichböden mit PVC-Belag oder teilweise auch Holzdielenböden auf. Im Kellergeschoss ist unbekleideter Zementestrichboden ohne staubbindenden Anstrich o.ä. vorhanden.

Die Balkone weisen vermtl. im Altbaubestand unbekleideten Zementestrichboden nebst Anstrich auf - die neuen Dachterrassen weisen vermtl. Betonwerksteinplattierung auf Stelzlagern bzw. ggf. keramische Fliesung auf Zementestrichboden nebst Nassbodenaufbau auf.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist im Badezimmer einen diagonal verlegten keramischen Fliesenboden (20 cm x 20 cm, schwarz-/weiß-kariert) auf. Die Küche des Wohnungseigentums Nr. 9 weist weitgehend einen Holzdielenboden noch aus dem ursprünglichen Bestand nebst Lackanstrich (weiß) sowie im Bereich einer früheren Kohlekokmaschine normalformatige Steinzeugfliesung (braun changierend) auf.

Die weiteren Räume des Wohnungseigentums Nr. 9 weisen gleichfalls Holzdielenböden mit Lackanstrich (weiß) auf. Der Balkon weist einen unbekleideten Zementestrichboden nebst lose aufgebrachtem Großmosaikparkett aus PVC-Klickfliesen o.ä. in Holzdekor auf.

Decken:

Die vermtl. im Altbaubestand weitgehend verbliebenen Rohrputzdecken mit teilweise gleichfalls verbliebenen Stuckdekorationen als Vouten und Rosetten in den Wohnräumen sowie die mindestens teilweise in Fluren und den technischen Räumen vorhandenen Gipskarton-Unterdecken sind glatt gefilzt bzw. gespachtelt.

In dem hier betroffenen Wohnungseigentum sind gleichfalls überwiegend noch die ursprünglichen Rohrputzdecken nebst Stuckdekorationen in den straßenseitigen Räumen mit Vouten und

Rosetten in Jugendstildecor (allerdings stark sedimentiert) vorhanden. Das Badezimmer weist an der Raumdecke Spiegelfliesen über die gesamte Fläche mit Ausnahme des anbindenden Fensterschachtes oberhalb der Abstellkammer auf. Im Flur ist eine Unterdecke vermtl. aus Gipskarton mit Deckeneinbauleuchten aus älterem Bestand vorhanden.

Die Gewerbeeinheiten weisen vermtl. weitgehend Raster- bzw. Odenwald- oder Gipskarton-Unterdecken sowie ggf. Rohrputzdecken mit noch erhaltenen Stuckvouten auf.

Die Treppenhauköpfe der Vorderhäuser sind im Aufstockungsbereich mit Gipskartonabspannung versehen - Treppenlaufunterseiten der Winkelfalzstein-Treppenwangen und der Podestflächen sind mit glatt gefilztem Kalkputz und Anstrich entsprechend den Wandumfassungen ausgeführt.

Das Kellergeschoss weist eine unbekleidete schalungsraue sogen. Mankedecke aus dem ursprünglichen Bestand bzw. ggf. eine schalungsraue Betondecke aus einer seinerzeit DDR-typischen Rekonstruktionsmaßnahme mit Anstrich (weiß) auf.

Fenster:

Nach diesseitigem Eindruck sind die Fenster in dem Gebäudekomplex völlig unterschiedlich, wobei in den straßenseitigen Gebäudefronten offenbar Holz-Kastenfenster aus dem ursprünglichen Bestand in den Wohngeschossen überwiegen. Vereinzelt sind in den Obergeschossen und durchgehend im Dachgeschoss Kunststoff-Isolierglasfenster verbaut worden.

Die Ladengeschäfte im Erdgeschoss weisen straßenseitig thermisch getrennte Metallrahmen-Isolierglasfenster und entsprechende Fenstertüren bzw. Kunststoff-Isolierglasfenster auf.

An den hofseitigen Gebäudefronten ist gleichfalls eine erhebliche Mischung an Fensterausführungen vorhanden, wobei hier nach diesseitigem Eindruck der Anteil an Kunststoff-Isolierglasfenstern überwiegt - vereinzelt sind noch Holz-Kastenfenster und Holz-Einfachfenster aus dem ursprünglichen Bestand vorhanden. In den Treppenhauseingängen sind gleichfalls noch Holz-Einfachfenster mit altbautypischer Sprossung und Ornamentverglasung bzw. teilweise auch Blei-Buntverglasung vorhanden - lediglich im Bereich der neu eingebauten Aufzugszugänge wurden seitlich kleine Kunststoff-Isolierglasfenster eingebaut. In den Treppenhauköpfen sind elektrisch betriebene Lichtkuppeln als RWA-Anlagen vorhanden.

Der neu errichtete Seitenflügel weist nach örtlichem Eindruck durchweg großflächige Kunststoff-Isolierglasfenster auch im Treppenhauseingang auf. Die Fenster in den neu errichteten Dachgeschosswohnungen weisen gleichfalls weitgehend stehende Fenster entsprechend der straßenseitigen Front als Kunststoff-Isolierglasfenster auf - vereinzelt sind nach Sachlage aber auch liegende Fenster in den hofseitigen Dachschrägen vorhanden, die vermtl. gleichfalls als Kunststoff-Isolierglasfenster (Velux o.ä.) ausgeführt worden sind.

Die Kellerfenster sind vermtl. als Holz-Einfachfenster noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten - hofseitig befinden sich die Kellerfenster in Kunststoff-Lichtschächten mit TZ-Rost-Abdeckung (System MEA o.ä.) und straßenseitig in gemauerten Lichtschächten mit Glasbaustein-Abdeckung nebst gusseisernen Lüfterstein-Elementen.

Die Verglasung der Fassadenaufzüge ist aus Verbundsicherheitsglas ohne Isolierverglasung ausgeführt - eine Schachtbeheizung dürfte allenfalls als elektrische Frostwächterheizung zur Sicherung einer erforderlichen Betriebstemperatur von 5°C ausgeführt sein. Der innerhalb des Seitenflügel-Neubaus belegene Aufzug weist einen gemauerten Aufzugsschacht auf.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist an der straßenseitigen Gebäudefront durchweg Holz-Kastenfenster und eine entsprechende Fenstertür zum Balkon und hofseitig im Kinderzimmer ein Holz-Kastenfenster, im Badezimmer in dem Fensterschacht oberhalb der Abstell-

kammer (ehemalige Mädchenkammer) und der angrenzenden Speisekammer ein Holz-Einfachfenster sowie in der Speisekammer und der Abstellkammer selbst jeweils gleichfalls ein Holz-Einfachfenster und in der Küche ein Kunststoff-Isolierglasfenster aus älterem Bestand bzw. noch aus DDR-typischer Produktion auf.

Die hofseitigen Erdgeschossfenster der Vorderhäuser weisen weitgehend außenliegende Stahlgitter aus älterem Bestand auf - die Erdgeschossfenster des Seitenflügels weisen Rollladenanlagen mit Kunststoff- oder Aluminiumpanzern auf.

An den straßenseitigen Gebäudefronten weisen die Schaufensteranlagen und die weiteren Fenster nur vereinzelt zwischen die Laibungen eingebaute Rollladenanlagen mit Kunststoffpanzern bzw. noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltene Holzrollläden auf (Südseite zur Jablonskistraße).

Türen:

Die im Gebäudeteil Prenzlauer Allee 51 verbaute straßenseitige Hauseingangstür ist als historische Mehrfüllungstür noch aus dem ursprünglichen Bestand in Jugendstildekor mit Einfachglasausschnitten und entsprechend kleinteilig gesprostem Oberlicht nebst Glasausschnitten erhalten.

Die im Gebäudeteil Jablonskistraße 21 gleichfalls noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltene Mehrfüllungstür mit seitlich schmalen zusätzlichen Öffnungsflügel ist offenbar vermtl. im Rahmen einer früheren Rekonstruktionsmaßnahmen noch unter DDR-Verwaltung in nur einfacher Weise überarbeitet worden, so dass der Jugendstil-Charakter weitgehend eingebüßt wurde. Die kleinteiligen Einfachglas-Ausschnitte sind erhalten.

Die hofseitigen Türen der beiden Vorderhäuser sind als historisierende neuzeitliche Holzfüllungstüren mit gesprosten halbhohen Ornament-Isolierglasausschnitten ausgeführt.

Der Seitenflügelaufgang weist eine hochmoderne pulverbeschichtete Metallrahmentür oder Kunststoff-Rahmentür mit großflächigen Isolierglasausschnitten auf.

Die Aufzugstüren sind als moderne pulverbeschichtete Stahlblech-Teleskoptüren ausgeführt. Die in den Treppenhäusern eingehausten Kellerzugänge weisen selbstschließende Stahlblechtüren in T30-Qualität auf. Im Kellergeschoss sind Abstellkellerräume weitgehend massiv umbaut und mit einfachen Brettholztüren nebst Angeln und Bändern aus dem ursprünglichen Bestand erhalten bzw. vereinzelt als Holzlattenverschlüsse mit entsprechenden Türen ausgeführt - massiv umbaute Kellerräume der Haustechnik oder von Gewerbeeinheiten weisen Stahlblechtüren ggf. z.T. aus älterem Bestand bzw. als neuzeitliche Stahlblechtüren in F30-Qualität auf.

Die Eingangstüren der Ladeneinheiten und Wohnungen in den Normalgeschossen der Vorderhausaufgänge weisen historische Holz-Mehrfüllungstüren in Holzfuttern und -bekleidungen mit Lackanstrich (weiß) auf. Die Zugangstüren der Dachgeschosswohnungen in den Vorderhäusern sind als moderne Holzplattentüren in Stahlleckzargen nebst Weitwinkelspion ausgeführt. Die im Seitenflügel belegenen Eingangstüren der Wohnungen dürften entsprechend ausgeführt sein.

Die Räume innerhalb der Altbauwohnungen dürften gleichfalls noch die ursprünglichen Holz-Mehrfüllungstüren in Holzfuttern und -bekleidungen aufweisen, wobei die Zugangstüren zu Sanitärräumen und Abstell- oder Speisekammern vermtl. lediglich ½- oder ⅔-hoch ausgeführt worden sind. Ggf. sind in veränderten Raumzuschnitten teilweise auch moderne Holzplattentüren eingebaut worden.

Das hier betroffene Wohnungseigentum im 3. Obergeschoss des Vorderhauses Jablonskistr. 21 weist eine aus dem ursprünglichen Bestand erhaltene Wohnungseingangstür als Mehrfüllungstür und entsprechende Raamtüren in Holzfuttern und -bekleidungen mit historischen Messingbeschlägen auf. Die Badezimmertür sowie die Türen zur Speisekammer und zur Abstellkammer

als frühere sogen. Mädchenkammer weisen $\frac{3}{4}$ hohe Mehrfüllungstüren gleichfalls in Holzfuttern und Bekleidungen auf.

Im Dachgeschoss sowie dem Seitenflügel dürften durchweg neuzeitliche Holzplattentüren ggf. mit 2,13 m Höhe in Holzzargen mit Lackanstrich (weiß) eingebaut worden sein.

Die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss weisen nach Sachlage sowohl noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltene Holzfüllungstüren in Holzfuttern und -bekleidungen als auch neuzeitliche Holzplattentüren im Bereich veränderter Grundrisszuschnitte etc. auf.

Elektroinstallationen:

Elektrische Steigeleitungen dürften im Zuge der vermtl. in den 1990er Jahren durchgeführten Mod.-/Inst.-Maßnahmen verstärkt und in den Treppenaufgängen und den Nutzungseinheiten unter Putz verlegt sein - nach Sachlage erfolgte eine zusätzliche Verstärkung der Steigeleitungen im Zuge des Dachgeschossausbaus.

In den Nutzungseinheiten sind nach diesseitiger Einschätzung überwiegend zeitgerechte Sicherungstableaus mit Sicherungsautomaten und FI-Schutzschaltern vorhanden; Stromzähler sind bisher nicht zentral im Kellergeschoss zusammengefasst - allenfalls die Stromzähler der im Dachgeschoss neu eingebauten Wohnungen dürften zentralisierte Stromzähler aufweisen.

Ein Teil der Altbauwohnungen weist vermtl. zur Warmwasserbereitung elektrische Durchlauferhitzer oder Boiler auf. Es dürften Drehstromzähler vorhanden sein.

Ggf. innenliegende Badezimmer bzw. Toilettenräume der Dachgeschosswohnungen oder der im Seitenflügel belegenen Wohnungen weisen motorische Belüftung über Lunos- bzw. Helioslüfter o.ä. auf.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist noch zeitgerechte, aber einfache Elektroinstallationen vermtl. aus einer früheren sogen. komplexen Instandsetzung als DDR-typische Rekonstruktionsmaßnahme u.a. mit einfachem Sicherungstableau ausschließlich noch mit Schmelzsicherungen ohne FI-Schutzschalter und Wechselstromzähler nebst Kabelkanalinstallation der Strang-Anbindung auf. Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen im Fensterschacht oberhalb der Abstellkammer verwahrten hochhängenden 4 KW 50-L-Hajdu-Warmwasserspeicher sowie einen 3 KW- Untertisch-Durchlauferhitzer unter dem Waschtisch im Badezimmer zur Versorgung auch der Küchenspüle.

Installationen sind durchweg unter Putz verlegt und in ausreichender Anzahl mit einfachem Standard aus älterem Bestand respektive aus einer DDR-typischen Rekonstruktionsmaßnahme vorhanden. Die GK-Unterdecke im Flur weist Deckeneinbauleuchten gleichfalls aus älterem Bestand auf.

Im Badezimmer und im Wohnzimmer sind elektr. Heizlüfter zugestellt worden - im Schlafzimmer befindet sich ein elektrischer Öl-Radiator.

Die in den Treppenhauköpfen vorhandenen Lichtkuppeln zur Entrauchung als RWA-Anlagen werden elektrisch betrieben.

Die vor der Hoffassaden der Vorderhäuser und innerhalb des Seitenflügels belegenen Hydraulikaufzüge werden gleichfalls elektrisch betrieben.

Im Kellergeschoss sind Feuchtrauminstallationen u.a. mit Schildkrötenbeleuchtung vorhanden.

Eine zentrale Klingel- oder Gegensprechanlage ist an beiden Vorderhauseingängen vorhanden, wobei der Seitenflügel eine separate Klingelanlage u.a. mit Videokamera und in den Wohnungen entsprechenden Monitoren aufweist. In den Treppenhauseingängen sind moderne Klingel-

knöpfe und Lichtschalter in historisierendem Dekor derselben Design-Linie neu eingebaut worden.

Ein Breitbandkabelanschluss ist gleichfalls verfügbar. Rauchmelder sind nach Sachlage vorhanden.

Nach örtlichem Eindruck erfolgt die Kaltwasserverbrauchs-Ablesung mindestens in den beiden Vorderhäusern bisher noch nicht über Funk-Fernablesung - Kaltwasserzähler sind aber vorhanden.

Heizung:

Die Wohnungen weisen nach diesseitiger Einschätzung weitgehend Gas-Etagenheizungen mit Gas-Kombithermen u.a. auch zur Warmwasserbereitung mit Vorwandinstallationen und normalen Plattenheizkörpern nebst Thermostatregelventilen auf - inwiefern ggf. in den Badezimmern sogen. Handtuchwärmer eingebaut worden sind, ist unklar.

In den Normalgeschossen der Vorderhäuser sind vermtl. vereinzelt noch Gamat-Außenwandheizer und Gas-Warmwasserbereiter (Forn o.ä.) aus einer DDR-typischen Rekonstruktionsmaßnahme erhalten und werden ggf. noch betrieben. Teilweise sind ggf. auch noch Kohleeinzelbrenneröfen vorhanden und betrieben. Inwieweit auch sogen. Forsterheizungen als Koks-Etagenheizungen erhalten sind, ist nicht bekannt geworden.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist noch Kohleeinzelbrenneröfen als altbautypische Kachelöfen in den Wohnräumen und einen Kohlebeistellherd in der Küche auf - eine in der Küche ehemals vorhandene Kohlekochmaschine ist bereits abgebaut und der Zementestrichboden in dem Bereich mit keramischer Fliesung versehen worden. Im Badezimmer ist lediglich ein mobiler elektrischer Heizlüfter vorhanden.

Die im Seitenflügel belegenen Nutzungseinheiten bzw. Wohnungen weisen eine gemeinschaftliche Gas-Zentralheizung mit Heizkessel im Kellergeschoss des Seitenflügels vermtl. mit Vor- und Rücklaufleitungen nebst zeitgerechten Stahlglieder- oder Plattenheizkörpern und zentraler Warmwasserversorgung nebst Zirkulationsleitung auf, nachdem der Gebäudeteil mit vermtl. insgesamt 11 Nutzungseinheiten als nur ein Teileigentum betrieben wird.

Die Dachgeschosswohnungen der Vorderhäuser weisen nach Sachlage jeweils separate Gas-Etagenheizungen auf.

Die Ladeneinheiten im Erdgeschoss dürften gleichfalls durchweg Gas-Etagenheizungen aufweisen.

Die Treppenhauseingänge mindestens der Vorderhäuser sind nicht beheizbar.

Sanitärausstattung:

Die Badezimmer und Toilettenräume in dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex weisen vermtl. einen stark unterschiedlichen Ausbaustandard auf, nachdem im Altbaubestand eigentümer- oder mieterseits individuell mindestens teilweise erhebliche Veränderungen und teilweise Modernisierungen vorgenommen worden sein dürften.

Der Ausbaustandard dürfte eine Spanne von einfach bis zeitgerecht modern umfassen. Die im Dachgeschoss belegenen Wohnungen sowie die im Seitenflügel belegenen Wohnungen weisen nach Sachlage eine moderne Sanitärausstattung mit Einbauwannen bzw. Duschen und wandhängenden WC-Becken nebst Einbauspülkästen und Einhebel-Mischarmaturen sowie hinter GK-Vorsatzschalen oder in Wandschlitzten etc. verzogenen Ver- und Entsorgungsleitungen auf.

Die im Altbaubestand belegenen Wohnungen und die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss dürften demgegenüber einen deutlich einfacheren und lediglich in Einzelfällen vergleichbaren Ausbaustandard aufweisen.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist im Badezimmer eine neuzeitliche emaillierte Stahllegewanne vermtl. auf Poresta-Wannenträgerblock mit Fliesenschürze im Dekor der Wandumfassungen und Duschvorhang sowie Standard-Mischarmatur nebst Schlauchbrause, Regendusche und Duschstange sowie einen Porzellan-Waschtisch nebst Einhebel-Mischarmatur und ein bodenstehendes Porzellan-WC-Becken nebst Kunststoffstuhlsitz und -deckel sowie einen tiefhängendem Kunststoffspülkasten auf.

Alle Sanitärobjekte sind geschmacksneutral weiß, alle Armaturen sind verchromt.

Frisch- und Abwasserinstallationen sind hinter GK-Vorsatzschalen abgespannt. Nach Sachlage sind Frischwasserleitungen noch als Stahlrohrleitungen aus einer früheren Rekonstruktionsmaßnahme erhalten. Abwasserleitungen sind vermtl. als Hart-PVC-Rohre gleichfalls aus der Rekonstruktionsmaßnahme vermtl. in den 1960er Jahren erhalten.

Die Frischwasser-Anschlussleitungen innerhalb der Wohnungen bzw. des hier betroffenen Wohnungseigentums sind nach diesseitiger Einschätzung weitgehend im Zuge von Modernisierungen gegen Kupfer- oder Edelstahlrohrleitungen ausgetauscht worden.

Die Gewerbeeinheiten weisen vermtl. einen entsprechenden Standard auf, wobei neben den Toilettenräumen allenfalls Duschbadezimmer vorhanden sind.

Küchenausstattungen:

Nach diesseitiger Einschätzung weisen auch diesbzgl. die einzelnen Nutzungseinheiten völlig individuelle und auf stark unterschiedlichem Niveau ausgeführte Küchenausstattungen auf. Vermietete Wohnungen dürften noch einen sehr einfachen Standard mit Spüle nebst Unterschränk und Mischarmatur sowie Elektro- oder Gasherd nebst Bratröhre aufweisen, wobei mietenseits auch hier in der Regel Verbesserungen vorgenommen worden sein dürften.

Eigengenutzte Eigentumswohnungen weisen in der Regel einen deutlich besseren Ausbaustandard auf.

In dem hier betroffenen Wohnungseigentum liegt ein einfacher Standard mit älterem Gasherd nebst Bratröhre und Kohlebeistellherd mit angrenzendem Unterschränk und gemeinsamer darüber vorhandener Resopal-beschichteter Küchenarbeitsfläche (Holzdekor, Eiche dunkel o.ä.) und einer gegenüberliegenden weiteren Arbeitszeile mit entsprechend beschichteter Arbeitsfläche und hierin integrierter Nirosta-Einfachspüle nebst wandhängender Einhebel-Mischarmatur sowie Schrankunterbau mit Kühlschrank und Geschirrspülautomat vor.

Die Frontflächen weisen unterschiedliche Farbgebung auf - tatsächlich handelt es sich unter der gemeinsamen Küchenarbeitsplatte um eingestellte Einzelgeräte und nicht um eine homogene Einbauküchenausstattung.

Frisch- und Abwasserinstallationen sind hier gleichfalls nicht sichtbar in Wandschlitzten bzw. hinter Vorsatzschalen bzw. im angrenzenden Badezimmer verzogen.

- **Brutto-Rauminhalt:**
ohne Ansatz

- **Brutto-Grundfläche:**
Die anteilige Brutto-Grundfläche des Wohnungseigentums Nr. 9 beträgt entsprechend der Miteigentumsquote ca. 127,21 m² von insgesamt ca. 4.641,00 m² Brutto-Grundfläche des Wohn- und Geschäftshauskomplexes auf dem Grundstück bei einem MEA von 27,41/1.000 nach diesseitiger überschlägiger Ermittlung anhand der vorliegenden Aufteilungspläne bzw. der maßstäblichen Flurkarte (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die Freiflächen des Grundstücks weisen eine insgesamt vermtl. gärtnerisch gepflegte Anlage mit kleinen Beetflächen nebst Rasenbesatz, immergrünem Buschwerk etc. und einem neu gepflanzten noch jungem Baum anstelle eines vormals vorhandenen Kugel-Ahorns sowie Hochbordeinfassungen zu den befestigten Hauszuwegungen und einem Müllgefäßstellplatz auf.

Die Hauszuwegungen und der Müllgefäßstellplatz weisen Betonsteinpflasterung und der Müllgefäßstellplatz eine 3-seitige Stabmattenzaun-Einfassung mit Efeubegrünung und Blechplattenhinterlegung zur visuellen Abschirmung der Müllgefäße auf - die Rückseite des Müllgefäßstellplatzes wird durch die mit Glattputz und Anstrich (weiß) versehene ca. 2,00 m hohe Mauerwerksgrenzscheide zum Hof des angrenzenden Nachbargrundstücks gebildet.

Im Hof befinden sich verschiedene feuerverzinkte Fahrradspangen/-bügel für eine größere Anzahl an Fahrrädern, die offensichtlich umfänglich angenommen sind.

Am Treppenhauseingang des Seitenflügels befindet sich eine Löschwassereinspeisung für den Seitenflügel, auf die bereits an der straßenseitigen Hauseingangstür des Vorderhauses Jablonskistr. 21 hingewiesen wird - an der Hauseingangstür des Vorderhauses Prenzlauer Allee 51 fehlt ein entsprechendes Hinweisschild.

Ein straßenseitiger Vorgartensteifen vor den beiden Vorderhäusern ist nicht vorhanden - beide Gebäudeteile grenzen unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum. Lediglich in der süd-westlichen Grundstücksecke ist ein freiliegender Teil des Grundstücks von weniger als 1,00 m unbebaut bzw. als Teil des Bürgersteigs gepflastert und als Straßenland zukünftig noch abzutreten (s.o.).

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Der Wohn- und Geschäftshauskomplex umfasst 31 Sondereigentume, bei denen es sich um 24 Altbau-Wohnungseigentume und 3 Teileigentume als Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss der Vorderhäuser (Läden, Büros o.ä.) sowie ehemals 4 Teileigentume im seinerzeit nicht ausgebauten Dachraum der Vorderhäuser (TE-Nr. 27, 28, 29, 30) mit nunmehr noch 3 Wohnungen, weil von den 4 Teileigentumen 2 Sondereigentum zu 1 Wohnungseigentum verschmolzen worden sind, und 1 Teileigentum (Nr. 31) im Erdgeschoss des seinerzeit lediglich 1-geschossigen Seitenflügels handelt, das mit dem dinglichen Sondernutzungsrecht versehen war, mindestens 5 Obergeschosse neu zu errichten und ggf. in weiteres Sondereigentum aufzuteilen. Die Aufstockung ist nunmehr nach Sachlage 6- bis 7-geschossig erfolgt und trotz des Einbaus von vermtl. 11 Wohnungen bisher als nur ein Sondereigentum beibehalten geblieben.

Bei dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 9 handelt es sich um die im 3. Obergeschoss postalisch rechts im Vorderhaus Jablonskistraße 21 belegene 3-Zimmerwohnung nebst Keller-raum Nr. 9 im Kellergeschoss des Vorderhauses Jablonskistr. 21.

- **Nutzfläche:**

Die Wohnfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 9 beträgt gemäß Teilungserklärung und dem letzten Kaufvertrag zu dem hier betroffenen Wohnungseigentum sowie früherer Angabe der WEG-Verwaltung 83,52 m² (lt. aktueller Mitteilung der WEG-Verwaltung ist die Wohnungsgröße allerdings abweichend mit 83,25 m² angegeben.).

Eine Differenzierung anhand der Miteigentumsquote ist aufgrund der nicht bekannten Gesamt-Wohn-Nutzfläche sowie allenfalls teilbemaßten Planvorlagen nicht möglich. Insoweit wird die in der Teilungserklärung ausgewiesene Wohnungsgröße als zutreffend zugrunde gelegt.

Angaben zur Wohnungsgröße konnten auf diesseitige Anforderung seitens des Wohnungseigentümers als Schuldner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren nicht beigebracht werden.

Inwieweit die Freisitzfläche der Wohnung in der ausgewiesenen Wohnungsgröße mit dem Faktor $\frac{1}{2}$ gemäß II. BV o.ä. in Ansatz gebracht wurde, oder ob der Faktor mit $\frac{1}{4}$ gleichfalls gemäß II. BV bzw. Wohnflächenverordnung gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin als ortsüblicher Flächenansatz für die Balkonfläche in Ansatz gebracht wurde, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Zu dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 9 gehört der Kellerraum Nr. 9 als massiv umbauter Abstellraum mit einfacher Brettholztür im Kellergeschoss des Vorderhauses Jablonskistr. 21 als Teil des Wohnungseigentums.

Sondernutzungsrechte zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums sind gemäß vorliegenden Teilungserklärung nebst Nachträgen nicht vereinbart.

- **Miet-Erträge:**

Ein Mietertrag wird nach Sachlage nicht erzielt. Das betroffene Wohnungseigentum Nr. 9 ist gemäß vorliegendem Beschlagnahmebeschluss, dem Anschreiben der WEG-Verwaltung zur Zusendung des aktuellen Wirtschaftsplans sowie Ausweisung am Klingeltableaus der Hauseingangstür durch den Eigentümer des Wohnungseigentums selbstgenutzt.

Tatsächlich bewohnt der Sohn des Eigentümers das betreffende Wohnungseigentum unentgeltlich - ein Mietertrag wird insoweit nicht erzielt.

Diesseitig wird für die Verkehrswertermittlung im Rahmen des hier anhängigen Schuldversteigerungsverfahrens die kurzfristig freie Verfügbarkeit des Wohnungseigentums zugrunde gelegt.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Berliner Mietspiegel 2021 ergeben sich die ortsüblichen Miethöhen als Nettokaltmieten für Wohnungen mit Baujahr bis 1918 (Baujahr hier: vermtl. 1906) mit Sammelheizung und Bad/WC in der Wohnung in guter Wohnlage sowie Größen

- bis unter 40 m² in einer Spanne von 6,61 €/m² bis 14,39 €/m² bzw. i.M. mit 11,57 €/m²
- von 40 m² bis unter 60 m² in einer Spanne von 6,06 €/m² bis 11,09 €/m² bzw. i.M. mit 8,13 €/m²
- von 60 m² bis unter 90 m² in einer Spanne von 5,68 €/m² bis 11,04 €/m² bzw. i.M. mit 7,57 €/m²
- über 90 m² in einer Spanne von 5,54 €/m² bis 10,60 €/m² bzw. i.M. mit 7,41 €/m²

Gemäß Bezirksreport Pankow 2022/2023 des IVD Berlin-Brandenburg ergibt sich die typische Mietpreisspanne (Marktmiete) für Geschossbauwohnungen der Baujahresklasse von 1900 bis 1949 in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Stichtag 01.10.2022 in einer Spanne von 9,25 €/m² Wfl. bis 12,75 €/m² Wfl. und in guter bis sehr guter Wohnlage in einer Spanne von 12,00 €/m² Wfl. bis 15,50 €/m² Wfl, wobei hierfür von Weitervermietung bezugsfreier Wohnungen mit Größen zwischen 60 m² und 120 m² bzw. i.M. 90 m² bei 2 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen gehoben), normalem Bauzustand (d.h. laufend instandgehalten und überwiegend modernisiert), Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Nettokaltmietvereinbarung ohne Betriebs- und Heizkosten und ohne Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes ausgegangen wird - die Schwerpunktmiete (ohne Baujahresklassifizierung) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow bei 10,50 €/m² Wfl. und in guter bis sehr guter Wohnlage bei 13,00 €/m² Wfl. bei zuletzt geringem Preisanstieg zwischen 10/2021 und 10/2022.

Gemäß Wohnmarktreport Berlin 2022 von Mai 2023 (19. 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 10405 (Prenzlauer Allee) 16,46 €/m² Wfl. (Spanne von 6,23 €/m² bis 26,65 €/m² bei Ansatz 66,00 m² Wfl.).

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

Nach diesseitiger Auffassung beträgt die als marktüblich realisierbar zugrunde gelegte Miethöhe für das hier betroffene Wohnungseigentum in einem 5½- bzw. 6- bis 7-geschossigen Wohn- und Geschäftshauskomplex aus 2 Vorderhäusern als Altbau vermtl. aus dem Jahre 1906 mit 24 Wohneinheiten in den Normalgeschossen, 3 Wohnungen im Dachgeschoss und 3 Ladeneinheiten im Erdgeschoss sowie aus dem erst 2018 fertiggestellten Seitenflügel-Wiederaufbau mit vermtl. 11 Wohnungen (als nur 1 Teileigentum) als durchschnittlich große Eigentumsanlage ohne Verfügbarkeit von PKW-Stellplätzen im Hof des Grundstücks, aber Kellerräumen als Bestandteil des jeweiligen Sondereigentums in einer zentralen Stadtlage im Stadtbereich City an einer untergeordneten Quartierstraße allerdings im Einmündungsbereich zu einer wesentlichen Stadtmagistralen mit erheblicher Verkehrslärmbelastung bei gleichfalls sehr guter technischer bzw. sozialer Infrastrukturanbindung und guter Nahversorgung für den täglichen bis langfristigen Bedarf sowie guter Wohnlage nach aktuellem Mietspiegel trotz akutem Stellplatzmangel für PKW im Straßenraum auch bei Ausweisung als Parkraumbewirtschaftungszone bei einem insgesamt durchschnittlichen zeitgerechten Ausbaustandard des hier betroffenen Gebäudes bzw. des noch mit Kohle-Einzelbrennern beheizten Wohnungseigentums Nr. 9 mit Verfügbarkeit allerdings lediglich eines innenliegenden Badezimmers mit Belüftung über Fensterschacht oberhalb einer angrenzenden Speise- und der Abstellkammer und lediglich vorhandenen Holz-Einfachfenstern und Kastenfenstern noch aus dem ursprünglichen Bestand bzw. einem Kunststoff-Isolierglasfenster in der Küche noch aus einer DDR-typischen Rekonstruktionsmaßnahme, fehlendem barrierefreiem Zugang im 3. Obergeschoss postalisch rechts im Vorderhaus Jablonskistraße 21 als 3-Zimmerwohnung mit natürlich belichteter und belüfteter Küche als separater Raum und eingeschränkt natürlich belichtetem und belüftetem Badezimmer (s.o.), Flur mit 2-hüftig anbindenden Zimmern und Querbeltüftungsmöglichkeit sowie Balkon mit Orientierung nach Süd-Westen und bei ca. 83,52 m² Wohnfläche nachgefragter Größe trotz der gegenwärtigen Marktlage etc. auch unter Berücksichtigung der seit dem 18.05.2013 geltenden „Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 BGB (Kappungsgrenzen-Verordnung)“ mit hierdurch begrenzter Möglichkeit der Mietpreiserhöhung mit Verlängerung zuletzt um weitere 2 Jahre von zuletzt bis 10.05.2023 auf nunmehr den 31.12.2025 (seit dem 01.01.2021) um lediglich 15 % innerhalb von 3 Jahren sowie der seit dem 01.06.2015 nach Rechtsverordnung in ganz Berlin in Kraft getretenen sogen. Mietpreisbremse etc. auch bei Neuvermietung von zuletzt leerstehendem oder eigengenutztem Wohnraum ohne Durchführung einer umfassenden bis in die Substanz reichenden Modernisierung mit Kosten von mindestens ca. 30 % für den Neubau von vergleichbaren Wohnungen mit maximal rd. 10 % über der Ortsüblichkeit bei hier zugrunde gelegter Eigennutzung bzw. freier Verfügbarkeit (s.o.) des hier betroffenen Wohnungseigentums und auch in Ansehung energetischer Nachteile des Objektes mit fehlendem Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden und der nur einfachverglasten Treppenhäuserfenster und fehlender Beheizung des Treppenhauses, der noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten Holzkasten- und Holz-Einfachfenster und eines veralteten Kunststoff-Isolierglasfensters in der Küche in dem hier betroffenen Wohnungseigentum selbst, der Beheizung über Kohleeinzelbrenneröfen und über einen Kohlebeistellherd in der Küche sowie hilfsweise über elektrische Heizgeräte sowie der Warmwasserbereitung gleichfalls über elektrische Geräte, des Fehlens einer Dämmung unter der Kellerdecke mit ortsüblich rd. 12,00 €/m² (Nettokaltmiete) nach Durchführung erforderlicher Revitalisierungsmaßnahmen in dem Wohnungseigentum.

- **fikt. Rohertrag:**

Wohnungseigentum

$$83,52 \text{ m}^2 \times 12,00 \text{ €/m}^2 = 1.002,24 \text{ €/Monat}$$

- **Bewirtschaftungskosten:**

Die Höhe des Wohngeldes beträgt aktuell nach Mitteilung der zuständigen WEG-Verwaltung 301,00 €/Monat incl. Instandhaltungsrücklage entsprechend 3,60 €/m² Wfl. (kalt) bei Ansatz von ca. 83,52 m² Wfl. gemäß Teilungserklärung (nach Sachlage ohne Beteiligung an den Kosten der Untergemeinschaft für die Aufzugsanlage an der hofseitigen Front des Vorderhauses Jablonskistr. 21).

Wohngeldrückstände für das hier betroffene Wohnungseigentum bestehen nach Angabe der zuständigen WEG-Verwaltung bis 31.08.2023 in Höhe von 6.597,31 €. Inwieweit ggf. weitere Wohngeldrückstände für das Grundstück bestehen ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Die Instandhaltungsrücklage des Grundstücks beträgt zum 21.12.2022 ca. 106.322,14 € bzw. der auf das Wohnungseigentum Nr. 9 entfallende Anteil ca. 2.914,29 €.

Seitens des Wohnungseigentümers konnten auf diesseitige Anforderung Angaben zu den Bewirtschaftungskosten nicht gemacht werden.

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 01.01.2022 gemäß Modellansatz wie folgt:

Wohnungseigentum Nr. 4

Verwaltungskosten

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

Instandhaltungskosten

$$12,21 \text{ €/m}^2 \times 83,52 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} = 1.019,78 \text{ €/a}$$

Mietausfallwagnis

$$12.026,88 \text{ €} \times 2 \% = \frac{240,54 \text{ €/a}}{1.633,32 \text{ €/a}}$$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten beträgt für das Wohnungseigentum Nr. 9 entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 13,6 % vom fiktiven Rohertrag bei 12,00 €/m² Wfl. und Ansatz von ca. 83,52 m² Wfl. entsprechend rd. 1,63 €/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

- Die Fassaden weisen im Sockelbereich und insbesondere an den Rollladenanlagen sowie den Hauseingangstüren erhebliche Graffiti-schmierereien auf.
- In den über der Erdgeschosszone aufgehenden straßenseitigen Fassaden liegen teilweise deutliche Staubbindingen oder nicht deckend aufgebrachter bzw. fleckig ausgeführter Anstrich ggf. im Bereich von ausgebesserten Putzflächen vor - einzelne Außenanstriche von aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Fenstern weisen verbrauchte Anstriche auf.
- An den hofseitigen Fassaden weist der Altbaubestand partiell leichte Putzschäden und im Sockelbereich partiell erhebliche Putz-Ablösungsneigung aufgrund aufsteigender Feuchtigkeit im Mauerwerk auf.
- Die außenliegende Vergitterung der hofseitigen Erdgeschossfenster des Altbaubestandes weist teilweise erhebliche Korrosionsneigung auf.
- Die Bodenfliesung im Bereich des hofseitigen Treppenhausausgangs des Gebäudeteils Jablonskistr. 21 ist gerissen und teilweise liegen Fehlstellen vor.
- Der energetische Zustand des Altbaubestandes ist aufgrund fehlender Wärmedämmung an den Fassaden, der Einfachverglasung in den Treppenhausaufgängen u.a. mit nur einfachverglasten Hauseingangstüren in den straßenseitigen Fronten, der fehlenden Dämmung der Kellerdecke und der fehlenden zentralen Beheizung und Warmwasserbereitung des Gebäudekomplexes nachteilig.

Weitere nennenswerte Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums nicht festgestellt werden - entsprechende Mängel oder Schäden können diesseitig nicht ausgeschlossen werden. Aus der Beschlusssammlung ergeben sich neben den zuletzt umfassend durchgeführten Sanierungsmaßnahmen in den Altbau-Treppenhausaufgängen derzeit keine weiteren ggf. avisierten Instandsetzungsmaßnahmen.

Hinsichtlich des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 9 konnten Mängel anlässlich des Besichtigungstermins wie folgt festgestellt werden:

- Bei einem Neubezug des Wohnungseigentums sind turnusmäßig erforderliche Schönheitsreparaturen und insbesondere Bodenbelagsarbeiten aufgrund des vorhandenen Holzdielenbodenanstrichs und der Qualität der partiell gerissenen Plattierung im Bereich der früheren Kohlekochmaschine in der Küche durchzuführen.
- Der staubbindende Anstrich auf dem Balkon hat sich weitgehend abgelöst und ist zu erneuern der Klickparkett ist aufgrund der hierdurch reduzierten Brüstungshöhe wegzunehmen.
- Die stark individuell geprägte Farbgebung der Fliesenbekleidungen im Badezimmer entspricht nicht einem neutralen Geschmacksempfinden, so dass das Badezimmer umfassend zu revitalisieren ist.
- Frisch- und Abwasserleitungen sind nach Erfordernis zu erneuern.
- Die Küchenausstattung beinhaltet Einzelmobiliar und Einzelgeräte mit darüber verwahrten Küchenarbeitszeilen als Selbsthilfemaßnahme und ist bei mehr 10 Jahren Alter bereits abgeschrieben und bei Neubezug ggf. zeitgerecht zu ersetzen.
- Die in dem Wohnungseigentum vorhandenen Holz-Kasten- und Einfachfenster sowie ein in der Küche vorhandenes veraltetes Kunststoff-Isolierglasfenster sind nach Sachlage weitgehend extrem undicht und gegen zeitgerechte Holz- oder Kunststoff-Isolierglasfenster auszutauschen.
- Die Elektroinstallationen innerhalb der Wohnung sind zeitgerecht zu erneuern und mit einem modernen Sicherungstableau nebst Sicherungsautomaten und FI-Schutzschalter auszustatten. Rauchwarnmelder sind gleichfalls einzubauen.
- In der Wohnung sind die Kohle Einzelbrenner-Kachelöfen sowie der Kohlebeistellherd auszubauen, die Böden sachgerecht an die weitere Bodenfläche anzuarbeiten und eine Gas- oder Pellet-Etagenheizung nebst zeitgerechten Heizkörpern neu einzubauen.

- Die elektrischen Warmwasserbereiter sind auszubauen und die Warmwasserversorgung ist über die Heizzentrale der Wohnung sicherzustellen.

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

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

Gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2022/2023 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. 2022/2023 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. 2022/2023 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 2022/2023 ein Kostenaufwand zwischen ca. 1.000,00 €/m² Wfl. und ca. 1.750,00 €/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 2022/2023 ein Kostenaufwand zwischen ca. 1.500,00 €/m² Wfl. und ca. 2.750,00 €/m² Wfl. (incl. Baunebenkos-

ten und MwSt.) an - es handelt sich hiernach um Gebäude, für die ein Abriss „wahrscheinlich/möglich/denkbar“ ist.

Diesseitig wird insofern für das hier betroffene Wohnungseigentum zur vollständigen Revitalisierung auf zeitgerechtem Ausbauniveau in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „normal“ (s.o.) ein im Niveau des Mittelwertes zwischen unterem und oberem Rahmenwert der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Mod./Inst.-Aufwand für das betroffene Objekt in Höhe von grob überschläglich und pauschal insgesamt mindestens rd. 75.000,00 € respektive rd. 900,00 €/m² Wfl. bei der anrechenbaren Wohnfläche von ca. 83,52 m² im Verkehrswert berücksichtigt.

Der Abschlag für Mängel bzw. Schäden bzw. den gebotenen Mod./Inst.-Aufwand zur Revitalisierung des Objektes 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 Ertrags- und des Sachwertmodells des GAA in Berlin auch der Sanierungsaufwand zur Sicherung der ortsüblich zugrunde gelegten Miethöhe nicht in Ansatz gebracht.

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

Diesseitig wird für das betroffene Objekt der zugrunde zu legende Mod./Inst.-Aufwand erst im Rahmen der speziellen Marktanpassung aufgrund objektspezifischer Merkmale in Abzug gebracht.

Ein Energiepass für das Gebäude ist mit Datum vom 29.10.2022 vorhanden: der Endenergiebedarfswert liegt hiernach bei 149,2 kWh/m²a - dieser Wert liegt im Rahmen des Durchschnitts der Vergleichswerte des Gebäudebestandes für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus 25-40 kWh/ m²a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m²a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/m²a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m²a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/m²a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 200 kWh/ m²a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m²a bis >250 kWh/ m²a).

Eine Beschlussammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens der WEG-Verwaltung nicht seit dem diesbzgl. gesetzlichen Erfordernis, sondern lediglich hinsichtlich der Versammlungsprotokolle der Eigentümerversammlungen vom 19.05.2014 bis 26.06.2023 zur Verfügung gestellt werden.

Instandhaltungsmaßnahmen standen hiernach lediglich für die Sanierung der Altbautreppenhauseingänge an, für deren Sanierung eine Sonderumlage erhoben wurde und bereits fällig war. Weitere erforderliche Maßnahmen wie der Einbau von Rauchwarnmeldern etc. wurden zuletzt aus der Instandhaltungsrücklage finanziert.

Nach letzter Beschlusslage sind Sonderumlagen bzw. weitere Einschüsse in die Rücklage aktuell nicht erforderlich oder vorgesehen. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein späterer Beschluss nach dem 23.06.2023 über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in die Instandhaltungsrücklage o.ä. nicht getroffen worden ist.

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Durch den Unterzeichneten wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer für Altbauten mit einem Baujahr bis 1918 und Zwischenkriegsbauten von 1919 bis 1948 bei vorliegendem Baualter von ca. 117 Jahren (Baujahr: 1906) und einer Gesamtnutzungsdauer gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) von 80 Jahren bei hier vorliegendem Standard mit Normalausstattung sowie „normalem“ Bauzustand mit 40 Jahren zugrunde gelegt.

In dem Ansatz sind in den vergangenen Jahren durchgeführten Mod.-/Inst.-Maßnahmen bereits berücksichtigt.

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer bei hier vorliegendem Baujahr 1906 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer ist bereits erschöpft.

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

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Das betroffene Wohnungseigentum Nr. 9 ist gemäß vorliegendem Bestells- und Beschlagnahmebeschluss, dem Anschreiben der WEG-Verwaltung zur Zusendung des aktuellen Wirtschaftsplans sowie Ausweisung am Klingeltableaus der Hauseingangstür durch den Eigentümer des Wohnungseigentums selbstgenutzt.

Eine Vermietung liegt nicht vor, ein Mietvertrag ist insoweit nicht vereinbart. Tatsächlich bewohnt aber der Sohn des Eigentümers das betreffende Wohnungseigentum ohne Mietvertrag unentgeltlich.

Diesseitig wird für die Verkehrswertermittlung im Rahmen des hier anhängigen Schuldversteigerungsverfahrens die kurzfristig freie Verfügbarkeit des Wohnungseigentums zugrunde gelegt.

- **Verwaltung:**

WEG-Verwaltung ist die Firma Kreutz & Lapinova Dienstleistungs GmbH, Torstraße 195 in 10115 Berlin - Telefon: + 49 (0) 30 / 283 95 53-26 (GF: Dieter Kreutz).

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei dem auf dem Anwesen aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich um ein insgesamt regelmäßig instandgesetztes Gebäude vermtl. aus dem Jahre 1906 mit vermtl. in den 1960er Jahren durchgeführter sogen. komplexer Rekonstruktionsmaßnahme auf seinerzeit DDR-typischem Niveau sowie zuletzt in den 1990er Jahre umfangreich durchgeführten Mod.-/ Inst.-Maßnahmen u.a. hinsichtlich der medialen Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. der Elektroinstalltionen bzw. Verstärkung der Steigeleitungen und der Fassaden sowie der in den Jahren 2013/ 2016 durchgeführten Dachgeschossausbau- und Aufstockungsmaßnahmen bzw. Veränderung des Daches mit Ausbau von 3 Wohnungen in den Vorderhäusern und Anbau von 2 sogen. Fassadenaufzügen an den hofseitigen Gebäudefronten sowie Errichtung bzw. Wiederaufbau des Seitenflügels nach Kriegszerstörung in den Jahren 2016/ 2019 mit 7 Geschossen und 11 Wohneinheiten.

Der technische Ausbaustandard des hier betroffenen Wohnungseigentums ist vermtl. abweichend von den weiteren Nutzungseinheiten in dem Gebäudekomplex u.a. aufgrund der Beheizung mit Kohlekachelöfen und der vorhandenen Holz-Kasten- und Holz-Einfachfenster sowie der Elektroinstallationen überwiegend deutlich einfacher - der Ausbaustandard resultiert nach diesseitiger Einschätzung vermtl. weitgehend aus den 1960er Jahren bzw. wurde nur teilweise zwischenzeitlich bzgl. der Badezimmer- und Küchenausstattung erneuert.

Teilweise ist der Ausbaustandard auch innerhalb der weiteren Wohnungen aber bei Beheizung über Kohle-Einzelbrenneröfen oder Gas-Außenwandheizern (Gamat) noch einfach - die Wohnungen weisen im Wesentlichen allerdings Gas-Etagenheizungen ggf. mit sogen. Kombithermen auch zur Warmwasseraufbereitung auf.

Der Grundrisszuschnitt des Wohnungseigentums Nr. 9 ist bei vorliegender Wohnungsgröße von ca. 83,52 m² Wfl. im 3. Obergeschoss des Vorderhauses Jablonskistr. 21 als 3-Zimmerwohnung mit Küche, Diele/Flur, Badezimmer, Speisekammer, Abstellkammer und Balkon zweckmäßig, wobei ein barrierefreier Zugang allerdings nicht besteht.

Positiv ist die Ausrichtung des Wohnungseigentums und des Balkons nach Süd-Westen mit Blick allerdings auf eine Hauptverkehrsstraße mit erheblicher Lärmimmission u.a. durch Straßenbahnverkehr - nachteilig ist die Orientierung der Gebäuderückseite weitgehend nach Norden in den Hof mit unmittelbar angrenzendem Küchenfenster einer Nachbarwohnung.

Der Referenzwert des Erscheinungsbildes des Gebäudekomplexes und des Hauseingangsbereichs sowie der Lage in einem Kiezquartier im Ortsteil Prenzlauer Berg nahe dem gegenüber der Prenzlauer Allee belegenen Kollwitzkiez mit fußläufiger Erreichbarkeit des Alexanderplatzes und sehr guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr etc. ist gut - nach Mietspiegel 2021 handelt es sich um eine gute Wohnlage.

- **Unterhaltung:**

Insgesamt handelt es sich um einen zufriedenstellend gepflegten Gebäudekomplex; Instandhaltungen werden nach diesseitigem Eindruck regelmäßig vorgenommen - allerdings besteht eine erhebliche Durchfeuchtung der hofseitigen Gebäudefront im Sockelbereich des Altbestandes vermtl. aufgrund aufsteigender Feuchtigkeit mit deutlicher Putzablösung, so dass auch partielle Durchfeuchtungen des Kellergeschosses zu vermuteten sind. Durch den Unterzeichneten konnten allerdings anlässlich des Ortstermins keine Durchfeuchtungen innerhalb des Kellers selbst erkannt werden.

Über den Ausbau- und Unterhaltungszustand des hier betroffenen eigengenutzten Wohnungseigentums konnten Feststellungen aufgrund der bestehenden Zugänglichkeit anlässlich des Besichtigungstermins getroffen werden - diesseitig wird von dem bestehenden Erfordernis einer umfassenden Revitalisierung des Wohnungseigentums u.a. mit Einbau einer Gas-Etagenheizung o.ä. anstelle der vorhandenen Kohle-Einzelbrenneröfen etc. ausgegangen.

- **Verwertbarkeit:**

Aufgrund der bestehenden Eigennutzung des hier betroffenen Wohnungseigentums ist die freie Verfügbarkeit für einen Ersteher in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Eigennutzung kurzfristig realisierbar, so dass nachfolgend für einen Ersteher der ideelle Wert der Immobilie im Vordergrund stehen dürfte. Trotz des insoweit vorliegenden ideellen Wertes des Wohnungseigentums ist in Ansehung der Vermietbarkeit des Wohnungseigentums auch eine dauerhafte Nutzung als Ertragsobjekt in Betracht zu ziehen (Kapitalanlage) und die Bewertung nach dem Ertragswertverfahren auf der Basis eines ortsüblichen und nachhaltig marktfähigen Mietertrages sowie eines aus marktüblichen Verkaufserlösen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes vorzunehmen und anhand von Vergleichswerten aus dem zuletzt veröffentlichten Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses in Berlin für das Jahr 2022 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen.

C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

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

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

- Geschossgrundrisse KG, EG, 1.OG bis 4.OG und DG (nach Ausbau) sowie Gebäudeschnitte der Aufteilungspläne i.M. 1:100 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2011/4869 vom 25.08. 2011 nebst Nachtrag Nr. 2012/3989 vom 13.06.2012
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

Weiterhin wurden die Bau- und Grundakten des Grundstücks bzw. Wohnungseigentums eingesehen - bei dem zuständigen Bezirksamt wurden evtl. Baulasten sowie evtl. zu entrichtende Erschließungsbeiträge nachgefragt.

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

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

In Auswertung aller vorliegenden bzw. eingesehenen Unterlagen sowie der Inaugenscheinnahme des Anwesens mit dem hier betroffenen Wohnungseigentum ist ein schlüssiger Marktwert nur unter Zugrundelegung des sich ergebenden Ertragswertes auf der Basis ortsüblicher und nachhaltig marktfähiger Mieterträge sowie eines aus marktüblichen Verkaufserlösen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes herzuleiten.

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

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

Das gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung und Beleihungswertermittlungsverordnung angeregte Vergleichswertverfahren für vermietetes und frei verfügbares Wohnungs- und Teileigentum unter Zuhilfenahme von Vergleichsobjekten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bzw. anderen Kaufpreissammlungen ist nach diesseitiger Auffassung wenig zweckmäßig, da die dort verfügbaren Angaben nur anonymisiert gemacht werden, so dass eine Relativierung anhand einer Wertematrix (vergleichendes Zielbaumverfahren) zwischen den

Vergleichsobjekten und dem zu bewertenden Objekt nicht möglich ist und die tatsächliche Vergleichbarkeit der Objekte selbst und deren Preise mit hieraus herzuleitendem Wert für das betroffene Objekt fehlt.

Insoweit sind objektiv vergleichbare Objekte nicht in ausreichender Zahl vorhanden, so dass ein hierauf abgestellter Bewertungsansatz 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 Jablonskistraße 21, Prenzlauer Allee 51 (Flurstück 224) stellt hiernach eine gute Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2021 handelt es sich gleichfalls um eine gute, aber lärmbelastete Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2023 von 6.000,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 2,5 aus - dieser Richtwert ist aufgrund der seit Herbst 2022 deutlichen Erhöhung der Bauzinsen nicht weiter anzuheben, nachdem der Grundstücksmarkt in dem hier betroffenen Segment stagniert und teilweise bereits nachgibt. Der Richtwert ist nach Auswertung der Kaufpreissammlung durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte trotz weiter gestiegener Mieten und damit höherer Erträge für die in der Richtwertzone belegenen Ertragsobjekte gegenüber dem Vorjahr um 14,3 % gefallen.

Der zum 01.01.2023 ausgewiesene Richtwert in Höhe von 6.000,00 €/m² bei einer GFZ von 2,5 ist zum Bewertungsstichtag noch als angemessen und marktgerecht in Ansatz zu bringen.

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

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

Nach diesseitiger Auffassung ist bei einer Neubebauung des Grundstücks eine dem gegenwärtigen baulichen Bestand entsprechende Bebauung mit einer GFZ von mindestens rd. 4,8 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar.

Unter Berücksichtigung der realisierten bzw. realisierbaren Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von mindestens rd. 4,8 ist der Bodenrichtwert mit einem Umrechnungskoeffizienten von 1,8000 in Anlehnung an die Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Amtsblatt v. 19.03.2004, S. 1101) wie folgt anzupassen.

$$6.000,00 \text{ €/m}^2 \times 1,8000 : 1,2003 = 8.997,75 \text{ €/m}^2$$



Der Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks ergibt sich hiernach wie folgt:

828,00 m ² x 8.997,75 €/m ²	=	7.450.137,00 €
zzgl. abzutretendes Straßenland mit ortsüblichem Entschädigungsansatz in Höhe von 5,00 €/m ²		
1,00 m ² x 5,00 €/m ²	=	<u>5,00 €</u>
		7.450.142,00 €

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

Der anteilige Bodenwert für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 9 ergibt sich gemäß dem zugrunde gelegten Miteigentumsanteil (s.o.) mit:

7.450.142,00 € x 27,41/1.000	=	204.208,39 €
	rd.	204.000,00 €

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:		
83,52 m ² x 12,00 €/m ² x 12 Monate	=	12.026,88 €

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. 13,6 % des Jahresrohertrages (entsprechend ca. 1,63 €/m² Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:		12.026,88 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>1.635,66 €</u>
Reinertrag:		10.391,23 €

Gemäß Veröffentlichung des IVD-Bundesverbandes von Januar 2023 wird für Eigentumswohnungen ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 % bis 4,5 % empfohlen (der Liegenschaftszinssatz

langfristig vermieteter Eigentumswohnungen ist hiernach ca. 25 % bis 50 % höher festzusetzen).

Gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg ergeben sich die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen bei einer Größe von durchschnittlich ca. 90,00 m Wfl. zum Stichtag 01.10.2022 in einer mittleren Spanne auf der Basis eines ortsüblichen und objekttypischen durchschnittlichen Mietniveaus von 0,50 % bis 3,25 %, wobei die Liegenschaftszinssätze üblicherweise bei einem höheren Mietniveau im oberen und bei einem geringeren Mietniveau in einem unteren Spannenbereich liegen.

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

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

Insoweit ist für das betroffene Wohnungseigentum bei hier nach GAA-Modell vorgegebener wirtschaftlicher Restnutzungsdauer von 40 Jahren bei normalem Bauzustand, der zugrunde gelegten moderaten Miethöhe mit durchschnittlichem Mietansatz auf bisher ortsüblichem Mietniveau nach Mietspiegel bzw. Ortsüblichkeit unter Berücksichtigung der reduzierten Kappungsgrenze sowie der geminderten Ertragsfähigkeit bei Neuvermietung (Mietpreisbremse mit max. 10 % über Ortsüblichkeit) auch bei zugrunde gelegter kurzfristig freier Verfügbarkeit mit Eigentutzungsmöglichkeit bzw. möglicher Neuvermietung bei hier vorliegender Größe der Wohnung von ca. 83,52 m² Wfl. mit 3 Zimmern, Küche, Flur, Badezimmer, Speisekammer und Abstellkammer sowie Balkon mit Orientierung des Wohnzimmers und des Balkons nach Süd-Westen zur lärmbelasteten Hauptdurchgangsstraße ohne barrierefreie Zugänglichkeit im 3. Obergeschoss des Vorderhauses Jablonskistr. 21 mit nach Sachlage bestehendem Revitalisierungserfordernis und -aufwand zur Herstellung eines zeitgerechten Ausbaustandards des Wohnungseigentums bei vorliegendem Baujahr 1906 und zuletzt vor rd. 30 bis 60 Jahren und partiell hiernach noch durchgeführten Mod.-/Inst.-Maßnahmen bzw. der zuletzt vor rd. 7 Jahren realisierten Erneuerung des Dachgeschosses mit Ausbau von 3 Wohnungen und des erst zuletzt vor rd. 4 Jahren realisierten Wiederaufbaus des Seitenflügels und der vor 3 Jahren durchgeführten umfassenden Sanierung der Treppenhauseingänge in guter Wohnlage lt. aktuellem Mietspiegel in einem insgesamt heterogenen Wohnumfeld mit beachtlichem Gewerbe- und Ladengeschäftsanteil auf dem Grundstück selbst und im Nahbereich in einem zentralen Stadtbereich (Stadtgebiet „City“) mit guter technischer und sozialer Infrastruktur insbesondere auch unter Berücksichtigung der gegenwärtig noch andauernden Finanzkrise mit teilweise restriktiver Kreditausreichung sowie in Ansehung der deutlich steigenden Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin bestehender Tendenz zur Sicherung von Kapital in festen Werten/Anlagen (assets) ein Liegenschaftszinssatz von ca. 1,5 % zugrunde zu legen.

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

Reinertrag:	10.391,23 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:	
204.208,39 € x 1,5 %	./. 3.063,13 €
	7.328,11 €

Bei Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren und dem Fertigstellungszeitpunkt des Gebäudekomplexes im Jahre 1906 ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer bereits erschöpft - unter Berücksichtigung der umfangreichen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bzgl. des gesamten Gebäudekomplexes bzw. der Dachraum-Ausbaumaßnahmen und Neuerrichtung des Seitenflügels erst vor wenigen Jahren sowie der umfassenden Sanierung der Treppenhauseingänge vor 3 Jahren und des gegenwärtigen Erhaltungszustands sowie der zugrunde gelegten Revitalisierung des hier betroffenen Wohnungseigentums kann die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Sachwert- und Ertragswertmodell des Gutachterausschusses bei normalem Bauzustand noch mit rd. 40 Jahren in Ansatz gebracht werden.

Das tatsächliche Gebäudealter beträgt insoweit ca. 117 Jahre und das hier zugrunde gelegte fiktive Gebäudealter im Rahmen des Bewertungsmodells nach ImmoWertV 21 bzw. Bewertungsmodell des GAA rd. 40 Jahre - das fiktive Baujahr ist 1983.

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

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung für vergleichbare Objekte mit rd. 86,4 % Reinertragsanteil am Rohertrag (auf Basis der Nettokaltmiete) ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 1,5 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren mit 29,92.

7.328,11 € x 29,92	=	219.257,05 €
	rd.	219.000,00 €

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

anteiliger Gebäudeertragswert:	219.000,00 €
anteiliger Bodenwert:	<u>204.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Wohnungseigentums:	423.000,00 €

abzgl. Mindererträge:	rd.	./.	0,00 €
abzgl. Wertminderung wegen Mod.-/Inst.-Aufwand:	rd.	./.	<u>75.000,00 €</u>
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 9:			348.000,00 €
	rd.		350.000,00 €

4. Verkehrs-/Marktwert

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

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

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

Bei dem in Rede stehenden Objekt kann der unbeeinflusste Ertragswert (ohne Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale wie z.B. eines Instandhaltungsrückstaus o.ä.) nach diesseitiger Einschätzung bei gegenwärtiger Marktlage als Verkaufspreis realisiert werden. Der Wert in Höhe von 423.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 5.065,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 83,52 m² Wohnfläche bzw. dem 35,2-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 12.026,88 €/a.

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2022 bei Erst- und Weiterverkäufen bezugsfreier umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919 im Stadtgebiet „City“ in einer Preisspanne von 4.509,00 €/m² Wfl. bis 8.478,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei ca. 6.435,00 €/m² Wohnfläche.

Das durchschnittliche Preisniveau für Eigentumswohnungen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Prenzlauer Berg liegt gemäß Immobilienmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses im Jahre 2022 in einer Spanne von 4.298,00 €/m² bis 8.802,00 €/m² bzw. i.M. bei 6.434,00 €/m² Wohnfläche.

Gemäß Bezirksreport Pankow 2022/2023 des IVD Berlin-Brandenburg ergibt sich der Preis für Eigentumswohnungen in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Baujahresklasse 1900-1949 in einer Spanne von 2.900,00 €/m² bis 5.000,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. mit 3.950,00 €/m² Wfl. bzw. in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 4.200,00 €/m² bis 6.100,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. mit 5.150,00 €/m² Wfl., wobei hierfür von dem Weiterverkauf bezugsfreier Wohnungen ohne PKW-Stellplatz mit einer Größe zwischen 60 m² und 120 m² (i.M. 90 m²), 3 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenem Ausbaustandard, bei Neubauten und umfassende Modernisierung gehoben, und normalem Bauzustand (d.h. laufend instandgehalten und überwiegend modernisiert) ausgegangen wird - der Kaufpreisschwerpunkt (ohne Baujahresklassifizierung und ohne Neubau/Erstbezug) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow bei 3.600,00 €/m² Wfl. bzw. in mittlerer bis guter Wohnlage bei 4.600,00 €/m² Wfl. bei geringem Preisanstieg zwischen 10/2021 und 10/ 2022.

Unter Berücksichtigung der nach 2021 bis Herbst 2022 weiter gestiegenen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte insbesondere in besseren Lagen trotz Dämpfung der Preisentwicklung nach Einführung der sogen. Mietpreisbremse Mitte des Jahres 2015 mit hierdurch beschränkter Renditefähigkeit des Investments auch bei Neuvermietung nach Eigennutzung bzw. Bezugsfreiheit (bei hier freier Verfügbarkeit) ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das Wohnungseigentum u.a. auch in Ansehung der noch andauernden Finanz- bzw. Eurokrise mit hierdurch weiterhin sehr günstigem Zinsniveau auch bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten zu weiterhin vergleichsweise günstigen Zinsen trotz des zuletzt angehobenen Zinsniveaus (u.a. auch in Ansehung der seit März 2016 geltenden Wohnimmobilienkreditrichtlinie) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit tendenziell weiterhin vorliegender Kapitalflucht in feste Werte (assets) bzw. weiterhin vermeintlich fehlenden stabilen sonstigen rentierlichen Anlagemöglichkeiten angemessen.

Der Wert für das Wohnungseigentum liegt ca. 12,3 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 21,3 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise im Jahre 2022 bei Erst- und Weiterverkäufen bezugsfreier umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919 im Stadtgebiet „City“ gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 des Gutachterausschusses.

Der Wert liegt ca. 17,8 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 21,3 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise für Eigentumswohnungen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Prenzlauer Berg im Jahre 2022 gemäß Immobilienmarktgericht Berlin 2022/2023 des Gutachterausschusses.

Der Wert liegt ca. 1,3 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise für bezugsfreie Eigentumswohnungen der Baujahresklasse 1900-1949 in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow und ca. 20,6 % über dem unteren Rahmenwert bzw. 1,7 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise im Bezirk Pankow im Jahre 01.10.2021 bis 01.10. 2022 bzw. ca. 40,7 % über dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswohnungen ohne Baujahresklassifizierung in einfacher bis mittlerer Lage bzw. 10,1 % über dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswohnungen ohne Baujahresklassifizierung in mittlerer bis guter Lage im Bezirk Pankow gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg.

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der objektspezifischen Merkmale (hier: Wertminderung wegen Mod.-/Inst.- bzw. Revitalisierungsmaßnahmen in Höhe von rd. 75.000,00 €) um den diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen 423.000,00 € ./ 75.000,00 € = 348.000,00 € bzw. rd. 350.000,00 €.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 9 nebst Kellerraum Nr. 9 auf dem Grundstück Jablonskistraße 21, Prenzlauer Allee 51 (Flurstück 224) in 10405 Berlin-Prenzlauer Berg (Bezirk Pankow) zum Bewertungsstichtag 21. September 2023 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

350.000,00 €

=====

(i.W. dreihundertfünfzigtausend Euro)

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow ist das betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin erfasst; Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen bzw. Erkenntnisse über Bodenbelastungen auf dem hier betroffenen Grundstück liegen dem Umweltamt nicht vor.

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

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

WEG-Verwaltung ist die Firma Kreutz & Lapinova Dienstleistungs GmbH, Torstraße 195 in 10115 Berlin - Telefon: + 49 (0) 30 / 283 95 53-26 (GF: Dieter Kreutz).

Der Nachweis der Verwalterbestellung liegt dem dem Gutachten anliegenden Schreiben an das Vollstreckungsgericht bei.

Die Höhe des Wohngeldes beträgt nach Angabe der WEG-Verwaltung aktuell 301,00 €/Monat.

Eine Beschlussammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens der WEG-Verwaltung nicht seit dem diesbzgl. gesetzlichen Erfordernis, sondern lediglich hinsichtlich der Versammlungsprotokolle der Eigentümerversammlungen vom 19.05.2014 bis 26.06.2023 zur Verfügung gestellt werden.

Instandhaltungsmaßnahmen standen hiernach lediglich für die Sanierung der Altbautreppenhauseingänge an, für deren Sanierung eine Sonderumlage erhoben wurde und bereits fällig war. Weitere erforderliche Maßnahmen wie der Einbau von Rauchwarnmeldern etc. wurden zuletzt aus der Instandhaltungsrücklage finanziert.

Nach letzter Beschlusslage sind Sonderumlagen bzw. weitere Einschüsse in die Rücklage aktuell nicht erforderlich oder vorgesehen. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein späterer Beschluss nach dem 23.06.2023 über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in die Instandhaltungsrücklage o.ä. nicht getroffen worden ist.

Zu c)

Ein Mieter ist nicht vorhanden. Das betroffene Wohnungseigentum Nr. 9 ist gemäß vorliegendem Beschlagnahmebeschluss, dem Anschreiben der WEG-Verwaltung zur Zusendung des aktuellen Wirtschaftsplans sowie Ausweisung am Klingeltableaus der Hauseingangstür durch den Eigentümer des Wohnungseigentums selbstgenutzt.

Nach Angabe des anlässlich des Ortstermins angetroffenen Wohnungseigentümers bewohnt dieser allerdings die Wohnung nicht selbst, sondern wird unentgeltlich durch den erwachsenen Sohn der Familie zu Wohnzwecken genutzt.

Diesseitig wird für die Verkehrswertermittlung im Rahmen des hier anhängigen Schuldversteigerungsverfahrens die kurzfristig freie Verfügbarkeit des Wohnungseigentums zugrunde gelegt.

Zu d)

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

Zu e)

Ein Gewerbebetrieb wird in dem hier betroffenen Wohnungseigentum nicht betrieben - ausweislich des Klingeltableaus wird das Wohnungseigentum durch den Eigentümer bzw. nach Auskunft durch den Sohn des Eigentümers zu Wohnzwecken genutzt.

Zu f)

Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt werden, sind mit Ausnahme der nachrangigen und bereits abgeschriebenen Küchenausstattung nicht vorhanden.

Zu g)

Ein Energiepass für das Gebäude ist mit Datum vom 29.10.2022 vorhanden: der Endenergiebedarfswert liegt hiernach bei 149,2 kWh/m²a - dieser Wert liegt im Rahmen des Durchschnitts der Vergleichswerte des Gebäudebestandes für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus 25-40 kWh/ m²a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m²a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/m²a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m²a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150

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

Zu h)

Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen nach diesseitigem Kenntnisstand nicht vor bzw. konnten in einer Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht vorgefunden werden.

Diesbzgl. Angaben konnten nach diesseitiger Anforderung seitens des zuständigen Bauaufsichtsamtes bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Das betroffene Grundstück befindet sich aufgrund der Lage auf der nördlichen Seite der Jablonskistraße als diesbzgl. nördliche Grenze knapp außerhalb des Bereichs des ehemaligen Sanierungsgebiets „Winsstraße“ (Festlegung gemäß GVBl. vom 03.12.1994 bzw. in Kraft seit dem 04.12.1994 und Aufhebung gemäß GVBl. vom 27.04.2011 bzw. in Kraft seit dem 28.04.2011). Das Grundstück befindet sich gleichfalls aufgrund der Lage auf der östlichen Seite der Prenzlauer Allee als diesbzgl. östliche Grenze ebenso nur knapp außerhalb des Bereichs des ehemaligen Sanierungsgebiets „Kollwitzplatz“ (Festlegung gemäß GVBl. vom 08.10.1993 bzw. in Kraft seit dem 09.10.1993 und Aufhebung gemäß GVBl. vom 27.01.2009 bzw. in Kraft seit dem 28.01.2009).

Das hier betroffene Grundstück befindet sich insoweit weder in einem Sanierungsgebiet noch in einem Entwicklungsbereich, einem Umlegungsgebiet, einem Gebiet mit vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB, einem Stadtumbaugebiet oder in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, aber in einem Erhaltungsverordnungsgebiet gemäß § 172 BauGB Abs. 1 Nr. 2 (Milieuschutzverordnung) zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Erhaltungsverordnung „Winsstraße“) mit Festlegung gemäß GVBl. vom 01.07. 2014 und in Kraft getreten am 02.07.2014 sowie Genehmigungskriterien mit Festlegungen gemäß ABl. vom 03.08.2018 - die diesbzgl. Restriktionen insbesondere bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen und Aufteilung von Grundstücken etc. sind zu beachten.

In Verbindung mit der am 03.03.2015 durch den Berliner Senat beschlossenen sogen. Umwandlungsverordnung (UmwandV) besteht für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutzgebiete) ein Genehmigungsvorbehalt für Bestandsgebäude (die Verordnung tritt gemäß § 3 nach 5 Jahren nach deren Verkündung bzw. nach Ablauf der zuletzt beschlossenen Verlängerung ab dem 13.03.2020 um 5 Jahre außer Kraft) - nicht erfasst ist die Neuerrichtung von Gebäuden mit Eigentumswohnungen.

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

Seit Inkrafttreten der „Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt“ (GVBl. 2021, S. 1175) am 07.10.2021 bedarf es bis zum 31.12.2025 zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum in ganz Berlin als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 250 Abs. 1 BauGB einer Genehmigung gemäß § 250 Abs. 3 BauGB.

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 24.03.2023 weder um ein Baudenkmal, noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles - ebenso befinden sich auch im Nahbereich des hier betroffenen Grundstücks keine Baudenkmäler mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Lt. Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Pankow wird das Grundstück durch die öffentlichen zum Anbau bestimmten Erschließungsanlagen „Jablonskistraße“ und „Prenzlauer Allee“ erschlossen.

Nach den Vorschriften der §§ 123 ff. und 242 Abs. 9 BauGB in Verbindung mit den §§ 14, 15, und 15a des Erschließungsbeitragsgesetzes gelten die Verkehrsanlagen als erstmalig endgültig hergestellt - für diese Erschließungsanlagen können Erschließungsbeiträge zulasten des betroffenen Grundstücks nicht mehr erhoben werden. Es lasten keine Erschließungsbeiträge auf dem hier betroffenen Grundstück.

Erschließungsbeiträge werden weder geschuldet noch gestundet - offene Forderungen seitens des Straßen- und Grünflächenamtes hinsichtlich evtl. noch nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen nach Sachlage nicht.

Erforderliche Straßenlandabtretungen sind lediglich hinsichtlich eines bereits im öffentlichen Straßenraum (Bürgersteig) freiliegenden Grundstücksteils in der süd-westlichen Grundstücksecke mit rd. 1,00 m² zu erwarten, nachdem die straßenseitigen Vorderhäuser bereits bis an die Straßenfluchtlinie heranreichen und lediglich an der Gebäudeecke einen Eckabschnitt aufweisen.

Lt. Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Technische Verwaltung) 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 nach Sachlage nicht geführt wird.

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

Zu i)

Über den Ausbau- und Unterhaltungszustand des hier betroffenen eigengenutzten Wohnungseigentums konnten Feststellungen aufgrund der bestehenden Zugänglichkeit anlässlich des Besichtigungstermins getroffen werden - diesseitig wird von dem bestehenden Erfordernis einer umfassenden Revitalisierung des Wohnungseigentums u.a. mit Einbau einer Gas-Etagenheizung o.ä. anstelle der vorhandenen Kohle Einzelbrenneröfen u.a. mit Kohlebeistellherd in der Küche und dort bzw. im Badezimmer ansonsten fehlender Heizquellen, der Erneuerung der Warmwasserbereitung anstelle eines 4 KW Warmwasserspeichers und der Modernisierung der Elektroanlage sowie des Austauschs der stark undichten Holz-Kastenfenster und Holz-Einfachfenster und eines noch aus DDR-typischer Produktion erhaltenen Küchenfensters etc. ausgegangen, so dass der Revitalisierungsaufwand im Verkehrswert mit 75.000,00 € wertmindernd berücksichtigt wurde.



Zu j)

Verdacht auf vermtl. „Echten Hausschwamm“ besteht nicht konkret und konnte anlässlich des Ortstermins olfaktorisch nicht wahrgenommen werden.

Allerdings kann Nassfäuleverbreitung im Kellergeschoss des Altbaubestandes u.a. in dem hier betroffenen Vorderhaus Jablonskistraße 21 in Ansehung der ursächlich auf aufsteigende Feuchtigkeit zurückzuführenden Anstrich- und Putzschäden im Sockelbereich an der hofseitigen Front des Gebäudes mit einhergehender Schwammbildung (und hier dürfte der „Echte Hausschwamm“ gemeint sein) nicht ausgeschlossen werden.

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

Berlin-Charlottenburg, den 16. November 2023

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick in die Prenzlauer Allee nach Norden mit Lage des Eckgrundstücks Jablonskistraße 21, Prenzlauer Allee 51 auf der östlichen bzw. Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Blick über die Prenzlauer Allee nach Nord-Osten mit Lage des Eckgrundstücks Jablonskistraße 21, Prenzlauer Allee 51 auf der östlichen Straßenseite (Pfeil)



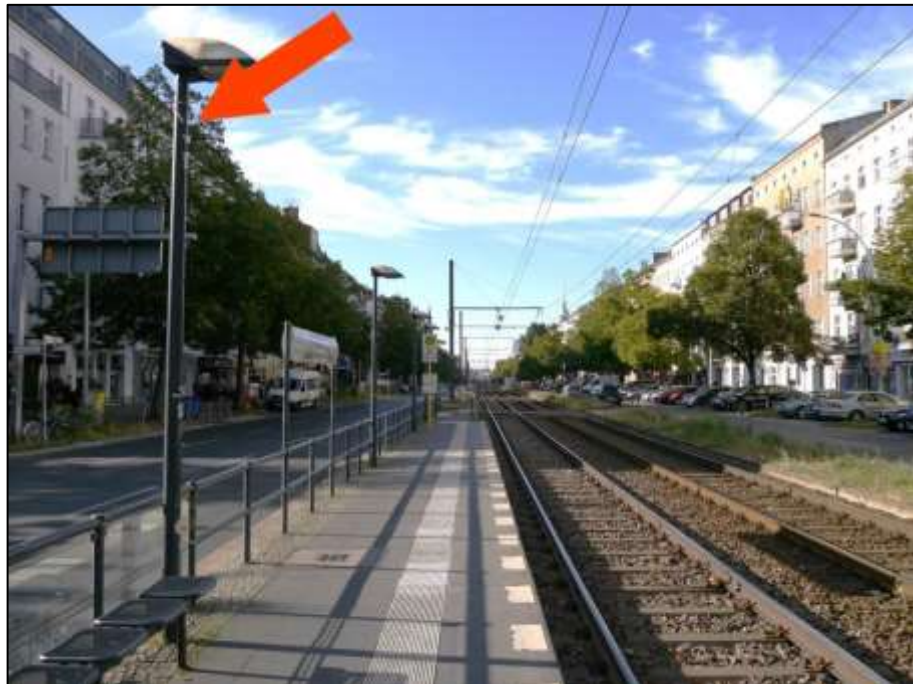
Eckgrundstück Jablonskistraße 21, Prenzlauer Allee 51 mit Blick aus der Prenzlauer Allee und Lage der ETW-Nr. 9 im 3.OG des Vorderhauses Jablonskistr. 21



Blick über die Prenzlauer Allee nach Osten in die Jablonskistraße mit Lage des Eckgrundstücks Jablonskistraße 21, Prenzlauer Allee 51 auf der nördlichen bzw. im Bild linken Seite der Jablonskistraße (Pfeil)



Blick über die Prenzlauer Allee nach Süd-Osten mit Lage des Eckgrundstücks Jablonskistraße 21, Prenzlauer Allee 51 auf der östlichen Straßenseite (Pfeil)



Blick in die Prenzlauer Allee nach Süden mit Lage des Eckgrundstücks Jablonskistraße 21, Prenzlauer Allee 51 auf der östlichen bzw. Bild linken Straßenseite (Pfeil)



zur Prenzlauer Allee orientierte Straßenfront des auf dem Eckgrundstück Prenzlauer Allee 51, Jablonskistr. 21 aufstehenden Gebäudekomplexes



zur Prenzlauer Allee orientierte Ladenfront des auf dem Eckgrundstück Prenzlauer Allee 51, Jablonskistr. 21 belegenen Gebäudekomplexes



zur Prenzlauer Allee orientierter Hauseingang des auf dem Grundstück Jablonskistr. 21, Prenzlauer Allee 51 belegenen Gebäudekomplexes



Blick in die Jablonskistraße nach Westen mit Lage des Grundstücks Jablonskistr. 21, Prenzlauer Allee 51 auf der nördlichen Straßenseite



zur Jablonski-
straße orientier-
te Straßenfront
des auf dem
Eckgrundstück
Prenzlauer Al-
les 51, Jablons-
kistr. 21 aufste-
henden Gebäu-
dekomplexes
mit Lage des
ETW-Nr. 9 im
3.OG des Ge-
bäudeteils Ja-
blonskistr. 21



zur Jablonskistraße orientierte Straßenfront mit Lage des ETW-Nr. 9
im 3.OG des Gebäudeteils Jablonskistr. 21



Erdgeschosszone der straßenseitigen Front des zur Jablonskistraße orientierten Vorderhauses auf dem Eckgrundstück Jablonskistraße 21, Prenzlauer Allee 51



zur Jablonski-
straße orientier-
ter Hausein-
gang des auf
dem Grund-
stück Jablonski-
str. 21, Prenz-
lauer Allee 51
belegenen Ge-
bäudekomple-
xes

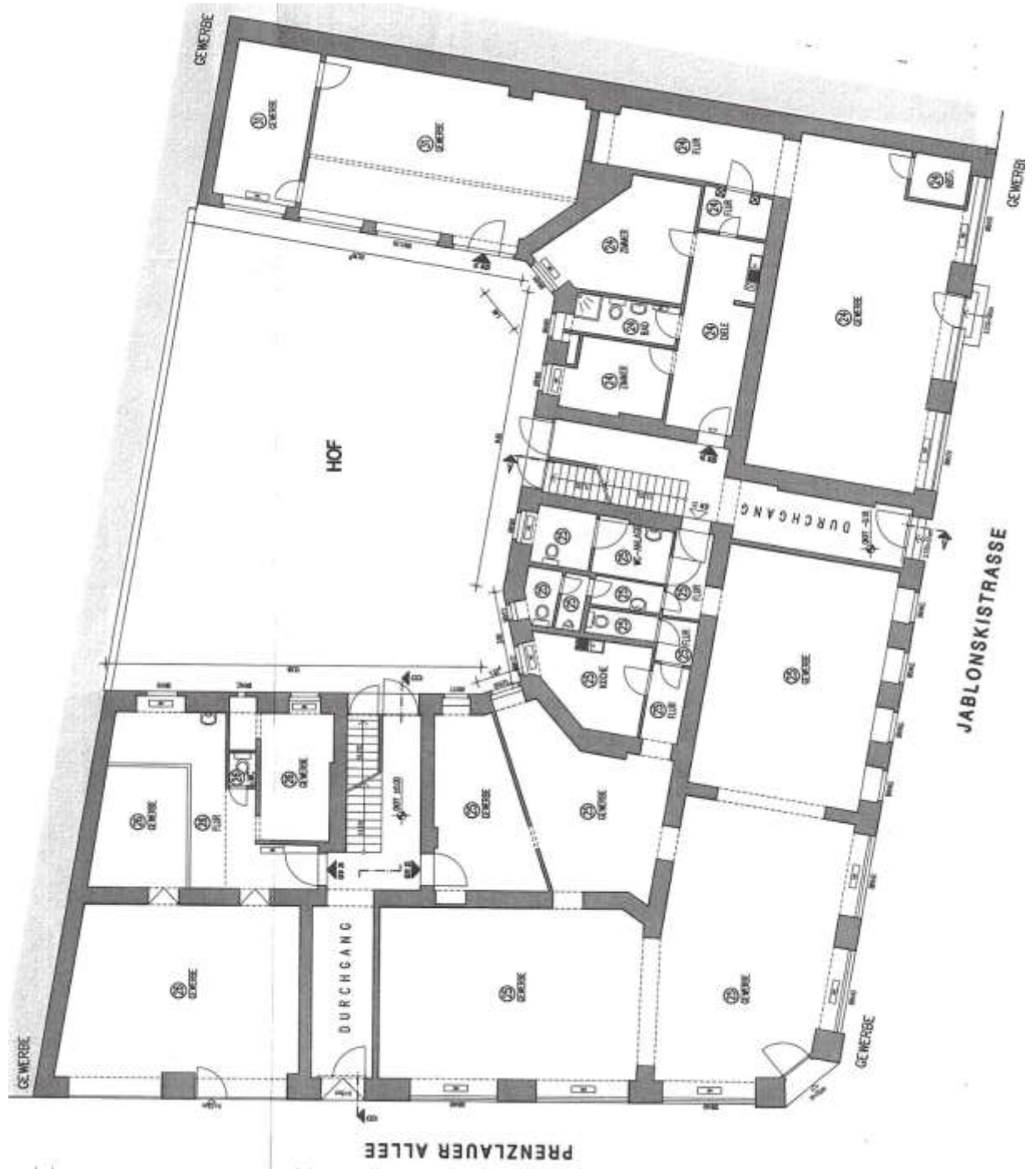
F. ANLAGEN



Aufteilungsplan Kellergeschoss mit Keller Nr. 9



ETW-Nr. 9 a. d. Grundstück Jablonskistr. 21 u.a. in 10405 Berlin-Prenzlauer Berg (Bezirk Pankow)



Aufteilungsplan Erdgeschoss zur AB Nr. 2011/4869 vom 25.08.2011



Aufteilungsplan 1. Obergeschoss zur AB Nr. 2011/4869 vom 25.08.2011



ETW-Nr. 9 a. d. Grundstück Jablonskistr. 21 u.a. in 10405 Berlin-Prenzlauer Berg (Bezirk Pankow)



Aufteilungsplan 2. Obergeschoß zur AB Nr. 2011/4869 vom 25.08.2011



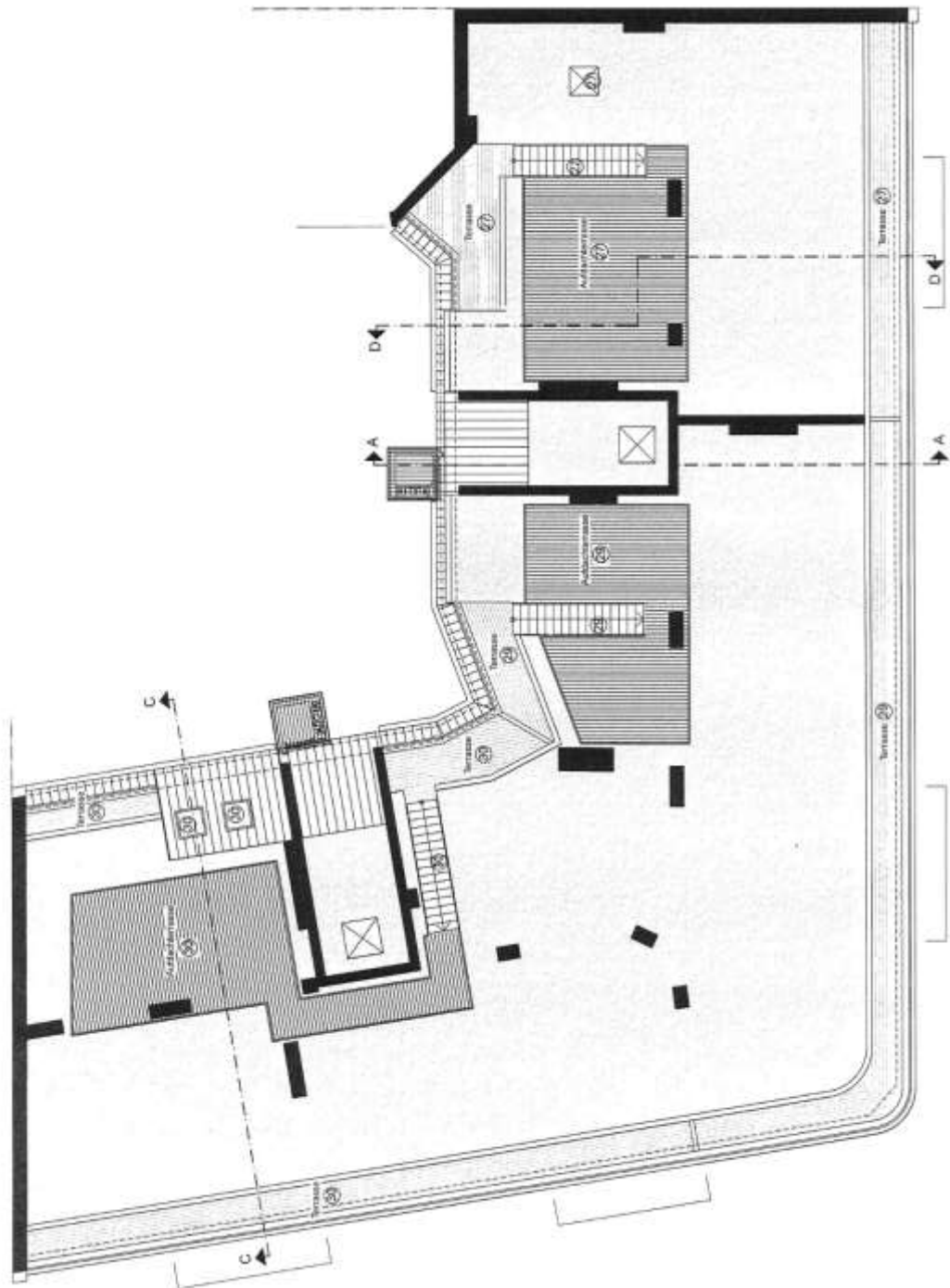
Aufteilungsplan 3. Obergeschoss zur AB Nr. 2011/4869 vom 25.08.2011



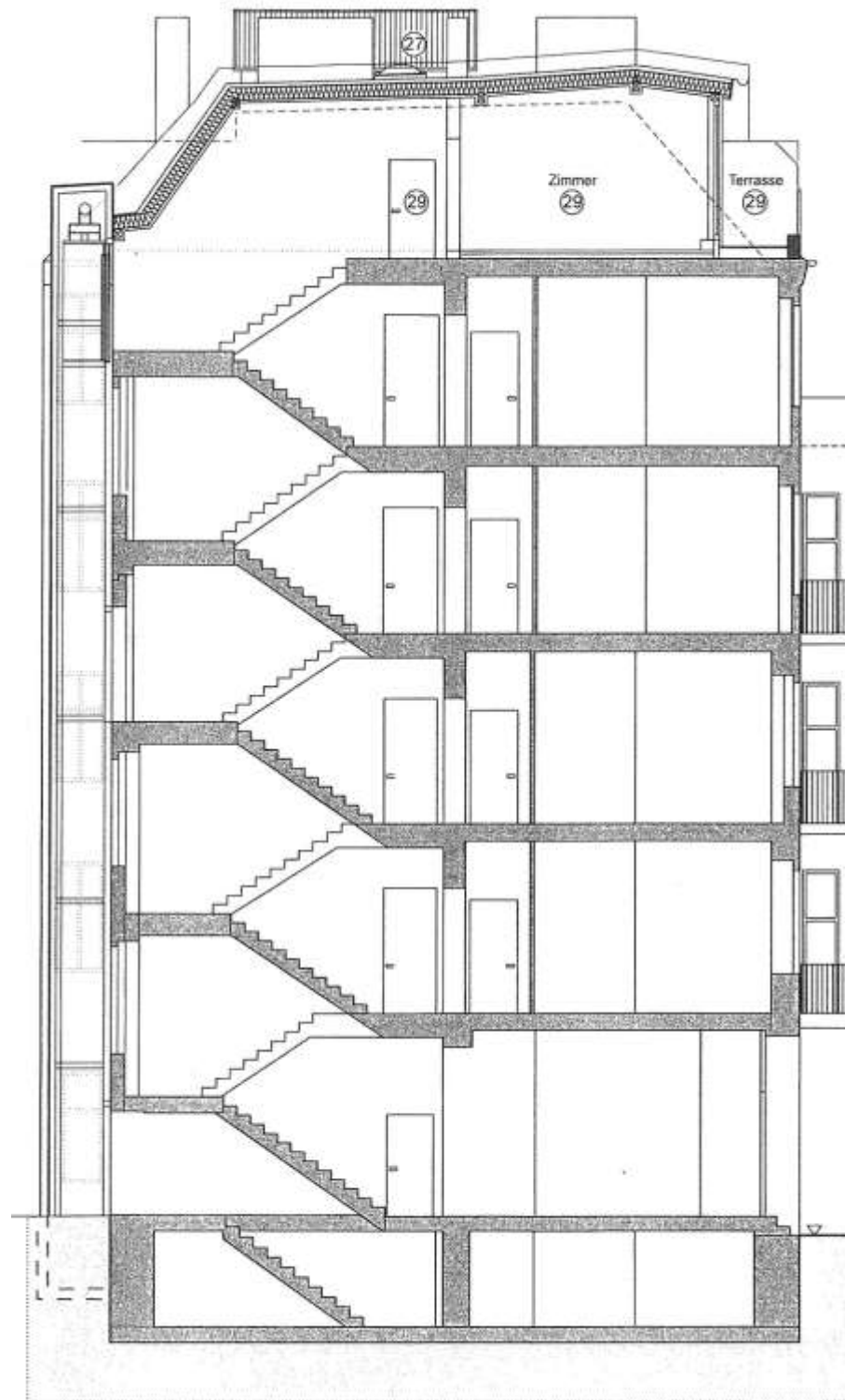
Aufteilungsplan 4. Obergeschoss zur AB Nr. 2011/4869 vom 25.08.2011



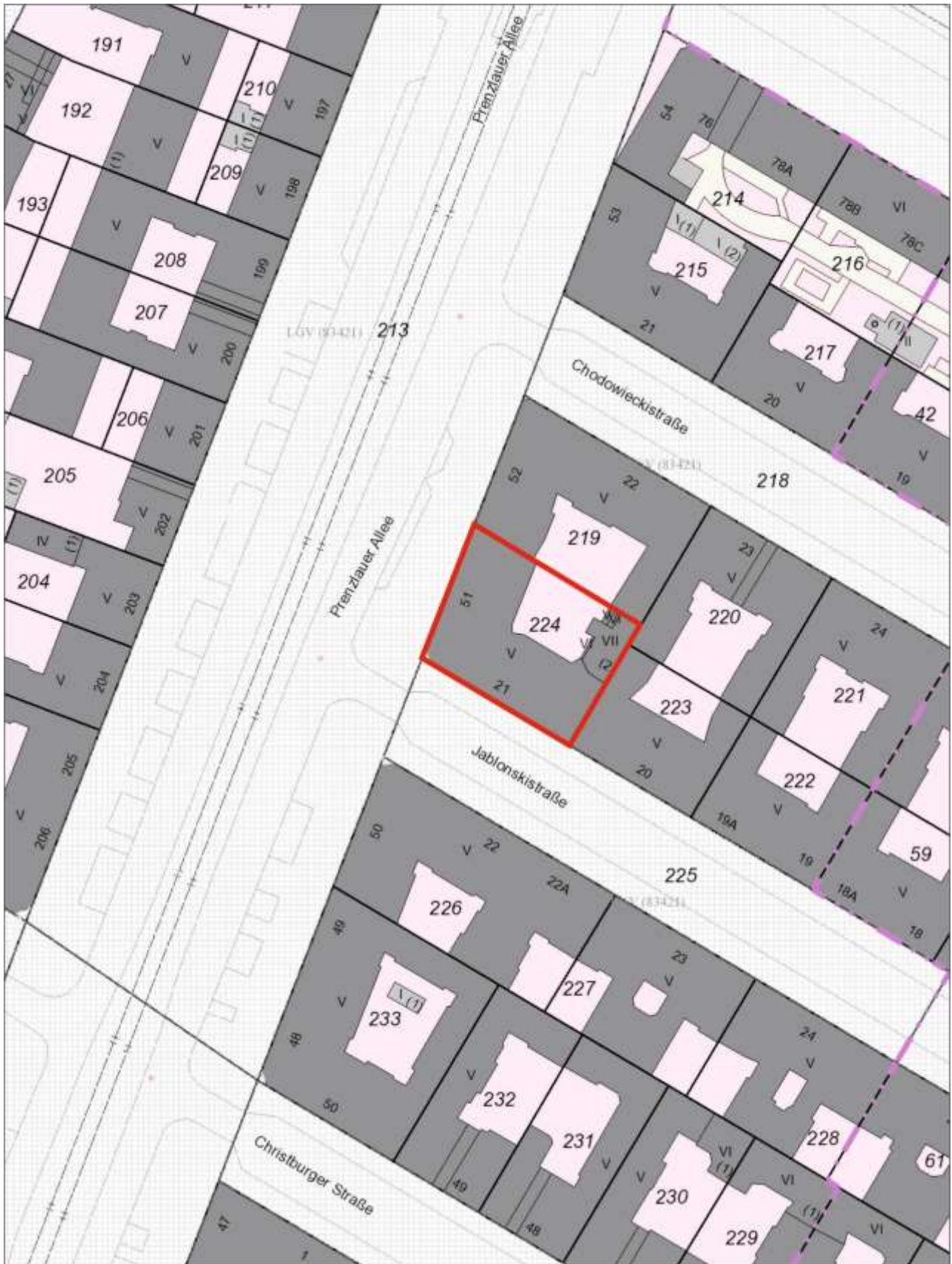
Aufteilungsplan Dachgeschoss zur AB Nr. 2011/4869 vom 25.08.2011



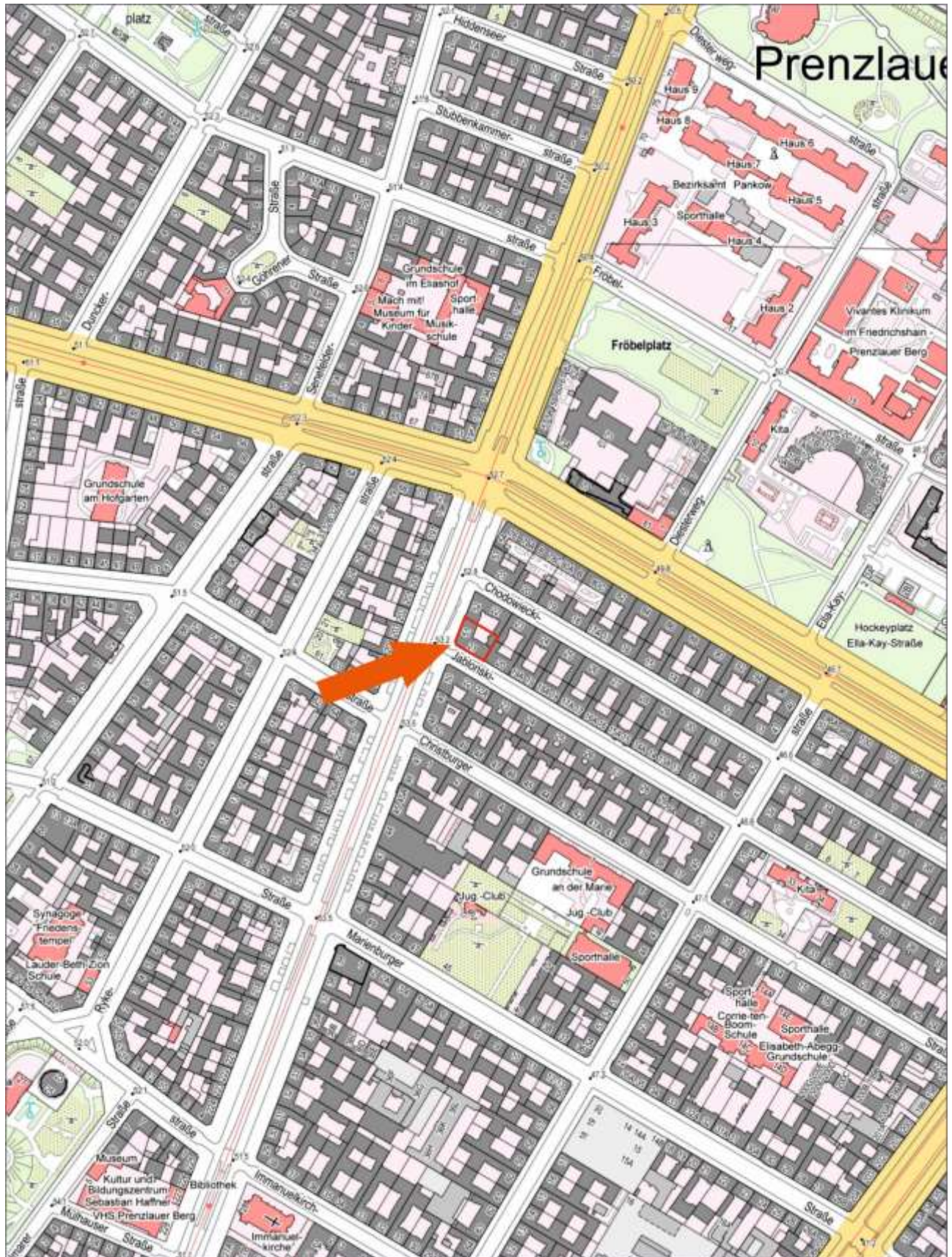
Aufteilungsplan Dachaufsicht zur AB Nr. 2011/4869 vom 25.08.2011



Gebäudeschnitt zur Angeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2011/4869 vom 25.08.2011



Flurkarte (fis broker)



Lageplan (fis broker)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern