



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.26** bezeichneten, räumlich nicht abgetrennten **Teilfläche einer 3-Zimmer-Wohnung, ca. 64,90m² anteilige Wohnfläche, vermietet**, eines mit einer Mehrfamilienwohn- und Geschäftshausanlage bebauten Grundstücks, **831 m² Grundstücksfläche**, in der



Schönhauser Allee 28, 10435 Berlin-Prenzlauer Berg

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Mitte, Littenstr.12-17, 10179 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
30K 9/20
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
220.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
09.11.2021



| | |
|--|-----------|
| 1. ALLGEMEINES | 3 |
| 1.1 Auftraggeber | 3 |
| 1.2 Zweck der Gutachtenerstellung | 3 |
| 1.3 Ortstermin | 3 |
| 2. BEWERTUNGSOBJEKT | 3 |
| 2.1 Grundbuch, auszugsweise | 3 |
| 2.2 Lagebeschreibung | 4 |
| 2.3 Objektbeschreibung | 4 |
| 2.4 Objektdaten | 6 |
| 2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligung | 6 |
| 2.6 Wohngeldhöhe | 7 |
| 2.7 Mietverhältnisse | 7 |
| 2.8 Förderungen und Wohnungsbindungen | 7 |
| 2.9 Wohnflächenangabe | 8 |
| 2.10 Planungsrechtliche Situation | 8 |
| 2.11 Denkmalschutz | 8 |
| 2.12 Bauordnungsrechtliche Situation – zweiter Rettungsweg | 9 |
| 2.13 Baulasten | 9 |
| 2.14 Erschließung | 9 |
| 2.15 Bodenverunreinigungen | 9 |
| 2.16 Objektverwaltung | 10 |
| 3. WERTERMITTLUNG | 10 |
| 3.1 Definition des Verkehrswertes | 10 |
| 3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens | 10 |
| 3.3 Vergleichswertverfahren | 10 |
| 3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes | 13 |
| 3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen | 13 |
| 4. ANLAGEN | 14 |
| 4.1 Auszug aus der Stadtkarte | 14 |
| 4.2 Auszug aus der Straßenkarte | 15 |
| 4.3 Auszug aus der Flurkarte | 16 |
| 4.4 Grundriss | 17 |
| 4.5 Tabelle zur Ermittlung des Vergleichswertes | 19 |
| 4.6 Fotos | 20 |
| 4.7 Erschließungsbeitragsbescheinigung | 24 |
| 4.8 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster | 25 |
| 4.9 Baulastenauskunft | 26 |
| 4.10 Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen | 27 |

1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Mitte, Littenstr.12-17, 10179 Berlin.

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Objekt Schönhauser Allee 28, 10435 Berlin-Prenzlauer Berg, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 26 bezeichneten Teilfläche an einer 3-Zimmer-Wohnung erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 09.11.2022 ab 15.30h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt.

Teilnehmer waren ein Vertreter der Mieterin sowie die Unterzeichnerin.

Während des Termins wurden der Zugang zu der zu bewertenden Einheit, Teilbereiche der gemeinschaftlichen Flure, Teilbereiche des Kellergeschosses und der Außenanlagen besichtigt.

Ferner wurde das Teileigentum Nr. 26 in allen seinen Räumen sowie die räumlich mit diesem verbundene Nachbarwohnung begangen.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 10.09.2021)

Amtsgericht Mitte

Grundbuch von Prenzlauer Berg, Blatt 20015N

Teileigentumsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil: 342,81 / 10.000

Grundstück: Gebäude- und Freifläche Schönhauser Allee 28

Flur: 218

Flurstück: 245

Größe: 831 m²

...verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen Nr. 26 laut Aufteilungsplan ...

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 24.09.2003 und 26.04.2004...

Erste Abteilung:

Eigentümer:

Auf die 1.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

Auf die 2.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Auf die 3.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Berlin Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg. Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2021“ der Berlin Hyp, CBRE war in Pankow in den Jahren zwischen 2019 und 2020 ein leichter Wanderungsgewinn von 0,3% zu verzeichnen. Die Prognose für 2018-2030 liegt bei erheblichen +11,0%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 10435 beläuft sich laut Angabe im WohnmarktReport 2020 mit 3.306,00 €/mtl. leicht oberhalb des Berliner Durchschnitts von 3.278,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Pankow liegt mit 7,1% im Berichtsmonat November 2021 laut Angabe der Bundesagentur für Arbeit indes unter dem Berliner Mittel von 8,9%.

Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2021/22 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Pankow mit 1,9% angegeben ist. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angabe ist nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet die Zahl im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.

Der Berliner Mietspiegel weist das Umfeld des Bewertungsobjekts als „gute“, am Markt sehr stark nachgefragte Wohnlage aus.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die innerstädtische Lage als sehr gut zu bezeichnen. Eine größere Zahl von Versorgungseinrichtungen befindet sich hierbei direkt an der Schönhauser Allee. Die besondere Qualität des Gebiets stellen jedoch die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sowie gastronomischen Einrichtungen in den umgebenden Nebenstraßen dar, die das besondere Flair der Umgebung ausmachen.

Nächstgelegene Grünfläche ist der Jüdische Friedhof an der Schönhauser Allee in ca. 100m Entfernung. Der begrünte und mit einem Kinderspielplatz ausgestattete Kollwitzplatz ist nach ca. 300m zu erreichen. Zudem befinden sich entlang der Schönhauser Allee mehrere Baumreihen.

Im Übrigen ist der Durchgrünungsgrad des Gebiets aufgrund dessen innerstädtischer, sehr stark verdichteten Bauweise mäßig.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr stellt sich wie folgt dar:

| | | |
|-----------|--------------------|-------------|
| Bus | Schönhauser Allee | ca. 200 m |
| U-Bahnhof | Eberswalder Straße | ca. 600 m |
| Tram | Kastanienallee | ca. 650 m |
| S-Bahnhof | Schönhauer Allee | ca. 1.500 m |

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind tageszeitabhängig nur sehr begrenzt verfügbar.

Das Verkehrsaufkommen der Schönhauser Allee als übergeordnete Erschließungsstraße erhöht, was mit einer entsprechenden Emissionsbelastung einher geht.

Bedingt durch die von der Straße zurückgesetzte Lage der zu bewertenden Wohnung sowie deren Hofausrichtung liegt diese jedoch vergleichsweise ruhig.

Auch anderweitige Emissionen waren beim Ortstermin nicht erkennbar.

2.3 Objektbeschreibung

Nachstehende Aussagen zum Erhaltungszustand und zu Baumängeln sind nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin erfolgt. Gesonderte Funktionsprüfungen sowie Bauteiluntersuchungen zur Feststellung von nicht unmittelbar sichtbaren Mängeln und Schäden sind nicht ausgeführt worden. Für eine vollumfängliche Aussage hierzu wäre ein gesondertes Bauzustands- beziehungsweise Bauschadensgutachten anzufertigen, das nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen ist. Ferner wurden keine Funktionsprüfungen vorgenommen.

Die Gesamtanlage

Das Grundstück, auf dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist leicht unregelmäßig geschnitten und verfügt über einen direkten Zugang zur Schönhauser Allee.

Hierauf wurde ein 5-geschossiges Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss sowie Vollkeller erstellt.

Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insbesondere aufgrund der aufstehenden Bebauung wird jedoch ein hinreichend tragfähiger Untergrund unterstellt.

Das Baujahr der Anlage wird auf ca. 1900 geschätzt. In der Archivaktes des Bauamtes wurde kein Schlussabnahmeschein vorgefunden. Später, nach 2000, wurden zunächst der Dachboden des Vorderhauses und im Anschluss der Dachboden des Gartenhauses sowie des rückwärtigen Bereichs des Seitenflügels zu Wohnzwecken ausgebaut.

Die Erschließung erfolgt über je einen Treppenraum im Vorderhaus und im Gartenhaus. Aufzugsanlagen sind nicht vorhanden.

Baujahrsbedingt ist von einem Massivbau mit Holzkonstruktionen im Decken- und Dachbereich auszugehen.

Ein Vollwärmeschutz, das heißt, eines Fassadendämmung mit Deckschicht, wurde offensichtlich nicht aufgebracht. Allerdings war die Rückfront des Gartenhauses beziehungsweise der zweite Hof nicht zur Besichtigung zugänglich. Mithin kann über jenen Bereich keine Angabe gemacht werden. Laut Energiepass erfolgt die Wärmeversorgung über eine Erdgasheizung.

Im Übrigen wird hinsichtlich der Ausstattung des Gebäudes auf die als Anlage beiliegenden Fotos verwiesen.

Soweit bei der Besichtigung erkennbar war, besteht keine Barrierefreiheit.

Die Außenanlagen, bestehend aus einem ersten und einem zweiten Hof, sind im Wegebereich befestigt sowie im Übrigen begrünt.

Insgesamt befindet sich die bauliche Anlage offensichtlich in einem baujahrsbedingt soliden Zustand.

Wände und Böden der gemeinschaftlich genutzten Bereiche weisen altersbedingte Gebrauchsspuren auf.

Der besichtigte Bereich des Kellers erschien bei der Besichtigung im Wesentlichen trocken.

Dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 07.09.2020 ist zu entnehmen, dass die Eigentümergemeinschaft die „Sanierung der Feuchteschäden der Kellerwände im 2.Hof“ mit einem Kostenrahmen von 8.000,00€ beschlossen hat. Die Finanzierung ist aus der Instandhaltungsrücklage vorgesehen.

Der Umstand war bei der Besichtigung im Bereich des zugänglichen Kellerteils nicht offensichtlich. Ferner eignet sich der Keller aufgrund einer gewissen Staubentwicklung nicht zur Einlagerung empfindlicherer Gegenstände.

Im Treppenraumkopf des Gartenhauses wurden im Bereich der dortigen Lichtkuppel Spuren eindringender Feuchtigkeit festgestellt.

Im Übrigen lässt die Anlage einen umsichtigen Umgang durch die Nutzer erkennen.

Teileigentum Nr.26

Das Teileigentum Nr.26 befindet sich im Dachgeschoss des Gartenhauses, vom dortigen Aufgang aus betrachtet auf der rechten Seite.

Die Einheit ist von der Straße aus über einen Hofdurchgang, den ersten Hof sowie dem Treppenaufgang im Gartenhaus zu erreichen. Eine Anbindung an einen Aufzug besteht ausdrücklich nicht. Es handelt sich um eine Teilfläche einer 3-Zimmer-Wohnung, die sich über das Gartenhaus bis in den rückwärtigen Bereich des Seitenflügels hinein erstreckt.

Das zu bewertende Sondereigentum ist räumlich nicht gegenüber dem Teileigentum Nr.25 abgetrennt. Vielmehr werden beide Sondereigentume als wirtschaftliche Einheit genutzt.

Das Bewertungsobjekt verfügt insofern über keine eigene Küche.

Auf den als Anlage beiliegenden Grundriss mit Darstellung des Bestandes wird verwiesen.

Es wird vermutet, dass auch die haustechnischen Installationen wie Heizung, Sanitär und Elektro nicht getrennt sind und nicht über eigene Zählerinstallationen verfügen. Eine gesicherte Aussage hierzu wäre jedoch erst nach einer genauen technischen Prüfung möglich, was im Zuge dieser Gutachtenerstellung nicht erfolgt ist.

Innerhalb der Einheit befinden sich Holzfenster mit Isolierverglasungen.

Von der östlichen Terrasse sowie einem der Wohnräume aus besteht ein attraktiver Weitblick über das angrenzenden Schulgelände und weit darüber hinaus.

Die Wohnräume und der Flur sind mit einem Fischgrätparkett ausgestattet.

Das Badezimmer ist mit einem Doppelwaschtisch, einem wandhängenden WC mit Einbauspülkasten sowie einer freistehenden Badewanne ausgestattet. Alle Objekte sind in Weiß gehalten. Ferner befindet sich im Badezimmer eine höhengleiche Dusche, die im Wand- und Bodenbereich mit grünen Mosaikfliesen belegt ist. Im Übrigen befinden sich an den Wänden und auf dem Boden großformatige, schwarz melierte Fiesen.

Das modern gestaltete Bad ist sehr großzügig geschnitten und verfügt zudem über eine breite Fensterfront mit Ausgang zur Terrasse.

Die Ausstattung des zusätzlichen Gäste-WCs ist analog des Badezimmers. Hier befinden sich jedoch lediglich ein wandhängendes WC, ein Urinal sowie ein kleineres Handwaschbecken.

Die Terrassen sind mit Holzdielen belegt.

Innerhalb der Wohnung wurden Unterflurkonvektoren vorgefunden, die sich in einer Abkofferung unterhalb der Fenster beziehungsweise Fenstertüren befinden.

Der Zustand der Räumlichkeiten ist baujahrsbedingt gut und die Ausstattung zeitgemäß.

Der Parkettboden weist allerdings deutlichere Gebrauchsspuren auf.

2.4 Objektdaten

| | |
|--|--|
| Baujahr | |
| Ursprungsgebäude , geschätzt | ca. 1900 |
| Dachgeschossausbau Vorderhaus , geschätzt | ca. 2005 |
| Abschluss der Rohbauarbeiten am 08.11.2004 | |
| Dachgeschossausbau Gartenhaus und hinterer Seitenflügel | nach 2005 |
| Baugenehmigung vom 01.06.2005 | |
| <i>sh. hierzu auch Punkt „Objektbeschreibung“</i> | |
| Grundstücksgröße | |
| gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 30.03.2021 | 831 m ² |
| Wohnfläche | |
| des mit Nr. 26 bezeichneten Teileigentum | ca. 64,90m ² |
| <i>sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“</i> | |
| Vertragszustand | |
| gemäß schriftlicher Angabe der Zwangsverwaltung vom 04.10.2021 | vermietet / Zahlungs- und Räumungsklage anhängig |
| <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i> | |
| Mieteinnahmen, monatlich | |
| gemäß schriftlicher Angabe der Zwangsverwaltung vom 04.10.2021 sowie laut Mieterhöhungsverlangen vom 22.09.2017, „netto“, als anteiliger, auf das Bewertungsobjekt entfallender Betrag | 1.336,46 € |
| <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i> | |
| Wohngeld, monatlich | |
| gemäß Wirtschaftsplan | 83,32 € |
| <i>sh. hierzu auch Punkt „Wohngeldhöhe“</i> | |
| Instandhaltungsrücklage | |
| gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 20.09.2021 | ca. 45.000,00 € |
| Sonderumlage | |
| gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 20.09.2021 | nicht zu erwarten |
| Heizsystem | |
| gemäß Angabe im Energiepass | Gaszentral |
| Energiepass | |
| verbrauchsorientiert | liegt vor |

2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligung

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung vom 24.09.2003 und die Bewilligung vom 26.04.2004 wurden eingesehen. Danach ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung für 07.02.2002 sowie die Ergänzung hierzu vom 08.04.2004 maßgeblich für die Aufteilung der Anlage.

Die Kellerräume stehen im Wesentlichen im Sondereigentum der jeweiligen Wohnungs- und Teileigentume. Dem Bewertungsobjekt ist jedoch kein Keller zugeordnet.

Ferner bestehen Sondernutzungsrechte an Terrassen und Gartenflächen. Dem Teileigentum Nr. 26 steht ebenfalls kein derartiges Sondernutzungsrecht zu.

Der Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Kennzeichnung des Teileigentums Nr.26 liegt als Anlage zu diesem Gutachten bei.

In der Ergänzungsbewilligung vom 26.04.2004 heißt es zudem: „Die 4 Dachrohlinge im Dachgeschoss (Nrn.23-36 im Aufteilungsplan) sollen ihrer Bestimmung nach zu Wohnzwecken ausgebaut werden... Im Zuge des Ausbaus der Dachrohlinge sind die jeweiligen Eigentümer... berechtigt, das Dach des Gebäudes zum Zwecke der Errichtung von Dachterrassen und / oder den Einbau von Dachfenstern zu durchbrechen...“. Ferner sieht die Ergänzungsbewilligung die Möglichkeit einer Verbindung der Dachräume mit den darunterliegenden Wohnungseigentumen vor.

Wegen aller weiteren Details wird auf die vorgenannte Teilungserklärung und die Ergänzungsbewilligung verwiesen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben werden.

2.6 Wohngeldhöhe

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Wohngeldhöhe liegt vergleichsweise niedrig. Maßgeblich hierfür ist, dass die WEG-Verwaltung aufgrund der Zusammenlegung der Wohnungen Nr.25 und Nr.26 die Kosten beider Einheiten vornehmlich auf die benachbarte Wohnung umlegt. Im Wohngeld der hier zu bewertenden Einheit sind z.B. keine Heizkosten enthalten und deren Wohngeld insofern erheblich geringer.

Im Zuge der Trennung der Einheiten bei einer Einzelveräußerung wäre das Wohngeld entsprechend anzupassen.

2.7 Mietverhältnisse

Gemäß schriftlicher Angabe der Zwangsverwaltung vom 04.10.2022 ist das Bewertungsobjekt vermietet.

Mit gleicher E-Mail wurde ein Mietvertrag hierzu übermittelt, der gemeinsam für die Teileigentumseinheiten Nr.25 und Nr.26 als wirtschaftliche Einheit verfasst wurde.

Vertragsbeginn war der 01.01.2014. Es handelt sich um einen unbefristeten Wohnungsmietvertrag. Die anteilige, auf das Bewertungsobjekt entfallende Miethöhe ergibt sich aus dem unter dem Punkt „Objektdaten“ genannten Wert und entstammt einem unterzeichneten Mieterhöhungsverlangen vom 22.09.2017 beziehungsweise der vorgenannten E-Mail des Zwangsverwalters vom 04.10.2022.

Tatsächlich zahlt die Mieterin jedoch lediglich 372,35€, was in etwa dem anteiligen Mietzins des ursprünglichen Mietvertrages entspricht.

Ferner übermittelte der Zwangsverwalter mit gleicher E-Mail eine Vereinbarung, wonach der Eigentümer des Bewertungsobjekts „aufgrund“ eines „geschlossenen Kaufvertrages... unwiderruflich... auf den Mietzins Brutto zu den Wohneinheiten WE... 25,26 bis zur vereinbarten Abgeltung des Restkaufpreises, d.h. bis zum 31.12.2024... verzichtet“.

Eine juristische Bewertung des Umstands, ob die Vereinbarung rechtswirksam ist, steht der Unterzeichnerin ausdrücklich nicht zu. Bei der Bewertung wird im Übrigen unterstellt, dass es sich um eine schuldrechtliche Vereinbarung handelt, die im Zuge der Zwangsversteigerung nicht auf einen Ersteher übergeht. Die Mietfreiheit bleibt in der nachfolgenden Berechnung insofern unberücksichtigt.

Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, wäre das Gutachten gegebenenfalls zu überarbeiten.

Ferner teilte der Zwangsverwaltung mit E-Mail vom 04.10.2021 mit, dass eine Zahlungs- und Räumungsklage anhängig sei.

2.8 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 20.09.2021 handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um einen öffentlich geförderten sowie gebundenen Wohnungsbau.

2.9 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Wohnfläche wurde aus den Angaben der Genehmigungsplanung ermittelt. Die dort aufgeführten Flächenangaben wurden laut Angabe im Grundriss zur Baugenehmigung nach der II.Berechnungsverordnung ermittelt, die einen anteiligen Ansatz von Terrassenflächen sowie der Bereiche unterhalb von Dachschrägen berücksichtigt.

Soweit Räume anteilig auf das Teileigentum Nr.25 und zugleich auf die Nr.26 entfallen, wurde jener Anteil grafisch ermittelt. Die Flächenangaben verstehen sich insofern rein überschlägig.

Die Flächenangaben in der Genehmigungsplanung werden nachfolgend als richtig unterstellt, zumal diese der Größenordnung nach plausibel erscheinen.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht durchgeführt. Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten beziehungsweise eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.

2.10 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 24.03.2016 befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich eines festgesetzten Bebauungsplans.

Die städtebauliche Beurteilung erfolgt insofern auf Grundlage des §34 BauGB, der die "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile" regelt.

Hiernach "ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist...".

Ungeachtet dessen wird bei dem Bewertungsobjekt ein Bestandsschutz unterstellt.

Das Grundstück befindet sich nicht in einem Sanierungsgebiet.

Allerdings liegt dieses innerhalb des „Erhaltungsgebiets Kollwitzplatz“ nach §172 Abs.1 Nr.2 BauBG, der die "Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung" des Gebiets sichern soll. So bedürfen bauliche Änderungen, insbesondere Modernisierungen an den betreffenden Gebäuden des Gebiets einer behördlichen Genehmigung, auch wenn es sich originär um genehmigungsfreie Maßnahmen nach Landesbauordnung handelt.

Den so genannten „Prüfkriterien für die Beurteilung von Anträgen auf Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen...“ des Bezirksamtes Pankow von Berlin ist zu entnehmen, dass Nutzungsänderungen von Wohnraum in Gewerbe nicht genehmigungsfähig sind.

Ferner sind hiernach nicht genehmigungsfähig:

- Einbau eines zweiten Bades / Dusche oder WCs
- Einbau einer Fußbodenheizung
- Schaffung von Balkonen, Loggien, Terrassen und Wintergärten, wenn die Wohnung bereits einen Balkon oder eine Terrasse aufweist
- die Teilung oder Zusammenlegung von Wohnungen
- Wärmedämmmaßnahmen, es sei denn, sie sind zur Erreichung der Ziele der EnEV unabdingbar...

Angaben zur Miethöhe sieht der Beschluss nicht vor.

Wegen aller weiteren Details wird auf die vorerwähnten Prüfkriterien verwiesen, der hier ausdrücklich nicht vollinhaltlich wiedergegeben sind.

2.11 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 30.03.2022 aus der Berliner Denkmalkarte steht die bauliche Anlage des Bewertungsobjekts nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz.

Theoretisch ließe sich aus dem Einzeldenkmal der Schönhauser Allee 161, einer Kirche auf der gegenüberliegenden Straßenseite, ein so genannter Umgebungsschutz ableiten, der einen Einfluss auf das Bewertungsobjekt haben könnte. Eine unmittelbare Wertrelevanz wird hieraus jedoch nicht abgeleitet.

2.12 Bauordnungsrechtliche Situation – zweiter Rettungsweg

Gemäß der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden, schriftlichen Auskunft des Bezirksamtes Pankow von Berlin, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht vom 14.09.2021 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen hinsichtlich des Bewertungsobjekts baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen in Form eines noch zu erstellenden, zweiten Rettungsweges für die beiden Wohnungen im Gartenhaus und im rückwärtigen Seitenflügel, bezeichnet mit Nr.25 und Nr.26.

Laut Genehmigungsplanung handelt es sich bei dem Rettungsweg um einen Gang, der von der Dachfläche des Gartenhauses, des Seitenflügels bis in das Vorderhaus führt. Von hier aus wäre im Brandfall eine Rettung von der Straße aus gewährleistet. Der Zugang von der zu bewertenden Wohnung auf jenen Gang wäre über eine Treppe zu gewährleisten, die z.B. von der Terrasse auf die Dachfläche führt.

Gemäß Angabe des Mietervertreters bei der Besichtigung wurde jener 2. Rettungsweg bis dato nicht geschaffen.

Ferner ist einem Abruf aus google-earth pro vom 31.03.2022 zu entnehmen, dass ein solcher mindestens bis Mai 2021 nicht erstellt war. Schließlich war ein Rettungsweg auf dem dortigen Luftbild nicht erkennbar.

Laut vorgenanntem Schreiben sowie telefonischer Rücksprache mit der Behörde, Frau Wolff vom 31.03.2022, steht der Umstand ausdrücklich einer Inbenutzungnahme des Bewertungsobjekts entgegen.

Ferner wäre zu prüfen, ob die Baugenehmigung zum Ausbau der Einheiten Nr.25 und Nr.26 noch Bestand hat oder bereits erloschen ist, da eine originäre Fertigstellung mangels Rettungsweg offensichtlich nicht erfolgt ist. Sollte dies nicht der Fall sein, wäre ein erneuter Bauantrag zu stellen. Im Übrigen heißt es im Zusammenhang dem Rettungsweg vonseiten der WEG-Verwaltung aus deren E-Mail vom 12.04.2022 wie folgt:

„Nach unserer Lesart ist der erforderliche Eingriff in das Gemeinschaftseigentum zur Erstellung eines zweiten Rettungsweges in der Teilungserklärung bereits geregelt und genehmigt. Die Beauftragung für die Erstellung des Rettungsweges kann durch den Eigentümer der Wohneinheit demnach veranlasst werden. Hierbei ist nur darauf zu achten, dass sich der Eigentümer selbst um alle öffentlich-rechtlichen Genehmigungen kümmert und diese der Verwaltung vor Baubeginn zur Kenntnis gibt. Die Dauer, der Beginn und der Umfang der Arbeiten müssen der Verwaltung rechtzeitig vor Beginn bekannt gegeben werden. Ebenso sollte die notwendige Nutzung von Gemeinschaftsflächen im Vorfeld mit der Verwaltung abgestimmt werden.“

2.13 Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Pankow von Berlin, Stadtentwicklungsamt vom 29.10.2021 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Baulastenverzeichnis der Behörde geführt.

2.14 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen. Sämtliche erforderlichen Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Gas, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden.

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Pankow von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 14.09.2021 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) erfolgt die öffentliche Erschließung über die Schönhauser Allee.

Ferner sind laut vorgenanntem Schreiben keine Erschließungsbeiträge offen.

2.15 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Kontaminationen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde im Zusammenhang mit dieser Gutachtenerstellung nicht ausgeführt.

Augenscheinlich liegen keine Hinweise auf eine Verunreinigung vor. Ohne weitere Untersuchungen kann diese jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Pankow von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 24.09.2021 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Altlastenkataster der Behörde geführt.

Bei der Bewertung wird insofern eine Altlastenfreiheit unterstellt.

Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, wäre das Gutachten gegebenenfalls zu überarbeiten.

2.16 Objektverwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist die Arkus Haus- und Grundstücksverwaltung GmbH, Dudenstr. 34, 10965 Berlin.

3. WERTERMITTLUNG

3.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

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

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) stehen 3 Verfahren zur Erarbeitung des Verkehrswertes zur Verfügung:

- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

Der Sachwert wird in diesem Fall nicht ermittelt. Er spielt im Bereich des Sondereigentums eine untergeordnete Rolle. Typische im Sachwertverfahren zu bewertende Objekte sind z.B. selbstgenutzte Einfamilienhäuser, bei denen ein direkter Bezug der Baukosten zum Kaufpreis besteht. Die Herstellungskosten sind bei Sondereigentumseinheiten von untergeordnetem Interesse für einen Erwerber.

Der Ertragswert wird für den Fall ermittelt, dass ein Erwerber das Bewertungsobjekt weiterhin vermietet und insofern vorrangig seine Renditeerwartung im Vordergrund steht.

Der Vergleichswert spiegelt das Marktgeschehen jedoch in der Regel am realistischsten wider, da seine Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Durch eine Kaufpreisauskunft des Berliner Gutachterausschuss liegen diese Daten vor, sodass das Vergleichswertverfahren angewendet werden kann und vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswertes dient.

3.3 Vergleichswertverfahren

Bei den Vergleichswerten wird, wie bereits erwähnt, auf die Daten aus einer Kaufpreisabfrage des Berliner Gutachterausschusses zurückgegriffen.

Die Abfrage ist auf Grundlage folgender Parameter erfolgt:

| Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses | | |
|---|---|-------------------------|
| | Vergleichsobjekte | Bewertungsobjekt |
| Kaufdatum / Stichtag | 09.11.2019 – 09.11.2021 | 09.11.2021 |
| Ortsteil | Prenzlauer Berg, Mitte, Friedrichshain | Prenzlauer Berg |
| Wohnlage | gut, mittel | gut |
| Baujahr | bis 1919 | ca. 1900 |
| Art der Wohnung | Penthouse, Dachgeschosswohnung | Dachgeschosswohnung |
| Vertragszustand | vermietet | vermietet |

Die sich so ergebenden Vergleichskauffälle liegen in nicht anonymisierter Form, mithin unter Angabe des genauen Verkaufsdatums sowie deren Adresse vor. Aus Datenschutzgründen sind Detailangaben, die einen Rückschluss auf das genaue Vergleichsobjekt zulassen, hier jedoch nicht genannt.

Auf die Kauffälle wird in jenem Fall ein Abschlag vorgenommen, in dem sich die betreffenden Wohnungen in einer ruhigen Anwohnerstraße befinden. Der Sachverhalt stellt gegenüber dem Bewertungsobjekt an der weniger attraktiven sowie emissionsträchtigen Schönhauser Allee einen Lagevorteil dar, der in Form eines Abzugs in die Auswertung der Kaufpreise einfließt. Schließlich kann unterstellt werden, dass für jene Wohnungen ein höherer Kaufpreis gezahlt wurde.

Ferner wird auf Vergleichsobjekte ein Abschlag vorgenommen, die an einer öffentlichen Grünfläche gelegen sind. Diese verfügen über ein außerordentliches Lagemerkmal, das auf das Bewertungsobjekt nicht zutrifft und aufgrund dessen eine Anpassung nach sich zieht.

Auf die sich so ergebenden, angepassten Vergleichskaufpreise wird im Anschluss eine konjunkturelle Anpassung vorgenommen. Diese wird erforderlich, da über den Zeitraum, über den sich die Kauffälle erstrecken, ein Anstieg der Preise festzustellen war.

Dem jüngsten, zur Verfügung stehenden Marktbericht des Berliner Gutachterausschusses ist zu entnehmen, dass für „Wohnungen in ausgebauten Dachräumen“ im so genannten „Weiterverkauf“ in Citylage im Jahr 2020 ein um 7,8% höherer Kaufpreis gegenüber 2019 erzielt wurde.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass sich jener Trend steigender Preise grundsätzlich bis zum Stichtag fortsetzt. Schließlich haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie insbesondere der Zinssatz am Kapitalmarkt, aber auch der Druck am Berliner Immobilienmarkt nicht geändert.

Eigentumswohnungen wie das Bewertungsobjekt stehen am Markt nur in vergleichsweise geringer Anzahl zum Verkauf zur Verfügung. Dem steht eine außerordentliche Nachfragesituation gegenüber.

Nachfolgend findet insofern ein Anstieg entsprechend des vorgenannten Wertes von 7,8% p.a. Berücksichtigung bei der Bewertung. Jener Anstieg wird anteilig je Monat auf die die Kaufpreise aufgeschlagen, die diese vor dem Stichtag veräußert wurden.

Nach Vornahme der konjunkturellen Anpassung erfolgt eine so genannte Ausreißerbereinigung auf Grundlage der 1-fachen Standardabweichung. Mithin werden besonders hohe sowie niedrige Kaufpreise aus der Liste der Vergleichsobjekte eliminiert. Wie es hierzu gekommen ist, ob besondere Objekteigenschaften oder persönliche Verhältnisse hierzu geführt haben, ist nicht bekannt.

Die somit verbleibenden Kauffälle stellen sich vergleichsweise homogen dar und gehen in die Auswertung ein.

Der Vergleichswert ergibt sich mithin aus dem Mittelwert der angepassten Kauffälle, multipliziert mit der Wohnfläche des Bewertungsobjekts.

Hierauf wird im Anschluss ein Abschlag vorgenommen, da der Einheit ein so genannter 2.Retungsweg fehlt.

Es handelt sich hierbei laut Schreiben der Behörde vom 14.09.2021 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) um eine „Wegführung über das Dach des Quergebäudes, des Seitenflügels, des Vorderhauses...“ der „nicht errichtet worden“ sei. „Dieser muss noch zwingend errichtet werden“.

Gemäß persönlicher Angabe des Mietvertreters bei der Besichtigung existiert dieser nicht und auch einer online-Abfrage aus google-earth pro vom 31.03.2022 ist zu entnehmen, dass mindestens bis 05/2021 ein solcher Rettungsweg nicht angelegt wurde.

Dem als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Grundriss ist ferner zu entnehmen, dass in diesem Zusammenhang in der Nachbarwohnung auf der Terrasse zum ersten Hof eine Spindeltreppe geplant war, die offensichtlich auf den vorerwähnten Rettungsweg führen sollte. Bei einer räumlichen Trennung der beiden Einheiten wäre von der zu bewertenden Einheit aus ebenfalls ein Aufgang auf die Dachfläche beziehungsweise den Rettungsweg, etwa durch eine Spindeltreppe, zu schaffen.

Die Nutzung der derzeit bewohnten Einheit ist insofern nicht zulässig!

Der Umstand ist mit ganz erheblichen Einschränkungen für einen Erwerber verbunden. Zunächst einmal ist die vorerwähnte, mangelnde Zulässigkeit einer Nutzung zu berücksichtigen.

Hinzu kommt der Aufwand für die Erstellung der Wendeltreppe sowie eines Rettungsweges auf der Dachfläche. Die Maßnahme bedarf eines zeitlichen Vorlaufs für die Planung, die Abstimmung mit der Behörde, gegebenenfalls einer erneuten Beantragung, einer weiteren Abstimmung mit der Wohnungseigentümergeinschaft sowie der Ausführung. Auf die Ausführungen unter dem Punkt „Bauordnungsrechtliche Situation“ sei verwiesen.

Der Sachverhalt geht mit einem vergleichsweise sehr deutlichen Abschlag auf den bis dahin ermittelten Vergleichswert in die Berechnungen ein. Schließlich kann davon ausgegangen werden, dass ein fiktiver Käufer, dessen Verhalten hier abgebildet wird, das Fehlen des Rettungsweges in Form einer erheblichen Preisminderung in seine Kaufentscheidung einfließen lassen wird. Der Sachverhalt ist mit erheblichen Risiken für einen Erwerber verbunden.

Ein weiterer, pauschaler Abschlag wird aufgrund des Fehlens eines Aufzugs vorgenommen, denn die zu bewertende Einheit befindet sich im 5. Obergeschoss beziehungsweise Dachgeschoss eines Altbaus mit entsprechend überdurchschnittlichen Geschosshöhen.

Es ist bekannt, dass insgesamt 17 der Vergleichsobjekte über einen Aufzug verfügen. Zu allen weiteren Kauffällen liegen keine derartigen Informationen vor, wobei nicht auszuschließen ist, dass diese möglicherweise nicht ebenfalls über einen Aufzug verfügen.

Schließlich erfolgt ein weiterer Abzug, da das zu bewertende Teileigentum wirtschaftlich mit der benachbarten Einheit verbunden ist.

Im Zuge einer Einzelverwertung wären eine Küche, eine räumliche Trennung zur Nachbareinheit sowie eine Trennung der haustechnischen Einrichtungen erforderlich.

Ferner wäre der derzeitige Mietvertrag, so dieser denn nach der Zahlungs- und Räumungsklage Bestand hat, aufzukündigen. In diesem Zusammenhang können Schadensersatzforderungen des Mieters ausdrücklich nicht ausgeschlossen werden.

Die hiermit verbundenen Einschränkungen in der wirtschaftlichen Verwertung der Einheit werden in dem ausgeführten Abschlag abgebildet.

Besonders hingewiesen sei ferner darauf, dass der Mieter der zu bewertenden Wohnung derzeit offensichtlich nur einen geringen Mietzins zahlt. Auf die Ausführungen unter dem Punkt „Mietverhältnisse“ sei verwiesen. Jenem Nachteil eines fiktiven Erwerbers, dessen Verhalten hier abgebildet wird, steht indes der Sachverhalt gegenüber, dass gegen den Mieter eine Zahlungs- und Räumungsklage anhängig ist. Für den Fall, dass diese zulasten des Mieters entschieden wird, steht einem Käufer eine vertragsfreie Wohnung zur Verfügung, für die regelmäßig deutlich höhere Kaufpreise erzielt werden.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass sich jene werterhöhenden sowie wertmindernden Umstände gegeneinander aufheben, sodass der Sachverhalt nicht als gesonderter Zu- oder Abschlag in die nachfolgende Berechnung einfließt.

Der Vergleichswert des Teileigentums Nr.26 ergibt sich entsprechend der als Anlage beiliegenden Tabelle.

3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorgenommenen Berechnungen ergibt sich ein

Vergleichswert von 220.000,00 €

Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen in der Regel am realistischsten wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen.

Da diese Daten in hinreichender Qualität und Anzahl zur Verfügung stehen und die Kauffälle gut mit den Eigenschaften des Bewertungsobjekts korrespondieren, wird das Vergleichsverfahren vorrangig für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Für potentielle Erwerber dürfte sich die weiterhin starke Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Berliner Stadtgebiet positiv darstellen. Hierbei steht ein nur begrenztes Angebot einer großen Zahl potenzieller Käufer gegenüber.

Das Bewertungsobjekt ist gut erschlossen und versorgt. Die Lage, insbesondere die umgebenden Nebenstraßen, sind am Markt stark nachgefragt. Insbesondere die dortigen Einkaufsmöglichkeiten sowie gastronomischen Einrichtungen sind maßgeblich für das besondere Flair des Gebiets. Auch das Baujahr der Anlage wird am Markt als attraktiv empfunden.

Dem steht gegenüber, dass die Einheit wirtschaftlich und räumlich mit der Nachbareinheit verbunden ist. Diese verfügt über keine eigene Küche. Im Zuge einer Einzelverwertung der Einheiten wäre diese zu ergänzen und eine räumliche Unterteilung der Einheiten vorzunehmen. Sehr wahrscheinlich ist auch eine Trennung der haustechnischen Einrichtungen erforderlich.

Schließlich bedarf der derzeitige Mietvertrag, der sich über beide Einheiten erstreckt, einer Auflösung.

Ein weiterer Abschlag wurde für das Fehlen einer Aufzugsanlage vorgenommen.

Ferner fehlt der Einheit der so genannte 2. Rettungsweg. In diesem Zusammenhang ist ein Gang über das Gartenhaus, den Seitenflügel bis in das Vorderhaus zu erstellen, sodass eine Rettung von der Straße aus gewährleistet werden kann. Ferner ist ein Zugang von der Wohnung hierzu, etwa über eine Spindeltreppe, zu schaffen. Der Sachverhalt ist neben einem erheblichen Kostenaufwand zusätzlich mit Planungskosten sowie einer Abstimmung mit der Wohnungseigentümergeinschaft verbunden. Ferner steht der Umstand aus Sicherheitsgründen einer aktuellen Nutzung entgegen. Der Sachverhalt ist mit einem erheblichen Risiko für einen Erwerber verbunden.

Das Bewertungsobjekt wird somit unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren auf Grundlage des angepassten Vergleichswertes auf einen gerundeten

Verkehrswert von 220.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Es sind Mieter, jedoch keine Pächter vorhanden.
- b) Es wird kein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt.
- c) Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- d) Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
- e) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen schriftlicher Mitteilung des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes vom 14.09.2021 in Form eines fehlenden 2. Rettungsweges für das Bewertungsobjekt.

Berlin, den 13. April 2022

Dipl.-Ing. U. Schäfer





4. ANLAGEN

4.1 Auszug aus der Stadtkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)



4.2 Auszug aus der Straßenkarte
(durch Verkleinerung ohne Maßstab)

Regionalkarte MairDumont
10435 Berlin, Schönhauser Allee 28

geoport

© Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

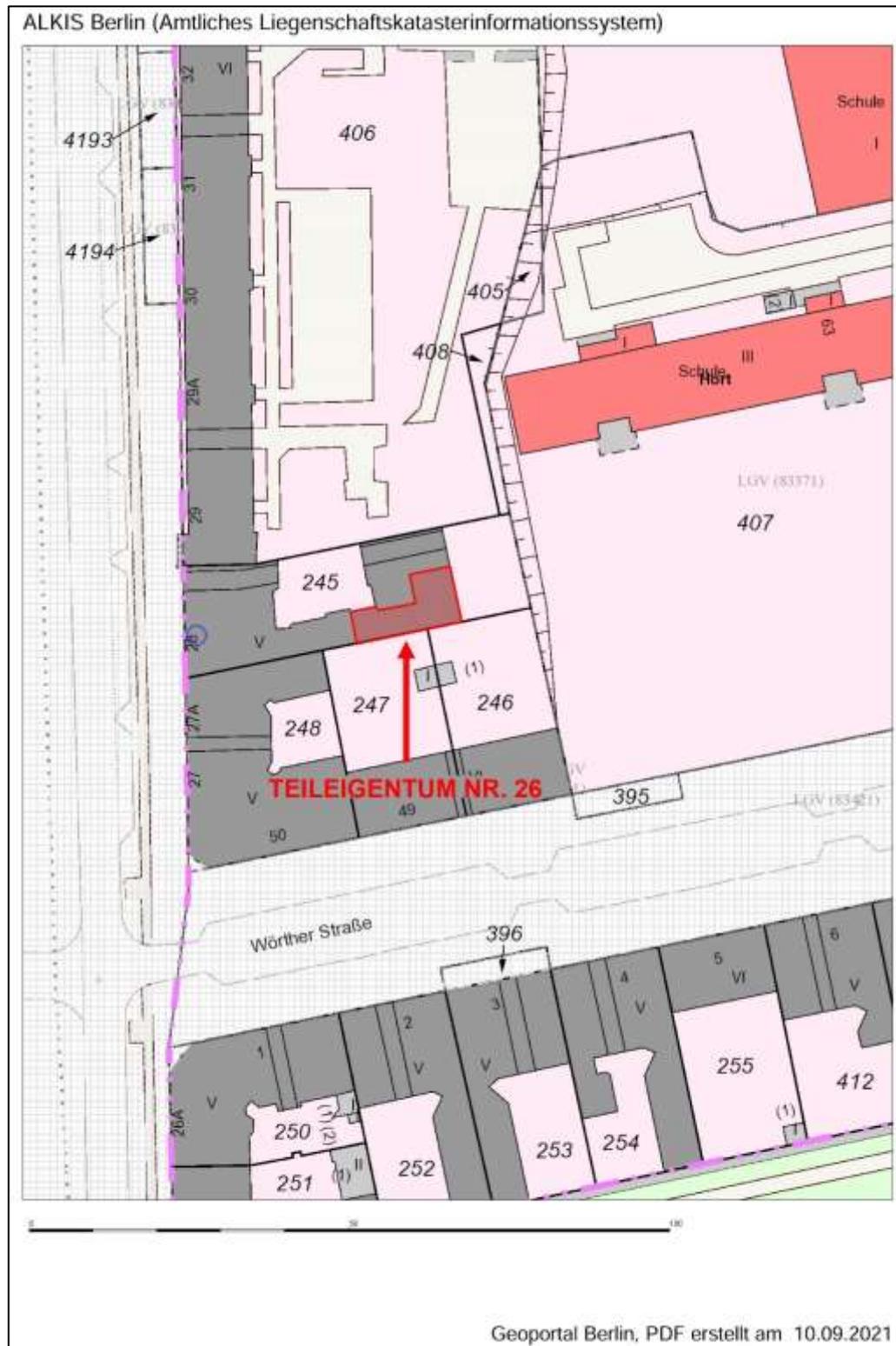
0 1.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2018



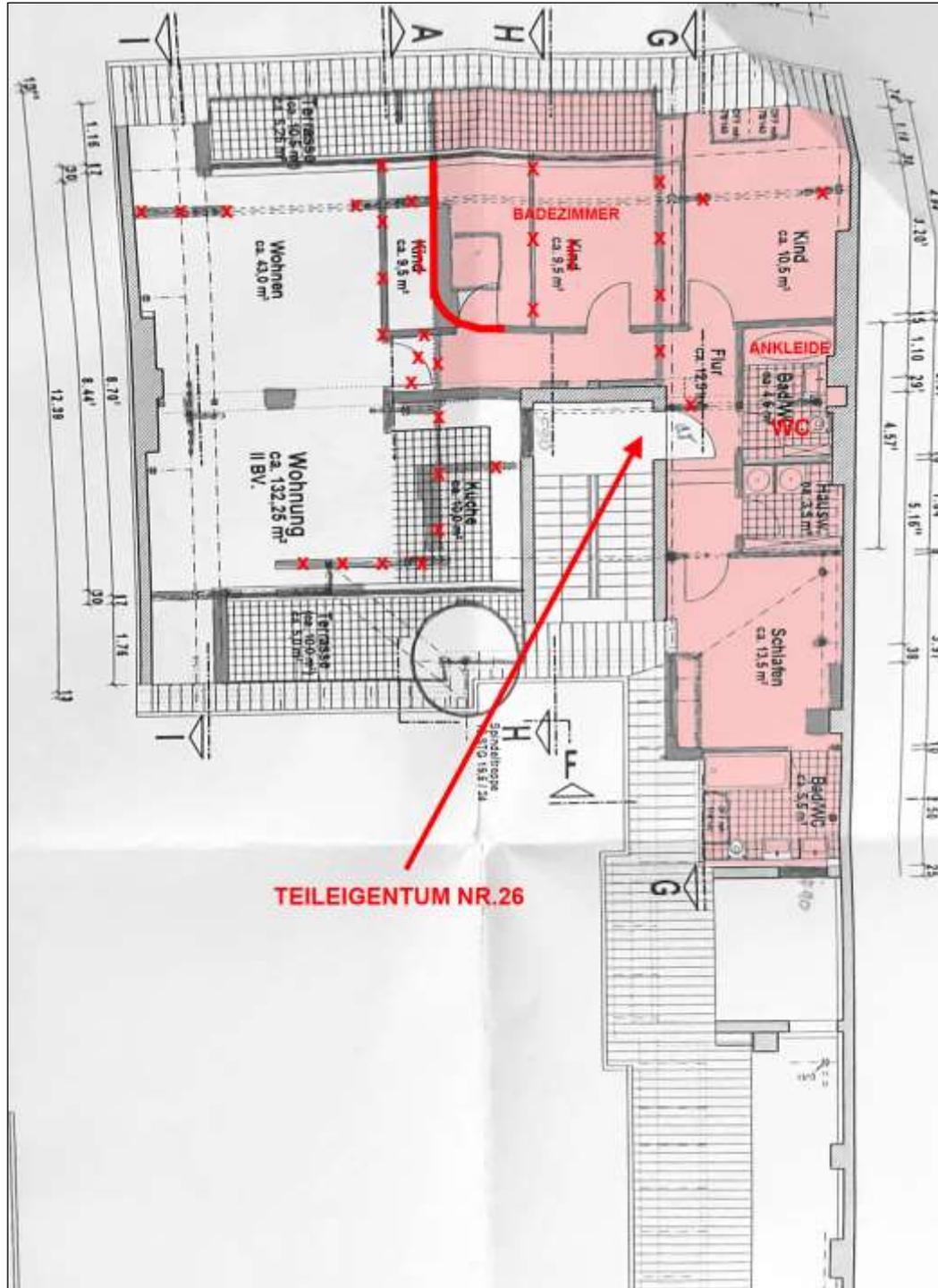
4.3 Auszug aus der Flurkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)



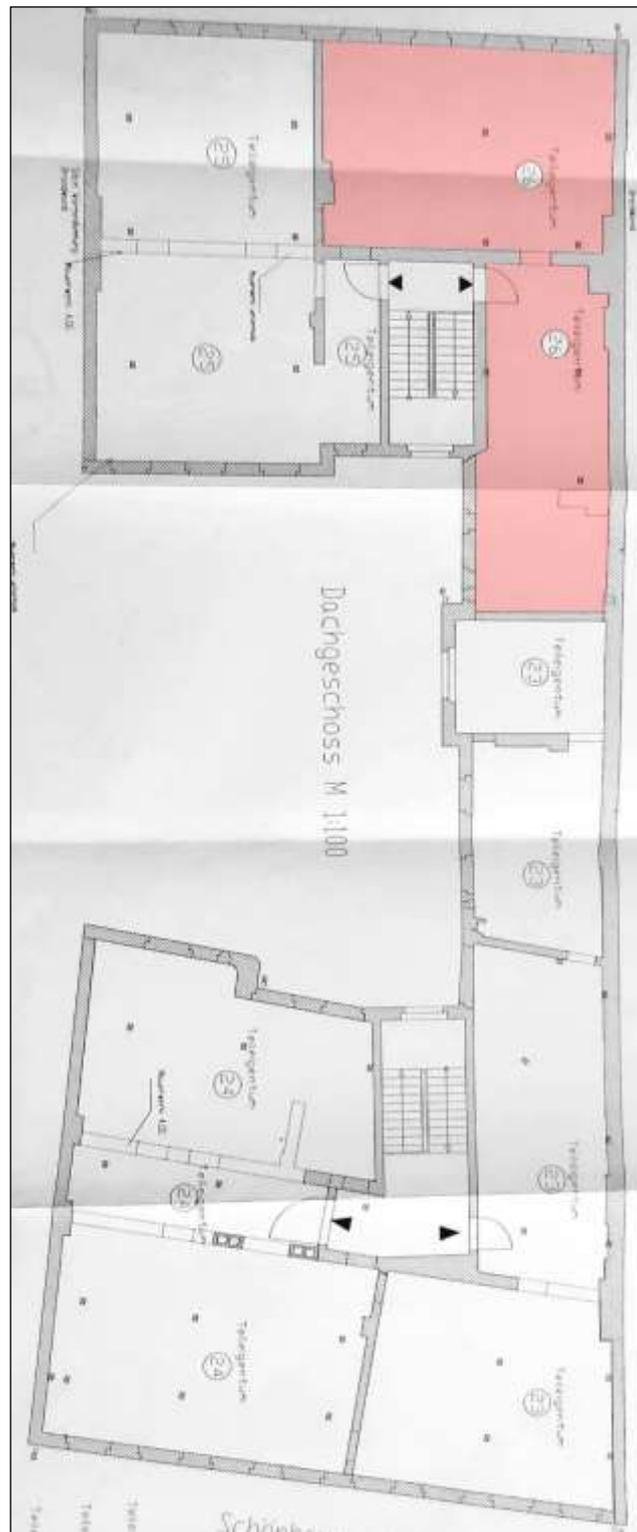


4.4 Grundriss

Alle Roteintragungen durch die Unterzeichnerin
- ohne Maßstab -



Grundriss Dachgeschoss, Gartenhaus
Aus: Baugenehmigung vom 01.06.2005



Grundriss Dachgeschoss, Gartenhaus
Aus: Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 07.02.2002



4.5 Tabelle zur Ermittlung des Vergleichswertes

| Ermittlung des Vergleichswertes | | | | | | | | | | | |
|---|-----------|---------|----------|------------|-----------------|--|----------------------|-----------------------------|------------------|--------------------------|----------------------|
| Nr. | Kaufdatum | Baujahr | Geschoss | Wohnfläche | erzielter Preis | erzielter Preis je m ² /Wohnfläche | emission s-arme Lage | Lage an Grünfläche | Zwischenwert | konjunkturelle Anpassung | gesamt |
| | | | | | | m ² | € | €/m ² | €/m ² | €/m ² | €/m ² |
| 1 | 12/19 | 1900 | 5 | .OG | 134,00 | 550.000,00 | 4.104,00 | | 4.104,00 | 15,0% | 4.717,55 |
| 2 | 12/19 | 1900 | 5 | .OG | 183,75 | 1.900.000,00 | 10.340,00 | -517,00 | 9.823,00 | 15,0% | 11.291,54 |
| 3 | 01/20 | 1905 | 5 | .OG | 107,00 | 415.000,00 | 3.879,00 | -193,95 | 3.685,05 | 14,3% | 4.212,01 |
| 4 | 01/20 | 1880 | 6 | .OG | 85,95 | 177.000,00 | 4.119,00 | -205,95 | 3.913,05 | 14,3% | 4.472,62 |
| 5 | 06/20 | 1900 | 6 | .OG | 180,00 | 920.000,00 | 5.111,00 | -255,55 | 4.855,45 | 11,1% | 5.391,98 |
| 6 | 06/20 | 1890 | 5 | .OG | 68,02 | 500.000,00 | 7.351,00 | -367,55 | 6.983,45 | 11,1% | 7.755,12 |
| 7 | 07/20 | 1903 | 5 | .OG | 53,15 | 255.000,00 | 4.798,00 | -239,90 | 4.558,10 | 10,4% | 5.032,14 |
| 8 | 07/20 | 1900 | 5 | .OG | 77,32 | 370.000,00 | 4.785,00 | -239,25 | 4.067,25 | 10,4% | 4.490,24 |
| 9 | 09/20 | 1910 | 5 | .OG | 38,10 | 165.000,00 | 4.331,00 | -216,55 | 4.114,45 | 9,1% | 4.488,86 |
| 10 | 09/20 | 1900 | 5 | .OG | 109,48 | 720.000,00 | 6.577,00 | -328,85 | 6.248,15 | 9,1% | 6.816,73 |
| 11 | 10/20 | 1894 | 5 | .OG | 77,65 | 396.000,00 | 5.100,00 | -255,00 | 4.845,00 | 8,5% | 5.254,40 |
| 12 | 10/20 | 1877 | 4 | .OG | 158,14 | 890.000,00 | 5.628,00 | -281,40 | 5.346,60 | 8,5% | 5.798,39 |
| 13 | 10/20 | 1905 | 5 | .OG | 50,14 | 180.000,00 | 3.590,00 | -179,50 | 3.410,50 | 8,5% | 3.698,69 |
| 14 | 11/20 | 1900 | 4 | .OG | 103,35 | 660.000,00 | 6.386,00 | -319,30 | 6.066,70 | 7,8% | 6.539,90 |
| 15 | 11/20 | 1897 | 5 | .OG | 53,55 | 196.000,00 | 3.660,00 | -183,00 | 3.477,00 | 7,8% | 3.748,24 |
| 16 | 12/20 | 1900 | 5 | .OG | 73,00 | 294.000,00 | 4.027,00 | | 4.027,00 | 7,2% | 4.314,93 |
| 17 | 12/20 | 1903 | 5 | .OG | 66,39 | 313.000,00 | 4.715,00 | -235,75 | 4.479,25 | 7,2% | 4.799,52 |
| 18 | 02/21 | 1900 | 5 | .OG | 98,07 | 436.756,00 | 4.454,00 | | 4.454,00 | 5,9% | 4.714,56 |
| 19 | 03/21 | 1900 | 5 | .OG | 97,23 | 399.950,00 | 4.113,00 | | 4.113,00 | 5,2% | 4.326,88 |
| 20 | 03/21 | 1870 | 4 | .OG | 106,31 | 820.000,00 | 7.713,00 | -385,65 | 7.327,35 | 5,2% | 7.708,37 |
| 21 | 04/21 | 1910 | 5 | .OG | 85,45 | 573.210,00 | 6.708,00 | -335,40 | 6.372,60 | 4,6% | 6.662,55 |
| 22 | 04/21 | 1905 | 5 | .OG | 78,44 | 360.000,00 | 4.590,00 | | 4.590,00 | 4,6% | 4.798,85 |
| 23 | 04/21 | 1900 | 4 | .OG | 65,58 | 362.860,00 | 5.533,00 | -276,65 | 5.256,35 | 4,6% | 5.495,51 |
| 24 | 04/21 | 1900 | 4 | .OG | 37,67 | 208.430,00 | 5.533,00 | -276,65 | 5.256,35 | 4,6% | 5.495,51 |
| 25 | 04/21 | 1900 | 4 | .OG | 67,27 | 372.210,00 | 5.533,00 | -276,65 | 5.256,35 | 4,6% | 5.495,51 |
| 26 | 06/21 | 1910 | 5 | .OG | 70,14 | 360.667,00 | 5.142,00 | -257,10 | 4.884,90 | 3,3% | 5.043,66 |
| 27 | 07/21 | 1906 | 5 | .OG | 67,32 | 356.700,00 | 5.299,00 | | 5.299,00 | 2,6% | 5.436,77 |
| 28 | 07/21 | 1900 | 6 | .OG | 100,06 | 530.000,00 | 5.297,00 | -264,85 | 4.502,45 | 2,6% | 4.619,51 |
| 29 | 07/21 | 1904 | 5 | .OG | 124,73 | 1.350.000,00 | 10.823,00 | -541,15 | 10.281,85 | 2,6% | 10.549,18 |
| 30 | 08/21 | 1880 | 5 | .OG | 69,00 | 450.000,00 | 6.522,00 | -326,10 | 6.195,90 | 2,0% | 6.316,72 |
| 31 | 08/21 | 1894 | 5 | .OG | 82,99 | 660.000,00 | 7.953,00 | | 7.953,00 | 2,0% | 8.108,08 |
| 32 | 08/21 | 1900 | 5 | .OG | 82,91 | 360.000,00 | 4.342,00 | -217,10 | 4.124,90 | 2,0% | 4.205,34 |
| 33 | 08/21 | 1907 | 5 | .OG | 144,10 | 1.100.000,00 | 7.634,00 | -381,70 | 7.252,30 | 2,0% | 7.393,72 |
| 34 | 09/21 | 1907 | 5 | .OG | 135,77 | 1.100.000,00 | 8.102,00 | -405,10 | 7.696,90 | 1,3% | 7.796,96 |
| 35 | 11/21 | 1900 | 5 | .OG | 69,52 | 420.000,00 | 6.041,00 | -302,05 | 5.738,95 | 0,0% | 5.738,95 |
| 36 | 12/21 | 1909 | 5 | .OG | 55,00 | 360.000,00 | 6.545,00 | -327,25 | 6.217,75 | -0,7% | 6.177,33 |
| 37 | 12/21 | 1880 | 5 | .OG | 108,90 | 690.000,00 | 6.336,00 | | 6.336,00 | -0,7% | 6.294,82 |
| 38 | 01/22 | 1900 | 5 | .OG | 85,00 | 466.000,00 | 5.482,00 | -274,10 | 5.207,90 | -1,3% | 5.140,20 |
| Mittel | | | | | | | | | | | 5.322,86 |
| Ermittlung des Vergleichswertes des Bewertungsobjekts | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | 64,90 m ² | x | 5.322,86 €/m ² = | | 345.453,34 € | |
| | | | | | | Abschlag wg. Fehlen eines 2.Rettungsweges, psch. | | | -15% | -51.818,00 € | |
| | | | | | | Abschlag wg. Fehlen eines Aufzuges, psch. | | | -10% | -34.545,33 € | |
| | | | | | | Abschlag wg. Nutzung als wirtschaftliche Einheit mit Nachbarwohnung, psch. | | | -10% | -34.545,33 € | |
| | | | | | | | | | gesamt | 224.544,67 € | |
| angepasster Vergleichswert, gerundet | | | | | | | | | | | 220.000,00 € |

4.6 Fotos



Straßenverlauf Schönhauser Allee



Ansicht Teileigentum Nr.26 vom ersten Hof



Ansicht Teileigentum Nr.26 vom zweiten Hof



Eingangsbereich im Vorderhaus



Hofdurchgang im Vorderhaus



Zugang zum Teileigentum Nr.26



Kellergeschoss



4.7 Erschließungsbeitragsbescheinigung Auszug

| | | | | |
|---|---|--|--|--|
| <p>Bezirksamt Pankow von Berlin</p> <p>Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste Straßen- und Grünflächenamt</p> <p>Bezirksamt Pankow, Postfach 730 113, 13052 Berlin (Postanschrift)</p> <p>Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Ursel Schäfer Frau Jana Richter Dreilindenstraße 60 14109 Berlin</p> | <table border="1"><tr><td style="padding: 5px;">BERLIN</td><td style="padding: 5px;"></td></tr></table> <p>Geschäftszeichen - SGA 11 BrP – 6712/22/20821 (Bitte immer angeben) Bearbeiterin Frau Brauner Dienstgebäude: Darßer Straße 203 13088 Berlin Zimmer 116 Telefon (030) 90295- 8591 Vermittlung 90295 - 0 Telefax (030) 90295- 8629 E-Mail: Petra.Brauner@ ba-pankow.berlin.de <small>(E-Mail-Adresse nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)</small> 14. September 2021</p> | BERLIN |  | |
| BERLIN |  | | | |
| <p>Erschließungsbeitragsbescheinigung für das Grundstück Schönhauser Allee 28, in 10435 Berlin, und die damit verbundenen Wohnungs-/Teileigentume, Grundbuch von Berlin – Prenzlauer Berg, Blatt 20011N, 20014N und 20015N, Flur 218, Flurstück 245</p> <p>Ihre Anfrage vom 10.09.2021, Ihre Zeichen: 30K 7/20, 30K 8/20, 30K 9/20</p> <p>Sehr geehrte Frau Richter, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>bezugnehmend auf Ihre o. g. Anfrage bescheinige ich Ihnen Folgendes: Das vorbezeichnete Grundstück wird gemäß Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage</p> <p style="text-align: center;">Schönhauser Allee</p> <p>erschlossen.</p> <p>Nach den Vorschriften der §§ 127 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 14, 15 und 15 a EBG können Erschließungsbeiträge für die o. g. Erschließungsanlage nicht mehr erhoben werden. Die Erschließungsanlage erstmalig endgültig hergestellt.</p> <p>Erschließungsbeiträge werden weder geschuldet, noch gestundet. Offene Forderungen hinsichtlich noch nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen somit nicht.</p> <p>Die Rechte Berlins aufgrund der Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen bleiben unberührt.</p> | | | | |
| <p>Verkehrsverbindungen: Bus: 256 Einfallstraße: Schwarzelfenweg</p> | <p>Eingang: Darßer Str. 203 13088 Berlin</p>  | <p>Bankverbindungen: Berliner Sparkasse Berliner Bank Postbank Berlin</p> | <p>IBAN: DE05 1005 0030 4160 6100 01 IBAN: DE24 1007 0848 0513 1944 00 IBAN: DE20 1001 0010 0245 1761 04</p> | <p>BIC: BELADE33XXX BIC: COEUTDE33110 BIC: PBNKDE33100</p> |



4.8 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster Auszug

| | |
|--|---|
| Bezirksamt Pankow von Berlin |  |
| Abt. Umwelt und öffentliche Ordnung Umwelt- und Naturschutzamt | |
| Bezirksamt Pankow, Postfach 730 113, 13062 Berlin (Postanschrift) | |
| Ursel Schäfer Dreilindenstr. 60 14109 Berlin | Geschäftszeichen UmNat 34- 541/21 IFG (bitte immer angeben) Bearbeiter Frau Gaabs Dienstgebäude: Storkower Str. 115, 10407 Berlin Ortsteil Prenzlauer Berg Zimmer 328 Telefon (030) 90295- 7884 Vermittlung 90295 - 0 Telefax (030) 90295- 7886 E-Mail: comlament.gaabs@ba-pankow-ber- lin.de <small>(Nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)</small> post.umwelt-natur@ba-pankow.berlin.de <small>(Für Dokumente mit qualifizierter elektronischer Signatur)</small> Datum: 24.09.2021 |

**Auskunft nach dem Berliner Informationsfreiheitsgesetz (IFG)*
Altlastenanfrage vom 10.09.2021
Grundstück: Schönhauser Allee 28 in 10435 Berlin**

Sehr geehrte Damen und Herren,

I. Auskunft

Auf der Grundlage des § 18a Absatz 1 IFG i.V.m. § 3 Umweltinformationsgesetz (UIG)* wird Ihnen die folgende Auskunft erteilt:

Das Grundstück Schönhauser Allee 28 in 10435 Berlin-Prenzlauer Berg, Gemarkung Prenzlauer Berg, Flur 218, Flurstück 245 wird nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin geführt. Es liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten auf dem Grundstück vor.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich dabei um eine Auskunft nach der gegenwärtigen Erkenntnis- und Aktenlage im Umwelt- und Naturschutzamt Pankow handelt.

II. Gebührenfestsetzung

Die Auskunft ist nach § 18 a Absatz 4 IFG gebührenpflichtig. Die Gebührenhöhe wird auf der Grundlage der Tarifstelle 1004 der Verwaltungsgebührenordnung (VGebo)* erhoben.

| | | |
|--|--|---|
| Verkehrsverbindungen: Bus: 135, 200 S-Bahn: Landsberger Allee |  gesonderter Eingang, bitte einsteigen | Sprechzeiten: nach Vereinbarung |
| Bankverbindungen: Berliner Sparkasse Deutsche Bank Postbank Berlin | BAN: 0605 1005 0002 1103 8100 01 BAN: 0624 1007 0048 0013 1644 00 BAN: 0620 1001 0070 0048 1701 04 | BIC: BFSW3333 BIC: DEUT33HAN33 BIC: PANK3333 |



4.9 Baulastenauskunft

| | | | | | |
|---|---|--|--|---|---|
| Bezirksamt Pankow von Berlin Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste Stadtentwicklungsamt Technische Verwaltung | | <table border="1"><tr><td>BERLIN</td><td></td></tr></table> | | BERLIN |  |
| BERLIN |  | | | | |
| Postanschrift: Postfach 730113, 13062 Berlin Dienstgebäude: Storkower Str. 97, 10407 Berlin | | Bearbeiter/in Herr Genke | | | |
| Frau Dipl.-Ing. Ursei Schäfer Dreilindenstr. 60 14109 Berlin | | GeschZ. (bei Antwort bitte angeben) 235-2021-7688-Stadt TV 11 | | | |
| | | Dienstgebäude Storkower Str. 97 10407 Berlin | | | |
| | | Zimmer 721 | | | |
| | | Telefon 030 - 90295 3150 | | | |
| | | Fax 030 - 90295 3120 | | | |
| | | Vermittlung Intern 9295-0 | | | |
| | | E-Mail Tobias.Genke@ba-pankow.berlin.de (Nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur) post.stadtentwicklung@ba-pankow.berlin.de (Elektron. Zugangsöffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG) | | | |
| | | Internet http://www.berlin.de/ba-pankow/ | | | |
| | | Datum 29.10.2021 | | | |
| | | | | | |
| Grundstück: Berlin – Pankow Ortsteil Prenzlauer Berg, Schönhauser Allee 28 Ihr Antrag auf Baulastenauskunft vom 14.09.2021 | | | | | |
| | | | | | |
| Baulastenauskunft - Negativ-Bescheinigung - | | | | | |
| Anlagen: Infoblatt Datenverarbeitung | | | | | |
| • Gebührenbescheid | | | | | |
| | | | | | |
| Sehr geehrte Frau Dipl.-Ing. Schäfer, | | | | | |
| für das o. g. Grundstück ist keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen. | | | | | |
| Die Erteilung von Auskünften aus dem Baulastenverzeichnis ist gebührenpflichtig. Die Höhe der zu entrichtenden Gebühr entnehmen Sie bitte dem beigefügten Gebührenbescheid. | | | | | |
| Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag | | | | | |
|  Genke | | | | | |
| | | | | | |
| Verkehrsverbindungen Bus 156, 200 S-Bahn Greifswalder Str. oder Landsberger Allee Archiv: Bus X54, 155, 255, 259 (Station Rathaus Weißensee) | | Sprechzeiten Dienstag 9:00 - 12:00 Uhr Donnerstag 15:00 - 18:00 Uhr Öffnungszeiten Archiv: Dienstag und Donnerstag 9:00 - 12:00 Uhr (Akteneinsicht nur nach Vereinbarung) Dienstgebäude Liebigmannstr. 77, 13088 Berlin | | Zahlungen bitte bar/einlos an: Geldinstitut IBAN BIC Postbank Berlin DE20 1001 0010 0246 1761 04 PBNKDEFF100 Berliner Bank DE24 1007 0846 0513 1644 00 DEUTDEB110 Berliner Sparkasse DE06 1005 0000 4163 6100 01 BELA263000 | |



4.10 Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen

| | | |
|--|---|--|
| Bezirksamt Pankow von Berlin Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste Stadtentwicklungsamt Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht | | |
| Postanschrift: Postfach 730113, 13062 Berlin Dienstgebäude: Storkower Str. 97, 10407 Berlin | | |
| Dipl.-Ing. Ursel Schäfer (MRICS) Dreilindenstraße 60 14109 Berlin | Bearbeiterin Frau Wolff GeschZ. (bei Antwort bitte angeben) 360-2021-7609-Stadt BWA 311 Dienstgebäude Storkower Str. 97 10407 Berlin Zimmer 704 Telefon 030 90295 3161 Fax 030 90295 3411 Vermittlung 030-900 Intern 9295-0 E-Mail birgit.wolff@ba-pankow.berlin.de (Nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur) post.stadtentwicklung@ba-pankow.berlin.de (Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG) Internet http://www.berlin.de/ba-pankow/ Datum 14.09.2021 | |
| Grundstück: Berlin - Prenzlauer Berg, Schönhauser Allee 28 Vorhaben: Anfrage Wertgutachten Zwangsversteigerungssache Geschäftszeichen 30K 7/20, 30K 8/20, 30K 9/20 | | |
| Antragsdatum: 10.09.2021 Eingang: 10.09.2021 | | |
| Anlagen: <ul style="list-style-type: none">• Gebührenbescheid | | |
| Sehr geehrte Frau Schäfer, zu Ihrer Anfrage der oben genannten Angelegenheit kann ich Ihnen mitteilen, dass die Lage der Einheiten in den Gebäudeteilen nicht bekannt ist. Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen liegen für die Wohnung Dachgeschoss Quergebäude vor. Hier ist der notwendige zweite Rettungsweg (Wegführung über das Dach des Quergebäudes, des Seitenflügels, des Vorderhauses) nicht errichtet worden. <u>Dieser muss noch zwingend errichtet werden.</u> | | |
| Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Wolff | | |
| Verkehrsverbindungen Bus: 156, 200 S-Bahn Greifswalder Str. oder Landsberger Allee Archiv: Bus X54, 155, 255, 259 (Station Rathaus Weißensee) | Sprechzeiten Dienstag 9:00 - 12:00 Uhr Donnerstag 15:00 - 18:00 Uhr Öffnungszeiten Archiv: Dienstag und Donnerstag 9:00 - 12:00 Uhr (Akkon- sistenz nur nach Vereinbarung) Dienstgebäude Liebigmannstr. 77, 13088 Berlin | Zahlungen bitte bargeldlos an: Geldinstitut IBAN BIC Postbank Berlin DE20 1001 0010 0246 1761 04 PBNKDE33 Berliner Bank DE24 1007 0848 0513 1944 00 DEUTDE33 Berliner Sparkasse DE06 1005 0000 4163 6100 01 RELADE30 |