



Gutachten Nr. 10398

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB des

Wohnungseigentums Nr. 16

ETW-Nr. 16 als 4-Zimmerwhg. im 4.OG postalisch rechts im Vorderhaus des Gebäudekomplexes

auf dem Grundstück

Am Friedrichshain 3

in

10405 Berlin-Prenzlauer Berg (Bezirk Pankow)

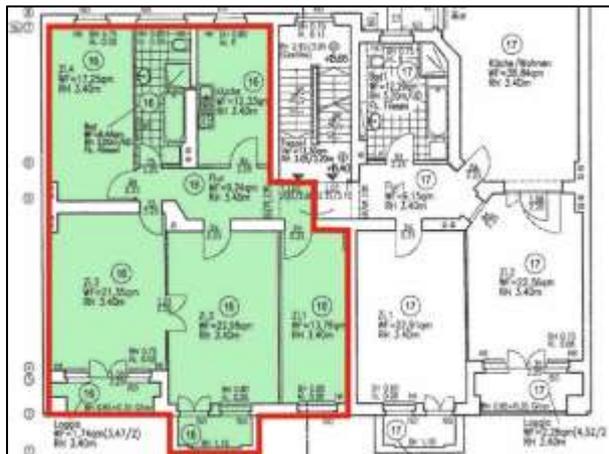
-Wohnungsgrundbuch von Prenzlauer Berg - Blatt 31266 N-



Blick vom Kl. Bunkerberg auf das Grundstück



Grdst. Am Friedrichshain 3 mit ETW-Nr. 16



Grundriss ETW-Nr. 16 - 4.OG im Vorderhaus



Flurkarte (Am Friedrichshain 3)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Verkehrswert:

Bewertungsstichtag:

Amtsgericht Mitte
30 K 46/24

775.000,00 €

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

24.07.2024

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtenauftrag	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten	7
3. Lagedeterminanten	12
4. Gebäudedaten (technisch)	16
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	29
6. Objektbeurteilung	36
C. Bewertung	38
1. Bewertungsgrundlagen	38
2. Bodenwert.....	39
3. Ertragswert.....	40
4. Verkehrs-/Marktwert	43
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	45
E. Fotoseiten.....	50
F. Anlagen	A1

6 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:**

Das Wohnungseigentum Nr. 16 mit einem Miteigentumsanteil von 55,5/1.000 befindet sich als 4-Zimmerwohnung mit Küche, Flur nebst Vorflur und einem natürlich belichteten und belüfteten Badezimmer sowie einer Loggia und einer Balkonterrasse über einem Erker im 4. Obergeschoss des Vorderhauses postalisch rechts eines 5½-geschossigen Gebäudekomplexes als Blockrand- und Blockinnenbebauung mit Vorderhaus, rechtem Seitenflügel und Quergebäude aus dem Jahre 1900.

Vermtl. im Zuge der Aufteilung in Wohnungseigentume Anfang der 2010er Jahre erfolgten offenbar umfangreich durchgeführte Mod./Inst.-Maßnahmen u.a. hinsichtlich der medialen Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. der Elektroinstallationen mit Verstärkung der Steigeleitungen. Eine Sanierung der Fassaden und der Austausch der Fenster gegen Holz-Isolierglasfenster erfolgte vermtl. im Zuge der Dachausbaumaßnahmen bzw. hiernach gleichfalls in den 2000er Jahren. Ein Wärmedämmverbundsystem ist an den Fassaden allerdings bisher nicht angebaut worden.

Ebenso erfolgt die Heizwärme- und Warmwasserversorgung noch über fossile Energie respektive die vermtl. in den 1990er Jahren eingebaute Gas-Zentralheizung nebst Warmwasserspeicher und Zirkulationsleitung.

In dem Gebäudekomplex sind 2 Treppenhausaufgänge und insgesamt 19 Wohnungseigentume incl. einer im Dachgeschoss belegenen Wohnung vorhanden - der Vorderhausaufgang weist 11 Wohnungen auf. Gewerbeeinheiten oder Teileigentume sind nicht vorhanden.

Zu den Wohnungseigentumen gehören jeweils Kellerabstellverschläge. Sondernutzungsrechte bestehen an einzelnen Schornsteinzügen für jeweils eine Wohnung.



Ein dinglich gesichertes oder ein schuldrechtlich vereinbartes Sondernutzungsrecht zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 16 ist nicht vereinbart.

- **Grundstück:**

Das Grundstück Am Friedrichshain 3 (Flurstück 92) in 10405 Berlin-Prenzlauer Berg (Bezirk Pankow) weist eine Größe von 669 m² auf und liegt an einer örtlichen Durchgangsstraße u.a. mit Linienbusverkehr unmittelbar gegenüber dem Volkspark Friedrichshain mit zeitweiser Lärmkulisse durch Straßenverkehr und Aktivitäten auf den unmittelbar hinter der Straße anbindenden Sportanlagen und Kinderspielflächen.

Es handelt sich lt. Straßenverzeichnis zum Berlin Mietspiegel 2024 um eine gute Wohnlage und nach Mietspiegel 2021 um eine lärmbelastete Wohnlage mit guter technischer und sozialer Infrastruktur sowie guter Versorgungslage - tatsächlich handelt es sich um eine absolute City-Lage im fußläufigen Nahbereich zum Alexanderplatz.

- **Belastungen:**

In Abt. II des Wohnungsgrundbuchs sind Lasten und Beschränkungen nicht verzeichnet. Eine Eintragung im Baulastenverzeichnis liegt nicht vor. Ebenso ist das Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster verzeichnet.

- **Ausstattung:**

Der Ausbaustandard ist nach umfangreich durchgeführten Mod./Inst.-Maßnahmen vermtl. in den 1990er und 2000er und innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums vermtl. noch im Jahre 2012 zeitgerecht - allerdings konnten diesbzgl. Feststellungen aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit des Wohnungseigentums anlässlich des Ortstermins nicht getroffen werden.

Es sind Holz-Isolierglasfenster und zeitgerechte Badezimmerausstattungen mit Einbau-Liegewanne und zusätzlicher Duschtasse sowie vermtl. eine Küchen-Einbauarbeitszeile vorhanden. Die Wohnung ist zentralbeheizt und weist zentrale Warmwasserversorgung jeweils mit Ableitung des Verbrauchs über Funkfernabfrage auf. Das Badezimmer weist vermtl. neuzeitliche Keramikfliesung an den Wänden und am Boden und die Küche einen entsprechenden Fliesenspiegel über der Arbeitszeile auf. Die Böden sind als Holzdielen- und Stabparkettböden vermtl. abgezogen und naturtonbelassen - an den Decken sind in den straßenseitigen Räumen ggf. partiell noch Stuckdekorationen vorhanden.

Der Fassadenaufzug zu den Zwischengeschosspodesten an der hofseitigen Front des Vorderhauses wurde im Jahre 2017 neu eingebaut.

Der energetische Zustand des Gebäudes ist u.a. aufgrund der des Fehlens eines sogen. Wärmedämmverbundsystems an den Fassaden trotz vorhandener Holzisolierglasfenster und Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung u.a. aufgrund des genutzten fossilen Energieträgers nachteilig.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Die Wohnfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 16 ergibt sich gemäß vorliegender Wohnflächenaufstellung zur Abgeschlossenheitsbescheinigung sowie aus den Teilungsplänen selbst mit 108,56 m². Die Größe ergibt sich gleichfalls aus der Miteigentumsquote des hier betroffenen Wohnungseigentums in Höhe von 55,5/1.000 bei Ansatz von ca. 1.954,40 m² Gesamtwohnfläche nach Ausweisung der Wohnflächenaufstellung in der Bauakte.

Insoweit wird die in den Teilungsplänen ausgewiesene Wohnungsgröße als zutreffend zunächst zugrunde gelegt.

Allerdings sind die Freisitzflächen in der vorliegenden Wohnflächenaufstellung mit jeweils 50 % der Grundfläche ausgewiesen. Nach aktueller Rechtsprechung des LG Berlin sind allerdings



Freisitzflächen mit lediglich $\frac{1}{4}$ der Grundfläche gemäß Wohnflächenverordnung als ortsüblich in Ansatz zu bringen, so dass sich die anrechenbare Wohnfläche mit ca. 106,99 m² ergibt. Der zu dem Wohnungseigentum gehörende Kellerraum weist nach vorliegendem Teilungsplan eine Fläche von 6,47 m² auf.

Angaben zur Wohnungsgröße konnten auf diesseitige Anforderung seitens des Wohnungseigentümers als Schuldner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren sowie seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige schriftliche Anforderung vom 09.07.2024 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Das Wohnungseigentum wurde zuletzt durch den Wohnungseigentümer eigengenutzt, der dem Vernehmen nach allerdings derzeit bereits auszieht und eine neue Wohnadresse in einer Parallelstraße zu dem hier betroffenen Grundstück bezogen hat. Allerdings soll die hier betroffene Wohnung bisher nicht vollständig freigezogen sein.

Eine Vermietung oder Zwischenvermietung liegt insoweit nicht vor.

Auf dem Klingeltableau an der Hauseingangstür ist der Name des Wohnungseigentümers zwar teilweise überklebt, aber noch zu lesen. An der Wohnungseingangstür sind allerdings zwei abweichende Namen ausgewiesen, die am Klingeltableau der Hauseingangstür nicht auftauchen.

Offensichtlich befindet sich aber auch die im 4.OG postalisch links spannende Vorderhauswohnung Nr. 17 im Eigentum oder mindestens im Besitz des hier betroffenen Schuldners ggf. als Eigentümer beider Wohnungen, wobei durch den Unterzeichneten nicht ausgeschlossen werden kann, dass beide Wohnungen ggf. im Bereich der jeweiligen Vorflure verbunden sind. Diesseitig kann aufgrund der ausgewiesenen beiden abweichenden Namen auf dem Klingeltableau neben der Eingangstür des Wohnungseigentums Nr. 16 im 4. Obergeschoss nicht ausgeschlossen werden, dass die Wohnung vermietet ist. Diesbzgl. Feststellungen konnten seitens des Unterzeichneten nicht getroffen werden.

Insoweit ist auf das nach diesseitigem Kenntnisstand bestehende außerordentliche Kündigungsrecht nach ZVG zum ersten möglichen Termin nach Zuschlag in dem hier anhängigen Schuldversteigerungsverfahren hinzuweisen.

- **Erhaltungszustand:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex weist einen insgesamt zufriedenstellenden Unterhaltungszustand ohne wesentliche erkennbare akute Instandhaltungsrückstände auf.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums sind bei einem Nutzerwechsel nach Sachlage turnusmäßig erforderliche Schönheitsreparaturen sowie ggf. Bodenbelagsarbeiten und ggf. die Erneuerung einzelner Komponenten der Küchenausstattung erforderlich.

Allerdings konnten diesbzgl. Feststellungen innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums nicht getroffen werden, nachdem anlässlich des Ortstermins das hier betroffene Wohnungseigentum nicht zugänglich war.

Für den diesbzgl. vermuteten Aufwand für erforderliche Mod./Inst.-Maßnahmen innerhalb der Wohnung nach Freiwerden des Wohnungseigentums ist im Verkehrswert eine Minderung in Höhe von rd. 15.000,00 € berücksichtigt.

Verkehrswert am 24.07.2024 nach § 194 BauGB:
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

775.000,00 €



A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Mitte, Abt. 30, Littenstr. 12-17 in 10179 Berlin
Beschluss vom 11.06.2024 mit Verfügung vom 27.06.2024 sowie Posteingang am 02.07.2024
- **Bewertungsobjekt:**
Wohnungseigentum Nr. 16 (Wohnung und Kellerraum) auf dem Grundstück Am Friedrichshain 3 (Flurstück 92) in 10405 Berlin-Prenzlauer Berg (Bezirk Pankow)

[das betreffende Wohnungseigentum Nr. 16 befindet sich im 4.OG postalisch rechts im Vorderhaus des auf dem Grundstück belegenen Gebäudekomplexes mit Vorderhaus, rechtem Seitenflügel und Quergebäude]
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 30 K 46/24
- **Wertermittlungsstichtag:**
24. Juli 2024 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
24. Juli 2024 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Mittwoch, der 24.07.2024
anwesend:
 - ein im Erdgeschoss des Vorderhauses wohnansässiger Nachbar und Bekannter/Freund des Schuldners in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren als Eigentümer des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 16 im 4. Obergeschoss des Vorderhauses (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Der angetroffene Nachbar konnte einen Hinweis auf die Lage des betroffenen Wohnungseigentums geben und erklärte, dass der Eigentümer dieser Wohnung bereits längere Zeit gar nicht in der Stadt sei.

Im Zuge der Besichtigung des Hofes und der hofseitigen Fassaden des Gebäudekomplexes meldete sich der zunächst angetroffene Nachbar erneut mit dem Hinweis, er habe nunmehr den Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 16 am Telefon und überreichte dieses dem Unterzeichneten mit der Bitte mit dem Eigentümer zu sprechen.

Das Gespräch ergab, dass das Wohnungseigentum Nr. 16 zuletzt eigengenutzt war bzw. bis auf Weiteres noch ist, obwohl er bereits eine neue Adresse in einer Parallelstraße habe und nun gerade dabei ist, auszuziehen, wobei die Wohnung nicht vollständig leer sei. Der Eigentümer gab weiter an, dass ihn die Post offenbar nicht regelmäßig erreicht und er zum Zeitpunkt der angesetzten Ortsbesichtigung außerhalb der Stadt sei.

Hinzuweisen ist allerdings, dass der Name des hier betroffenen Wohnungseigentümers anlässlich des Ortstermins auf keinem der im Hauseingangsbereich verbauten Briefkästen zu lesen war und offenbar bereits ein Nachsendeantrag bestand, da die adressierte Post mit der Terminmitteilung nicht an den Unterzeichneten zurückging.



Insoweit war das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 16 anlässlich des mit geräumiger Frist seitens des Unterzeichneten angesetzten Ortstermins nicht zugänglich - eine Innenbesichtigung durch den Unterzeichneten konnte nicht vorgenommen werden.

Die zentralen Erschließungsbereiche u.a. mit den Treppenhauseingängen des Gebäudekomplexes und der Hof des Anwesens waren anlässlich des Ortstermins aber zugänglich. Durch die Türverglasung einer Kelleraußentür des Quergebäudes konnte außerdem ein kleiner Teil des Kellergeschosses in Augenschein genommen werden.

Der wesentliche Teil des in dem Gebäudekomplex belegenen Kellergeschosses u.a. mit dem im Seitenflügel belegenen Keller Nr. K16 war anlässlich des Ortstermins allerdings nicht zugänglich.

Durch den Unterzeichneten konnten insgesamt aber ausreichende Feststellungen über den Ausbau- und Erhaltungszustand des Anwesens bzw. des Gebäudekomplexes getroffen werden. Bzgl. nicht besichtigter Gebäudebereiche und insbesondere des hier betroffenen Wohnungseigentums werden durch den Unterzeichneten Annahmen über die Ausführung und den Ausbaustandard nach örtlichem Eindruck und anhand der im Aktenarchiv 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 31266 N
(Amtsgericht Mitte)
- **Gemarkung:**
Prenzlauer Berg
- **Flur, Flurstücke:**
17, 92 (669 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
669 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche Am Friedrichshain 3 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- **Miteigentumsanteil am Grundstück:**
55,5/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum Nr. 16 lt. Aufteilungsplan
- **Eigentümer:**
anonymisiert (§ 38 ZVG)



- **Lasten und Beschränkungen:**

Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragungsdatum vom 03.05.2024.

(Evtl. vorstehende Lasten und Beschränkungen bzw. Rechte bleiben im Rahmen der Verkehrswertermittlung im hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt, so dass tatsächlich ein Verkehrswert gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Lasten und Beschränkungen aus Abt. II des Grundbuches ausgewiesen wird.)

2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**

Der Grundstückszuschnitt ist unregelmäßig bzw. trapezförmig. Die Straßenfrontlänge beträgt ca. 19,00 m.

Die Tiefe des Grundstücks entlang der rechten bzw. nord-östlichen Grundstücksgrenze beträgt rechtwinklig zum Straßentraum ca. 31,30 m und die Tiefe entlang der hierzu parallel verlaufenden linken bzw. süd-westlichen Grundstücksgrenze beträgt ca. 39,30 m. Die Länge der schrägwinklig zur Straßenfront verlaufenden rückwärtigen bzw. nördlichen Grundstücksgrenze beträgt ca. 20,71 m (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 1,9 i.M. - die Straßenfrontlänge und der Zuschnitt sowie der bauliche Ausnutzungsgrad des Grundstücks (Flurstück 92) sind bei hier vorliegender 5½-geschossiger Blockrand- und -innenbebauung gut (siehe anliegende Flurkarte).

- **Bauwuch:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex als Blockrandbebauung weist keine Grenzabstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken auf. Sowohl das Vorderhaus als Blockrandbebauung als auch der (rechte) Seitenflügel mit anbindendem Quergebäude sind jeweils auch an den Kopfseiten als Grenzbebauung errichtet.

Die auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen Gebäudeteile weisen auf dem süd-westlich und dem nord-östlich angrenzenden Nachbargrundstück jeweils im Bereich der Vorderhäuser und des rechten Seitenflügels sowie auch an der Kopfseite des Quergebäudes eine entsprechende Gegenbebauung gleichfalls als 5½- bzw. 6-geschossige Bebauung im Bereich der Vorderhäuser und der rückwärtigen Gebäudeteile auf.

Der Abstand zwischen dem Quergebäude und dem straßenseitigen Vorderhaus beträgt ca. 15,35 m.

Der Abstand des rechten Seitenflügels auf die linke bzw. süd-westliche Grundstücksgrenze beträgt ca. 13,50 m.

Der vor dem Grundstück straßenseitig belegene Vorgartenstreifen ist nach vorliegender Flurkarte bereits Teil des öffentlichen Straßenraums und insoweit trotz gärtnerischer Anlage, vorhandener Differenztreppen bzw. Podestfläche und Hauszuwegung vor der Hauseingangstür sowie der vorhandenen Einfriedung als Hochbord- und Heckeneinfassung kein Bestandteil des hier betroffenen Grundstücks (siehe anliegende Flurkarte).

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks zum Straßenraum ist plan.



- **Untergrund:**

Das Grundstück weist einen lagetypischen Untergrund mit zufriedenstellenden Gründungsverhältnissen auf - im Bereich des Bewertungsobjektes befindet sich diluvialer Geschiebemergel gemäß geologischer Übersichtskarte von Berlin (1971). Die genaue Bodenbeschaffenheit des betroffenen Grundstücks ist unbekannt.

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.06.1 (Bodenarten, Stand: 2020) befindet sich im Bereich des Grundstücks Mittelsand, Feinsand, mittel lehmiger Sand und mittel schluffiger Sand im Oberboden sowie Mittelsand, Feinsand und mittel lehmiger Sand im Unterboden - zusätzlich befinden sich eckig-kantige Steine (überwiegend mittlerer Anteil) im Ober- und Unterboden.

Lagetypisch besteht die Gefahr von Schichtenwassereinfluss. Eine Grundwassergefährdung besteht nicht. Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: 2020) liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks zwischen 10,00 m und 15,00 m im Bereich eines gespannten Hauptgrundwasserleiters.

Gemäß vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 22.07.2024 ist das betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin registriert; dem Umwelt- und Naturschutzamt liegen ebenso keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten auf dem Grundstück vor.

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

Nach diesseitiger Ermittlung befindet sich das hier betroffene Grundstück in einem Bereich, für den eine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) nicht besteht. Ein Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die hier vorliegende bzw. vorwiegende Wohnnutzung im Gebiet liegt nach Sachlage bisher nicht vor und ist nach Auskunft des zuständigen Stadtentwicklungsamtes (Fachbereich Stadtplanung) nach gegenwärtigem Stand auch nicht vorgesehen.

Das Grundstück (Flurstück 92) befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils - planungsrechtliche Grundlage ist insoweit § 34 BauGB.

Da die nähere Umgebung des Grundstücks keinem der Baugebiete gemäß §§ 2 bis 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) eindeutig zuzuordnen ist, regelt ausschließlich § 34 Abs. 1 BauGB die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben.

Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Umgebung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach diesseitiger Einschätzung weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB, noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen, einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB. Das Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB Nrn. 1, 3 (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart



des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt sowie zur Unterstützung städtebaulicher Umstrukturierungen) - entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand vermtl. auch nicht vorgesehen.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich aber in einem Bereich, der durch Senatsbeschluss vom 20.08.2002 als Stadtumbaugebiet gemäß § 171b BauGB festgesetzt worden ist. Der Förderschwerpunkt liegt derzeit auf dem Gebiet um den Ernst-Thälmann-Park und dem Stadtbahring sowie der Grünen Stadt. Eine Stadtumbausicherungssatzung nach § 171d Abs. 1 besteht derzeit nicht. Eine entsprechende Verordnung ist nach gegenwärtigem Stand auch nicht vorgesehen.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich außerdem im Bereich eines Erhaltungsverordnungsgebietes gemäß § 172 BauGB Abs. 1 Nr. 2 (Milieuschutzverordnung) zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Erhaltungsverordnung „Bötzowstraße“) mit Festlegung gemäß GVBl. vom 30.11.2017 und in Kraft getreten am 01.12.2017 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 und aktuell neu um 10 Jahre verlängert 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 (Kündigungssperrfrist 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 und aktuell erneut um 10 Jahre 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.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 (in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015) ist das Gebiet nördlich des Volksparks Friedrichshain bzw. der Straße Am Friedrichshain weiträumig für Wohnbauflächen (W_1) mit einer zulässigen GFZ über 1,5 vorgesehen.

Bei dem hier betroffenen Gebäudekomplex handelt es sich gemäß amtlicher Denkmalliste mit Stand vom 06.12.2023 gleichfalls nicht um ein Baudenkmal oder einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

Ebenso befindet sich im unmittelbaren Nahbereich auch kein Baudenkmal mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich einer Neubaumaßnahme oder evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Die Geschossfläche (GF) für das Grundstück (Flurstück 92) beträgt ca. 2.692,21 m² unter Berücksichtigung des Dachraumausbaus gemäß Baugenehmigung Nr. 200206083 vom 30.07.2002 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 4,0242 bzw. rd. 4,0 (ohne Berücksichtigung einer GF für den Dachgeschoss-Ausbau mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichti-



gung einer GF des Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 für die über dem Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur ImmoWertV 21 bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 468,21 m² incl. der Grundfläche des Fassadenaufzugs mit einer GRZ von 0,6998 bzw. rd. 0,7 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 669 m² für das Grundstück (Flurstück 92).

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß GAA-Modell bzw. bisheriger Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) beträgt abweichend von der ImmoWertV 21 unter Berücksichtigung auch der Nicht-vollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss bzw. Spitzboden mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier ist ein diesbzgl. nutzbarer Dachraum vorhanden bzw. bereits zu Wohnzwecken ausgebaut; ein entsprechend nutzbares Kellergeschoss ist nicht vorhanden): $2.341,05 \text{ m}^2 + (468,21 \text{ m}^2 \times 0,75) + (0,00 \text{ m}^2 \times 0,30) = 2.692,21 \text{ m}^2$ für die Normalgeschosse und das Dachgeschoss ohne Ansatz einer Kellerfläche mit einer wGFZ von 4,024 bzw. rd. 4,0 entsprechend der GFZ (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,6998 bzw. rd. 0,7 bei Ansatz von 669 m² Grundstücksfläche.

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

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

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

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

- **Erschließungszustand:**

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

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2022 (Umweltatlas) weist der Straßenraum der Straße Am Friedrichshain vor dem hier betroffenen Grundstück eine Mischwasserkanalisation für Schmutz- und Regenwasser auf.



- **Erschließungskostenbeiträge:**

Eine Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Pankow für das hier betroffene Grundstück konnte seitens der Behörde auf diesseitige Anforderung per Fax am 03.07.2024 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Nach Sachlage wird das hier betroffene Grundstück durch die zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Am Friedrichshain“ erschlossen.

Nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) ist die Straße erstmalig endgültig hergestellt und können Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben werden.

Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage sind für das hier betroffene Grundstück auch keine Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der zurzeit gültigen Fassung mehr zu entrichten.

Für den hier betroffenen Straßenabschnitt sind Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung nach diesseitiger Einschätzung weder geschuldet noch gestundet.

Angaben über ggf. abzutretendes Straßenland konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Pankow gleichfalls nicht beigebracht werden - diesseitig wird nicht davon ausgegangen, dass Straßenland von dem Grundstück abzutreten ist. Die vor dem Grundstück liegende Vorgartenfläche mit Nutzung als Garten- und Zuwegungsfläche ist nach Sachlage bereits Teil des öffentlichen Straßenlandes mit dem Flurstück 98. Diesbzgl. Angaben seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Pankow konnten nicht beigebracht werden und liegen dem Unterzeichneten nicht vor.

Tatsächlich befindet sich die straßenseitige Front des Vorderhauses auf der Bau- und Straßenfluchtlinie und der davor belegene Vorgartenstreifen mit anmutender Einfriedung des Grundstücks bereits im Bereich des öffentlichen Straßenraums (Flurstück 98, s.o.).

- **Baulasten:**

Gemäß Negativ-Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Technische Verwaltung) vom 07.08.2024 bestehen für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragungen.

Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt auf diesseitige Anforderung nicht gemacht 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 Am Friedrichshain 3 (Flurstück 92) befindet sich vergleichsweise zentral in der Metropole an der südlichen Grenze des Ortsteils Prenzlauer Berg bzw. am südlichen Rand des Berliner Stadtbezirks Pankow mit rd. 22 m Entfernung zum südlich angrenzenden Ortsteil Friedrichshain im Stadtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg und mit rd. 1.000 m Ent-



fernung vergleichsweise deutlich innerhalb des inneren Stadtbahnringes („Hundekopf“) bzw. der Umweltzone.

Die Entfernung zu dem süd-westlich angrenzenden Ortsteil Mitte im Stadtbezirk Mitte beträgt rd. 1.000 m, zu dem nord-westlich angrenzenden Ortsteil Gesundbrunnen gleichfalls im Bezirk Mitte rd. 2.600 m, zu dem nördlich angrenzenden Ortsteil Pankow rd. 2.500 m und zu dem nord-östlich angrenzenden Ortsteil Weißensee im Bezirk Pankow rd. 2.000 m sowie zu dem östlich angrenzenden Ortsteil Fennpfuhl im Bezirk Lichtenberg rd. 1.400 m und zu dem Ortsteil Lichtenberg rd. 2.400 m.

Das hier betroffene Grundstück weist mit knapp 5.000 m (Luftlinie) eine vergleichsweise große Entfernung zum Bezirkszentrum (Hauptzentrum) im Ortsteil Pankow im Bereich des alten Dorfkerns von Pankow mit Breite Straße und hier u.a. belegenem 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 rd. 2.600 m Entfernung (Luftlinie). Die Entfernung zum Ortsteilzentrum von Weißensee im Bereich der Berliner Straße (Antonplatz) beträgt rd. 2.300 m (Luftlinie).

Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Alexanderplatzes beträgt rd. 2.000 m süd-westlich und die Entfernung zum Zentrum am Zoo u.a. mit Breitscheidplatz rd. 7.300 m gleichfalls süd-westlich des Bewertungsobjektes (jeweils Luftlinie).

Das hier betroffene Reihengrundstück Am Friedrichshain 3 (Flurstück 92) befindet sich auf der nördlichen Seite der Straße Am Friedrichshain im Abschnitt zwischen Käthe-Niederkirchner-Straße in ca. 75 m Entfernung westlich und der Hufelandstraße in ca. 60 m Entfernung östlich des Bewertungsobjektes.

Bei der das Grundstück anbindenden Straße handelt es sich um eine Hauptdurchgangsstraße u.a. mit LKW- und Linienbusverkehr.

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2021 handelt es sich bei den an die Straße Am Friedrichshain im hier betroffenen Abschnitt anbindenden Grundstücken u.a. mit dem hier betroffenen Grundstück Am Friedrichshain 3 (Flurstück 92) 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 gehörenden Gebäudeteils.

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

Die Verkehrslärmbelastungen wirken an der straßenseitigen Gebäudefront deutlich. An den rückwärtigen Gebäudefronten dürften Lärmbelastungen nur nachrangig allenfalls bei entsprechenden Witterungslagen vorliegen.

Auch von der unmittelbar auf der Straße Am Friedrichshain gegenüberliegenden Parkanlage (Volkspark Friedrichshain), insbesondere in einem parallel zur Straße verlaufenden Streifen mit etlichen Spiel- und Sportanlagen (u.a. Basketball-, Fußball-, Skater- Tennis- und Kinderspielfeld), gehen erhebliche Lärmbelastungen u.a. auch bis in die späten Abendstunden insbesondere in der warmen Jahreszeit aus.

Diesbzgl. Lärmbelastungen wirken an der straßenseitigen Front für das hier betroffene Wohnungseigentum insbesondere bei geöffneten Fenstern und auf der Balkon- und Loggiafläche erheblich störend.



Nennenswerte Störungen aufgrund ggf. im näheren Umfeld belegener Gewerbebetriebe o.ä. liegen nicht vor - in der unmittelbaren Nachbarschaft oder im näheren Umfeld sind störende Gewerbebetriebe nach diesseitigem Eindruck nicht vorhanden.

Mindestens temporär ergeben sich zusätzlich Lärmbelastungen durch bereits in größerer Höhe fliegende Verkehrsflugzeuge aufgrund der Lage im Bereich von An- und Abflugstrecken des Flughafens BER. Gemäß Veröffentlichung der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH über Radarführungsstrecken, Endanflüge und Abflugstrecken mit Stand der Flugsicherungsangaben vom 03.06.2012 waren Überflüge der unmittelbaren City mit ca. 700 m Entfernung im Nahbereich süd-östlich des hier betroffenen Grundstücks bei Flugbewegungen Richtung 25 (Westbetrieb) vorgesehen und werden nach Sachlage durchgeführt, wobei eine endgültige Festlegung der An- und Abflugstrecken für den Flughafen BER offenbar noch nicht besteht - Flugbewegungen Richtung 07 (Ostbetrieb) mit Überflügen im nördlichen Bereich der City wirken auf das hier betroffene Grundstück vergleichsweise nachrangig.

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024 handelt es sich bei der Lage des hier betroffenen Grundstücks um eine gute (lt. Mietspiegel 21 auch lärmbelastete) Wohnlage in zentraler Stadtlage.

Der Fahrdamm der das Grundstück u.a. anbindenden Straße Am Friedrichshain weist gegenläufigen Richtungsverkehr mit jeweils einem Fahrstreifen und seitlich hiervon abgesetzten Fahrradstreifen nebst Schutzstreifen zu den beidseitig im Straßenraum belegenen Parkstreifen für den ruhenden Verkehr auf. Bürgersteige sind mit Bordschwellen abgesetzt und auf der nördlichen Straßenseite mit großflächigen Granitplatten noch aus dem 19. Jh. und seitlicher Asphalt-einfassung befestigt bzw. auf der südlichen Straßenseite durchgehend mit Asphaltbelag bzw. Fahrbahnbeton befestigt.

Der Fahrdamm nebst Fahrrad- und Parkstreifen weist Asphaltbelag auf.

Auf der nördlichen Straßenseite sind zwischen der Baufluchtlinie in der Flucht der Gebäudefronten mit den straßenseitigen Fassaden u.a. offensichtlich als deckungsgleiche Straßenfluchtlinie und dem befestigten Straßenraum im Bereich des nördlichen Bürgersteigs Vorgärten vorhanden, die allerdings nicht zu den anliegenden Grundstücken gehören. Die Vorgärten sind i.d.R. gärtnerisch angelegt und z.T. mit Gartenterrassen der im Erdgeschoss belegenen Wohnungen belegt und umfriedet, wobei auf dem hier betroffenen Grundstück keine Terrassen mit Zugang aus den Erdgeschosswohnungen bauaufsichtlich genehmigt und hergestellt worden sind.

Im befestigten Straßenraum selbst sind Straßenbäume nicht vorhanden. Allerdings wirken von den sogen. Grundstücksmasken als Vorgartenstreifen vor den anbindenden Wohngrundstücken Busch- und Baumbestand bis in den weiteren Straßenraum und auf der südlichen Seite mit entsprechendem bzw. deutlich kräftigerem Vegetationsbestand im Bereich des an den Straßenraum angrenzenden Volksparks Friedrichshain.

Straßenraumbelichtung ist auf der nördlichen Seite der Straße Am Friedrichshain mit sogen. Peitschenmastlaternen vorhanden.

PKW-Stellplätze sind im Straßenraum beidseitig vorhanden und trotz der im Gebiet ausgewiesenen Parkraumbewirtschaftungszone (Zone 44, Bötzowviertel und Grüne Stadt seit dem 01.04.2013) knapp (insgesamt hohe Wohndichte sowie Zielverkehr im Quartier u.a. aufgrund des angrenzenden Volksparks).

Die Bebauung im Quartier weist überwiegend 5½- bis 6-geschossige Blockrandbebauung als Mehrfamilien-Wohnhäuser aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) bzw. den ersten drei



Dekaden des vergangenen Jahrhunderts bzw. an der Ecke zur Hufelandstraße auch 6- bis 7-geschossige Wohnhaus-Neubebauung aus den 1990er Jahren und vereinzelt auch an der Böt-zowstraße 2- bis 4-geschossige Zweckbauten gleichfalls aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) und westlich der in ca. 300 m Entfernung in die Straße Am Friedrichshain einmündenden Böt-zowstraße an der Straße Am Friedrichshain auch durchgehende Blocks als 4- und 6- bis 7-geschossige Neubauten vermtl. überwiegend als Eigentumswohnanlagen und als Senioren-wohnheim bzw. Gewerbeobjekte u.a. als Hotel aus den 1990er oder 2000er Jahren auf.

Die Anbindung an wichtige Stadtmagistralen ist sehr gut. Eine gute Anbindung besteht bereits mit der Straße Am Friedrichshain selbst sowie mit deren Verlängerung als Kniprodestraße in ca. 120 m Entfernung mit Anbindung an die Danziger Straße (B96A) in weiteren rd. 350 m Entfernung. Eine gute Anbindung an die Innenstadt respektive die City besteht gleichfalls über die Greifswalder Straße (B2) und deren Verlängerung als Otto-Braun-Straße in ca. 800 m Entfernung mit kreuzender Mollstraße in rd. 400 m von der einmündenden Straße Am Friedrichshain und Weiterführung bis zum Alexanderplatz im Bereich der Karl-Marx-Allee (B1/5) in weiteren 400 m Entfernung.

Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich im näheren Umkreis mit Stationen bereits im Nahbereich des hier betroffenen Grundstücks weitgehend als Buslinien und Haltestellen von Straßenbahnlinien im fußläufigen Nahbereich auf der Otto-Braun- bzw. Greifswalder und auf der Danziger Straße. U- und S-Bahn-Stationen befinden sich von dem hier betroffenen Grundstück aus in bereits größerer Entfernung. Die U-Bahnstation und die Stadt- und Regionalbahn-Station „Alexanderplatz“ befindet sich rd. 2.000 m fußläufiger Entfernung.

- **Soziale Infrastruktur:**

Für die kurz-, mittel- und langfristige Versorgung stehen Geschäfte u.a. mit Lebensmittelsupermarkt sowie mit einer Vielzahl an sonstigen Einzelhandelsgeschäften, Gastronomie u.a. im Böt-zowkiez selbst sowie der Danziger und der Greifswalder Straße zur Verfügung - der Koll-witzkiez mit diversen Gaststätten etc. ist ab 1.300 m Entfernung gleichfalls gut erreichbar.

Verschiedene Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen etc. sowie medizinische Versorgung mit gutem Angebot (u.a. mit großem Krankenhauskomplex) befinden sich gleichfalls im Gebiet bzw. unmittelbar süd-östlich des angrenzenden Volksparks Friedrichshain. Aufgrund der Citylage stehen insbesondere auch Theater, Kinos, Cafés sowie weitere Angebote im Kultur- und Freizeitbereich im unmittelbaren Umfeld zu 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:**

Unmittelbar gegenüber der straßenseitigen Front des hier betroffenen Grundstücks auf der südlichen Straßenseite befindet sich der „Volkspark Friedrichshain“ als weiträumige Parkanlage mit einer Vielzahl verschiedener Spiel- und Sportplätze (s.o.). Zusätzlich sind in dem Park ein großer und ein kleiner Teich, zwei Bunkerberge, ein Märchenbrunnen und eine Freilichtbühne sowie ein großes Ausflugscafé mit Schankgarten etc. vorhanden.

Der „Volkspark Prenzlauer Berg“ befindet sich von dem Grundstück in ca. 1.700 m Entfernung (Luftlinie) und der Stadtpark „Großer Tiergarten“ befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 4.200 m Entfernung (Luftlinie).

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1900

erfolgte die Fertigstellung des auf dem Grundstück Am Friedrichshain 3 (Flurstück 92) aufstehenden 5½-geschossigen Wohnhauskomplexes mit Vorderhaus, rechtem Seitenflügel und Quergebäude nebst vollständiger Unterkellerung (ohne Hofunterkellerung) sowie Dachraum mit Waschküche bzw. Rohdachboden als Trockenboden gemäß Bauschein Nr. 3059 vom 07.10.1899 nebst Nachträgen vom 15.12.1899, 12.03.1900 und 25.09.1900.

Die Rohbauabnahme erfolgte am 012.04.1900 und die Gebrauchsabnahme am 11.09.1900.

1904

erfolgten bauliche Veränderungen im Bereich der ehemals vorhandenen Gebäudedurchfahrt durch Hinzunahme der diesbzgl. Fläche zur postalisch links spannenden Wohnung im Erdgeschoss und Veränderung des Hauseingangsbereichs mit Durchgang zum Hof etc. gemäß Bauschein Nr. 4191 vom 17.10.1904.

1933

erfolgten weitere bauliche Veränderungen im 3. Obergeschoss des rechten Seitenflügel gemäß Bauschein Nr. 449 vom 20.03.1933.

1958

erfolgte die Sanierung und der Neuanstrich der straßenseitigen Fassade und der Balkone bzw. Loggien des Gebäudekomplexes gemäß Zustimmung des Rates des Stadtbezirks vom 19.02.1958 und Bauschein Nr. 879 vom 25.02.1958.

1965

erfolgte die Sanierung der hofseitigen Gebäudefronten aufgrund loser und bereits herabfallender Putzteile nach Mängelbescheid durch die staatliche Bauaufsicht am 10.11.1964.

1995

erfolgte vermtl. die Umstellung vermtl. vormals vorhandener Kohleeinzelbrenneröfen auf Gas-Zentralheizung nebst zentraler Warmwasserversorgung sowie der Einbau einer Klingel- und Gegensprechanlage und vermtl. die Erneuerung der Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen.

2003

erfolgte der Ausbau des Dachgeschosses im Vorderhaus und im rechten Seitenflügel bis zum Treppenhausaufgang im Zwickel zwischen Seitenflügel und Quergebäude zu Wohnzwecken mit nur 1 Wohneinheit nebst Neueindeckung der Dachschale nebst Einbau neue Dachlukenfenster im Rohdachboden des Quergebäudes nebst sämtlicher Spenglerarbeiten und die Erneuerung der Schornsteinköpfe sowie die partielle Erneuerung bzw. Verstärkung der Deckenbalkenlage



über dem 4. Obergeschoss und partiell des Dachstuhls u.a. mit Stahlträgern gemäß Baugenehmigung Nr. 200206083 vom 30.07.2002 mit Schlussbesichtigung zur Fertigstellung am 18.02.2003.

2012

erfolgte die Aufteilung des Grundstücks in Wohnungseigentum auf der Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2011/7714 vom 02.02.2012 über die Wohnungen Nrn. 1-19 sowie die zu den Wohnungen gehörenden nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume Nrn. K1-K19 (Kellerräume) gemäß Teilungserklärung bzw. Bewilligungen vom 02.03.2012 und 12.06.2012 (UR-Nrn. S 108/2012 und S 261/2012 des Notars Dieter Stassen in Berlin) mit Eintragsdatum im Grundbuch vom 26.06.2012.

Zeitgleich erfolgten vermtl. Modernisierungen mindestens in dem hier betroffenen Wohnungseigentum bzgl. der Sanitär- und der Küchenausstattungen sowie partiell der Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen als Anschlussleitungen an die Ver- und Entsorgungsstränge und der Elektroinstallationen.

Die Hofanlage u.a. mit Gestaltung und Befestigung nebst Errichtung eines Müllgefäß-Unterstandes dürfte gleichfalls im Zuge der Aufteilung des Grundstücks in Sondereigentume erfolgt sein.

Vermutlich erfolgten in den 2000er und 2010er Jahren die Sanierung und der Neuanstrich der Fassaden mit Erneuerung der Kellerlichtschächte im Hofraum, die Erneuerung der Dachdeckung an den Dachschrägen und der Schwarzdecke auf den Plateauflächen (im Zuge des Dachausbaus), der weitgehende Austausch der Holz-Kastenfenster gegen Holz-Isolierglasfenster u. a. in den Treppenhausaufgängen und die Erneuerung der Treppenhausdekorationen sowie die Erneuerung der Hofanlage nebst Errichtung eines eingehausten Müllgefäß-Unterstandes.

In dem hier betroffenen Wohnungseigentum dürften vermtl. in den 2010er Jahren erneut Modernisierungen bzgl. der Sanitär- und der Küchenausstattungen sowie ggf. in Teilbereichen der Boden- und Wandbekleidungen durchgeführt worden sein (diesbzgl. liegen allerdings örtliche Feststellungen des Unterzeichneten aufgrund fehlender Zugänglichkeit des betroffenen Wohnungseigentums anlässlich des Ortstermins nicht vor).

2017

erfolgte die Nutzungsaufnahme des Fahrstuhls am 06.02.2017 nach Errichtung des Fassadenaufzugs als Überecklader an der hofseitigen Front des Vorderhauses im Bereich des Treppenhauses mit Zugang im Erdgeschoss ausschließlich vom Hof aus mit 3 Stationen auf den Zwischengeschosspodesten über dem 2. Obergeschoss gemäß Baugenehmigung Nr. 2015/777 vom 14.04.2015 am 15.02.2017 nach Baubeginn am 29.03.2016 und Verzicht auf eine Besichtigung zur Fertigstellung durch das zuständige Bauaufsichtsamt vom 06.02.2017.

- **Art des Gebäudes:**

Bei der auf dem Grundstück aufstehenden Bebauung handelt es sich um einen 5½-geschossigen Wohnhauskomplex mit Vorderhaus, rechtem Seitenflügel und Quergebäude sowie vollständiger Unterkellerung und Berliner Mansarddach bzw. halben Mansarddächern über dem Quergebäude und dem Seitenflügel aus dem Jahre 1900 als Blockrand- bzw. Blockinnenbebauung. Alle Grundstücksgrenzen mit Ausnahme der zu dem linken Nachbargrundstück belegenen etwa gespiegelten Bebauung mit gemeinsamem Hofraum sind bebaut und bzgl. der Giebelseiten des Vorderhauses sowie der Brandwände des Seitenflügels und des Quergebäudes bzw. auch dessen Kopf- bzw. Giebelseite von den Nachbargrundstücken aus mit gleichhoher Gegenbebauung belegt.



Im ursprünglichen Gebäudebestand waren 18 Wohnungen vorhanden. Ein Dachgeschossausbau erfolgte für das Vorderhaus und den rechten Seitenflügel mit nur einer Wohnung im Jahre 2003, so dass nunmehr 19 Wohnung in dem Gebäudekomplex vorhanden sind.

Im Jahre 2012 erfolgte die Aufteilung des Grundstücks in Wohnungseigentume - Teileigentume sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

Die Kellerräume als Abstellverschläge sind jeweils Teil des jeweiligen Wohnungseigentums. Die weiteren Kellerräume und der nicht ausgebaute Dachraum im Quergebäude als Rohdachboden sind nach Sachlage als Gemeinschaftseigentum erhalten und aus dem neutralen Treppenhaus zugänglich.

Bei dem hier betroffenen Bewertungsobjekt handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. 16 mit 55,5/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück im 4. Obergeschoss postalisch rechts im Vorderhaus als 4-Zimmerwohnung. Zu dem Wohnungseigentum Nr. 16 gehört der Kellerabstellverschlagent Nr. 16 (MK 16).

- **Organisation des Gebäudes:**

Das Grundstück Am Friedrichshain 3 (Flurstück 92) weist ein Vorderhaus mit Gebäudedurchgang und aufgehendem Treppenhaus sowie einen rechten Seitenflügel und ein Quergebäude mit gemeinsamem Treppenhaus auf.

Eine Aufzugsanlage ist lediglich an der hofseitigen Front des Vorderhauses vorhanden, wobei Stationen der Aufzugsanlage lediglich auf den Zwischengeschosspodesten zwischen dem 2. und 3.OG, dem 3.OG und 4.OG sowie dem 4.OG und DG verfügbar sind. Inwieweit der Aufzug lediglich mit Schlüssel betrieben werden kann, konnte anlässlich des Ortstermins durch den Unterzeichneten nicht ermittelt werden.

Der Vorderhauseingang ist über eine im öffentlichen Straßenraum belegene Vorgartenfläche als sogen. Grundstücksmaske zugänglich. Aus dem Gebäudedurchgang zum Hof sind das Vorderhaustreppenhaus u.a. mit eingehaustem Kellertreppenabgang zugänglich, wobei ein vormals vorhandener Kellertreppenabgang aufgrund des hofseitigen Aufzugsvorbau von der Hofseite aus nicht mehr verfügbar ist und in das Gebäude verlegt wurde - das Kellergeschoss ist zusätzlich über einen separaten Zugang aus dem Hof unmittelbar neben dem Treppenhauszugang im Zwickel zwischen dem Seitenflügel und dem Quergebäude zugänglich.

Die Aufzugsanlage selbst ist im Erdgeschoss gleichfalls lediglich aus dem Hof zugänglich.

Der Vorderhausaufgang ist bis zum 4. Obergeschoss durchgehend 2-spännig organisiert, wobei die im Erdgeschoss belegenen Wohnungen postalisch rechts und links anbinden. In den Obergeschossen befinden sich die Wohnungseingangstüren der postalisch rechts und links belegenen Wohnungen nebeneinander an der Stirnseite der Podestfläche des Treppenhauses. Im Dachgeschoss befindet sich die einzige Dachgeschosswohnung mittig an der Stirnseite des Treppenpodestes.

Das Vorderhaus weist insoweit im Erdgeschoss und in den Obergeschossen 10 Wohnungen und im Dachgeschoss 1 Wohnung auf.

Der Seitenflügel ist gleichfalls in allen Geschossen 2-spännig organisiert, wobei sich die Wohnungen auf den Vollgeschosspodestflächen rechts und links spannend befinden. Im Dachgeschoss befindet sich postalisch rechts der rückwärtige Ausgang der im Dachgeschoss belegenen Vorderhauswohnung, die sich über den Seitenflügel u.a. mit Dachterrasse und Saunabereich bis zum Treppenhaus im Zwickel zwischen Seitenflügel und Quergebäude erstreckt. Postalisch links ist im Treppenhauskopf der Zugang in den Rohdachboden im Quergebäude vorhanden.



Der Seitenflügel und das Quergebäude weisen in dem gemeinsamen Treppenaufgang insoweit 8 anliegende Wohnungen sowie den rückwärtigen Ausgang der Vorderhauswohnung und den Rohdachbodenzugang auf.

Über den rechts neben der Hauseingangstür belegenen Kellerzugang sind die Keller aller Gebäudeteile zugänglich - ein zusätzlicher Kellertreppenabgang befindet sich im Vorderhaus.

Im Kellergeschoss befinden sich die Abstellverschläge sämtlicher auf dem Grundstück belegenen Wohnungen sowie ein Hausmeisterraum, ein Kinderwagenabstellraum und ein Fahrradabstellraum sowie ein Hausanschlussraum und der Heizungsraum der Zentralheizungsanlage vermtl. mit zentralem Warmwasserspeicher.

Die Wohnungen weisen 2½ Zimmer im Quergebäude, 1 und 1½ Zimmer im Seitenflügel z.T. als Wohnküchen sowie 2 und 3 Zimmer im Vorderhaus z.T. als Wohnküchen und im 4.OG postalisch links spannend eine bis zum Seitenflügeltreppenhaus reichende Wohnung mit 5½ Zimmern incl. Wohnküche auf. Das Dachgeschoss weist eine 4-Zimmerwohnung nebst Wohnküche und Saunabereich auf.

Die Wohnungen weisen durchweg Badezimmer weitgehend mit natürlicher Belüftung und Belichtung, aber auch innenliegende Badezimmer mit motorischer Belüftung bzw. künstlicher Belichtung auf. Die Küchen sind teilweise als abgeschlossene Räume oder auch als sogen Wohnküchen ausgelegt. Freisitzflächen sind lediglich im Vorderhaus mit Loggien im Erdgeschoss bis zum 4. Obergeschoss mit Orientierung nach Süden vorhanden - zusätzlich weisen die beiden im 4. Obergeschoss belegenen Wohnungen über den Erkern Balkone in der straßenseitigen Gebäudefront mit Orientierung gleichfalls nach Süden auf.

Die im Dachgeschoss belegene Wohnung weist in der straßenseitigen Gebäudefront 3 knappe Austritte mit ca. 0,80 m Tiefe und Zugang über Fenstertüren auf - außerdem ist auf dem Flachdachbereich des Seitenflügels eine geräumige Dachterrasse mit Sonneneinstrahlung von Süden und Westen vorhanden.

Die im Seitenflügel und im Quergebäude belegenen Wohnungen weisen keine Freisitzflächen auf.

Eine Aufzugsanlage ist als sogen. Fassadenaufzug lediglich an der hofseitigen Front des Vorderhauses vorhanden (s.o.), wobei auch für die im Erdgeschoss belegenen Wohnungen aufgrund der 2 Differenzstufen im Hauseingangsbereich von der Straße aus ein barrierefreier Zugang nicht besteht.

Bewertungsobjekt ist hier das Wohnungseigentum Nr. 16 im Vorderhaus im 4.OG postalisch rechts.

Nach vorliegendem Grundbuch bzw. des diesbzgl. Nachtrags vom 26.06.2012 (UR-Nr. 292/2012, Notar Prof. Dr. Dieter Stassen) zur Teilungserklärung sind für verschiedene Schornsteinzüge im Vorderhaus (Zug 1 bis Zug 8) Sondernutzungsrechte zugunsten einzelner Wohnungseigentume dinglich gesichert worden. Weitere Sondernutzungsrechte zugunsten einzelner Wohnungseigentume bestehen nach vorliegender Teilungserklärung bzw. deren Ergänzung nicht.

Dem hier betroffenen Wohnungseigentum ist ein dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht auch an den Schornsteinzügen nicht zugeschrieben.

- **Lage/Organisation des Sondereigentums:**

Bei dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 16 handelt es sich um die im 4. Obergeschoss im Vorderhaus postalisch rechts belegene 4-Zimmerwohnung mit Küche, Vorflur, Flur, Badezimmer, Loggia und Balkonterrasse oberhalb des Erkers in der straßenseitigen Gebäudefront.



Der Wohnungsgrundriss weist gemäß vorliegendem Teilungsplan zunächst einen kleinen Vorflur hinter der Wohnungseingangstür mit rechts anbindendem Flur und aus dem Vorflur zugänglichem straßenseitigem Zimmer auf. An den Flur binden zwei weitere straßenseitige Zimmer mit untereinander bestehender Verbindung über eine Doppelflügeltür und Balkonterrasse über dem Erker im Mittelzimmer und Loggia in dem vor der Brandwand zum linken Nachbargebäude belegenen Zimmer.

Vor der Brandwand befindet sich außerdem ein hofseitiges Zimmer mit Zugang aus dem Flur. Daneben befinden sich zunächst das Badezimmer und neben dem Treppenaufgang eine Küche gleichfalls mit Orientierung zum Hof nach Norden bzw. Nord-Westen.

Alle Räume mit Ausnahme der innenliegenden Flurbereiche sind natürlich belichtet und belüftet - aufgrund der zweiseitigen Ausrichtung der Wohnung zur Straße und zum Hof des Anwesens besteht eine gute Querbelüftungsmöglichkeit.

Die Verfügbarkeit von zwei Freisitzflächen als Balkonterrasse und Loggia ist zweckmäßig, wobei die Freisitzflächen beide nach Süden orientiert sind.

Die lichte Raumhöhe der Wohnung beträgt ca. 3,40 m.

Aufgrund der Türverbindung zwischen zwei straßenseitigen Zimmern mit Zugang zu den Freisitzflächen ist eine Individuierungsmöglichkeit in den diesbzgl. Zimmern für verschiedene Bewohner des Wohnungseigentums eingeschränkt. Aufgrund der Türverbindung besteht im gegenwärtigen Bestand zwischen diesen Zimmern gleichfalls kein ausreichender Schallschutz.

Zu dem hier betroffenen Wohnungseigentum gehört nach vorliegender Teilungserklärung der Kellerraum Nr. 16, der im vorliegendem Teilungsplan als Keller K16 im rechten Seitenflügel ausgewiesen ist. Der Kellerraum K16 befindet sich mit Zugang von dem Kellertreppenaufgang aus dem Freien bzw. dem Hof im Zwickel zwischen Seitenflügel und Quergebäude neben der Treppenaufgangstür dieser Gebäudeteile mit an den Treppenaufgang rechts anbindenden einhüftigen Kellerflur auf der rechten Seite als 3. Kellerverschlag mit Orientierung zum Hof. Der Kellerverschlag ist vermtl. als Holzlatteverschlag oder Maschendraht- bzw. Leichtmetalllamellenbox o.ä. ausgeführt (der Keller war gleichfalls anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich).

Nach vorliegenden Unterlagen sind dem hier betroffenen Wohnungseigentum weder ein dinglich gesichertes noch ein schuldrechtlich vereinbartes Sondernutzungsrecht auf dem Grundstück zugeschrieben.

- **Art der Konstruktion:**

Die Bauausführung und Art der Konstruktion wird anhand der anlässlich des Besichtigungstermins getroffenen Feststellungen sowie der eingesehenen Bauakte u.a. mit vorliegenden Teilungsplänen nebst Gebäudeschnitt durch den Unterzeichneten wie folgt zugrunde gelegt.

Bei dem Gebäudekomplex handelt es sich um einen konventionellen Mauerwerksbau mit gemauerten Streifenfundamenten und Zementestrichsohle vermtl. auf Ziegelpflasterung. Über dem Kellergeschoss ist vermtl. überwiegend eine sogen. Mankedecke mit schalungsrauem Beton an der Deckenunterseite zwischen Stahlträgern nebst Lagerhölzern und Koksaschen- bzw. Lehmschüttung auf der Stakung und Holzdielenboden bzw. Zementestrich auf Blindboden nebst keramischer Bodenfliesung vorhanden.

Im Bereich der Hauseingänge und einem Teil der früheren Gebäudedurchfahrt sind vermtl. Steineisen- bzw. Kappendecken mit Mauerziegelschale zwischen Stahlträgern vorhanden.

Über den oberhalb des Kellergeschosses aufgehenden Geschossen sind altbautypische Holzbalken-Einschubdecken mit Lehmstaken oder Koksaschenschüttung, Rohrputzdecken nebst



partiell noch erhalten Stuckvouten und Stuckdekorationen als Friese, Medaillons und Rosetten in Gründerzeit-Dekor sowie teilweise auch Gipskarton-Unterdecken vorhanden. Über dem 4. Obergeschoss ist die Decke partiell durch Stahlträger oder auch angelaschte Deckenbalken verstärkt worden.

Die Böden weisen hier Holzdielen- bzw. Stabparkettboden und keramischen Fliesenboden u.a. mit Nassbodenaufbau im Bereich modernisierter Badezimmer auf. Partiiell sind Steineisendecken auch im Bereich der Loggien u.a. mit Nassbodenaufbau und Zementestrichboden entsprechend auch den Balkonterrassen über den Erkern in der straßenseitigen Gebäudefront ausgeführt.

Im Dachraumbau ist ggf. ein Echtholzparkett in Landhausdielen-Dekor (Eiche hell) und keramischer Fliesenboden in den Sanitärräumen und der Wohnküche nach Sachlage auf schwimmend verlegtem Trockenestrich über einer konventionellen aber insoweit verstärkten Holzbalckendecke vorhanden. Der Dachterrassenbereich weist nach Sachlage gleichfalls einen Nassbodenaufbau, aber abweichend von den Loggien und den Balkonterrassen, einen keramischen Fliesenboden oder einen witterungsresistenten Holzdielenboden auf.

Die Umwehrung der Dachterrasse im Seitenflügel ist als feuerverzinkte Stahlgitterbrüstung aus vertikalen Rundstäben mit horizontalem Obergurt ausgeführt.

Die straßenseitigen Balkonterrassen im 4.OG oberhalb der Erker weisen massive Brüstungen entsprechend den Loggien in der straßenseitigen Gebäudefront auf.

Treppenläufe sind als Winkelfalzstein-Gewölbewangen ausgeführt - die Podestflächen weisen Kappengewölbe nebst Holzdielung auf Lagerhölzern und unterseitig gleichfalls glattgefilzten Kalkputz auf.

Die Treppenläufe weisen aufgesattelte Holz-Tritt- und Setzstufen nebst Holztraljengeländer und Holzhandlauf auf.

Die Kellertreppe im Zwickel zwischen Quergebäude und Seitenflügel ist vermtl. als Rohmauerwerkstreppe mit Rollschicht-Tritt- und Setzstufen gleichfalls noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten. Die im Vorderhaus belegene Kellertreppe dürfte entsprechend ausgeführt sein.

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 im ursprünglichen Bestand sind als Holzständer-Anwurfände bzw. Schlackenplattenwände o.ä. erhalten oder ggf. teilweise bei vorgenommenen Grundrissveränderungen als Gipskartonständerwände ausgeführt. Der Dachraumbau ist nach Sachlage vollständig als sogen. Trockenausbau realisiert worden - es sind durchweg Gipskartonständerwände mit Ausnahme der anbindenden Treppenhaus- und Brandwände sowie ggf. der Außenwände zur Dachterrasse im Bereich der Wohnküche und des vor dem rückwärtigen Treppenhaus im Zwickel zwischen Quergebäude und Seitenflügel belegenen Saunabereichs der Wohnung vorhanden.

Die straßenseitige Gebäudefront weist eine weitgehend entstickte ehemalige Stiffassade mit wenigen Stuck- Applikationen als einzelne Verdachungen der Fenster und profilierte Faschen sowie Medaillons in den Balkonterrassen-Brüstungen und als mehrfach profiliertes Traufengesims und einzelner Friese an den Erkern und über dem Erdgeschoss auf.

Das Erdgeschoss weist eine Bossenputzadaptierung vermtl. entsprechend dem ursprünglichen Bestand auf.

Der Bossenputzsockel im Bereich des Erdgeschosses und der darunter glatt verputzte Zementputzsockel in der straßenseitigen Front sind farblich neutral im Farbton lichtgrau von der aufgehenden Putzfassade abgesetzt. Der über dem Erdgeschoss aufgehende mineralische Edelreibeputz weist einen pastellgelben Farbanstrich mit weiß abgesetzten Glattputz- bzw. profilierten Fensterfaschen und Dekorelementen auf. Der Dachüberstand ist lichtgrau abgesetzt.



Die hofseitigen Fassaden weisen oberhalb eines ca. 0,60 m hoch aufgehenden glatt abgezogenen Zementputzsockels mit Anstrich (lichtgrau) durchweg einen pastellgelben mineralischen Edelreibputz nebst glatt abgezogenen Fensterfaschen und entsprechenden Laibungen nebst weiß abgesetztem Anstrich auf. Unter dem Dachüberstand bzw. den vorgehängten Dachrinnen ist ein glatt aufgezogener Trauf-Streifen gleichfalls mit lichtgrau abgesetztem Anstrich vorhanden.

Die Dachgauben weisen an den Backen und Frontflächen stark verbrauchte Profilholzbekleidungen auf.

Das Dach des Vorderhauses ist als sogen. Berliner Mansarddach mit straßenseitig ca. 1,00 m hoch aufgehendem Drempele und unter ca. 60° geneigter Dachschrägen mit einem sogen. Dachreiter ausgeführt. An der hofseitigen Front ist ein Drempele nicht vorhanden und die Dachschräge weist eine Neigung von ca. 45° auf. Die Plateaufläche weist ein leichtes Gefälle von ca. 2° zur Gebäuderückseite auf. Seitenflügel und Quergebäude weisen jeweils ein sogen. ½ Mansarddach mit gleichfalls ca. 45° Neigung der Dachschrägen und ca. 2° Neigung der hofseitigen Pultdachflächen auf. Der zentrale Bereich des Seitenflügeldaches weist einen großflächigen Einschnitt bis über das 4. Obergeschoss als Dachterrasse mit Nassboden vermtl. auf Zementestrichboden nebst keramischer Plattierung oder witterungsresistenter Holzdielung auf. Die Giebelseiten zu den weiteren Bereichen des Seitenflügeldaches weisen mineralischen Reibputz ggf. auf massiv aufgemauerten Außenwandumfassungen der Dachraumwohnung auf.

Das Dach ist zimmermannsmäßig abgebunden bzw. ingenieurmäßig ggf. mit Stahlträgern verstärkt worden. Der Regelquerschnitt der Dachschrägen weist nach örtlichem Eindruck an den Dachschrägen eine Betondachsteindeckung (rot) ggf. mit Hinterlüftung und Delta-Unterspannbahn sowie mineralischer Zwischensparrendämmung nebst Alukaschierung als Dampfsperre und innenseitige GKF-Beplankung ggf. mit Installationsschale im Ausbaubereich und in den Treppenhausaufgängen bzw. den Treppenhausköpfen auf. Die Plateaufläche weist nach Sachlage eine Schwarzdecke auf Holzschalung und darunter vermtl. einen entsprechenden Regelquerschnitt mit mineralischer Dämmung ohne Hinterlüftung im Ausbaubereich auf. Der Rohdachboden ist vermtl. als Kaltdachboden erhalten und weist unterhalb der Dachsteindeckung lediglich eine Unterspannbahn ohne Dämmung auf. Die Plateaufläche ist hier vermtl. gleichfalls ohne Dämmung geblieben.

Spenglerarbeiten sind aus Zinkblech. Es sind feuerverzinkte Schneefanggitter, vereinzelte Leiterhaken sowie vorgehängte oberhalb des Traufengesimses verbaute Zinkblechrinnen und entsprechende Fallrohre vorhanden.

Die Gauben sind gleichfalls zimmermannsmäßig abgebunden und mit flach geneigten Pultdächern nebst Schwarzdecke ausgeführt. Die Raumumfassungen weisen Sandwichaufbau mit mineralischer Dämmung nebst Alukaschierung und Holzschalung an den Gaubenbacken und -frontflächen bzw. hier partiell auch Zinkblechbekleidung auf.

Die verbliebenen über Dach aufgehenden Schornsteinköpfe sind mit Faserzementschindeln in Schieferdekor bekleidet bzw. in Sichtmauerwerk vermtl. im Zuge der Neueindeckung des Daches neu aufgemauert worden. In den Dachschrägen sind neben den Gauben und den Terrassenfronten mit stehenden Fenstern bzw. Fenstertüren auch liegende Fenster und im Rohdachboden einfache Zinkblechluker o.ä. vorhanden - in den Plateauflächen sind mindestens im Vorderhaus verschiedene Lichtkuppeln u.a. als RWA-Anlage im Treppenhauskopf des Vorderhauses vorhanden.

Die Kellerfenster liegen unter Terrain - hofseitig sind Kunststoff-Lichtschächte (System MEA o.ä.) und straßenseitig gemauerte Lichtschächte mit feuerverzinkten TZ-Rosten vorhanden.



Ein an der hofseitigen Front des Vorderhauses errichteter Teleskop-Aufzug weist eine Einhausung als Stahl-/Glas-Konstruktion ohne Unterfahrt auf - die Konstruktion mit Klarglasgefachen weist einen lichtgrauen Anstrich der Stahlprofile auf.

Eine teilgedeckte Müllgefäßabstellfläche vor der ca. 2,00 m hohen Grenzscheidung zu dem angrenzenden Hof des linken Nachbargrundstücks weist als zimmermannsmäßig abgebundene Konstruktion Holzstiele auf sogen. Stahlschuhen nebst Pfetten und Kopfbändern sowie eine offene Pergola-Konstruktion sowie seitliche Holzlamellenzaun-Umfassungen und eine leichte Holzlatten-Doppelflügeltür auf.

- **Art des Ausbaus:**

Aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit des hier betroffenen Wohnungseigentums anlässlich des Ortstermins wird der Ausbaustandard und Erhaltungszustand nach örtlichem Eindruck und diesseitiger Einschätzung wie folgt angenommen.

Wände:

Massive und leichte Wandscheidungen sind nach Sachlage verputzt bzw. gespachtelt und tapeziert oder gestrichen.

Die Wohnräume und die Flurbereiche des hier betroffenen Wohnungseigentums weisen vermtl. gleichfalls glatt gefilzten Kalkputz und Raufasertapetenbekleidung nebst Anstrich (vermtl. geschmacksneutral: weiß) auf.

Das Badezimmer weist nach diesseitiger Einschätzung eine zargenhohe bzw. im Bereich einer Duschtasse ggf. auch knapp raumhohe großformatige Keramikfliesung (30 cm x 60 cm) in geschmacksneutralem Dekor (weiß o.ä.) auf. Die Duschtassen- und die Wannenschürze weisen entsprechende Keramikfliesung vermtl. gleichfalls erst aus den 2010er Jahren auf.

Die Küche weist vermtl. einen keramischen Fliesenspiegel oberhalb der Küchenarbeitszeile mit entsprechendem Format (gleichfalls geschmacksneutral: weiß) auf. Oberwandflächen sind in den technischen Räumen verputzt und glatt gefilzt bzw. gespachtelt und gestrichen.

Der Hauseingangsbereich des Treppenhauses des Vorderhauses weist glatt gefilzten Kalkputz mit bis in Brüstungshöhe farblich (gelb) abgesetztem Anstrich nebst mehrfach profiliertem Holzfries in demselben Farbton zu den darüber aufgehenden Oberwänden auf. Das aufgehende Treppenhaus weist bis in den Treppenhauskopf entsprechende Dekorationen mit in Handlaufhöhe umlaufendem Holzfries auf.

Das rückwärtige im Zwickel zwischen Seitenflügel und Quergebäude belegene Treppenhaus weist entsprechende Dekorationen auf.

Abweichend sind lediglich im Eingangsbereich des Vorderhauses Stuckdekorationen als Vouten in den Wand-/Deckenixeln und im Bereich des Sturzes unter der tragenden Mittelwand im Durchgangsbereich zum hofseitigen Ausgang sowie als Friese und im Bereich der Kappen der Podestflächen und seitlich unter den Treppenwangen und den Tritt- bzw. Setzstufen vorhanden.

Türen sowie Türfutter- und Bekleidungen sind in beiden Treppenhausaufgängen entsprechend den Holz-Tritt- und Setzstufen der Treppenläufe rotbraun abgesetzt - die Stahlblech-Teleskoptüren der Aufzugsanlage weisen einen lichtgrauen Anstrich entsprechend der Stahl-/Glas-Konstruktion des Fassadenaufzugs auf.

Die Wandumfassungen im Kellergeschoss weisen vermtl. Rohmauerwerk mit Anstrich (weiß) und ggf. teilweise Kalkputz im Bereich der technischen Kellerräume bzw. der Heizzentrale und des Hausanschlussraums nebst Anstrich (weiß) auf.

Der erhaltene Rohdachbodenbereich im Quergebäude weist vermtl. an der Giebelseite zu dem links angrenzenden Nachbargrundstück, der rückwärtigen Brandwand sowie der Treppenhaus-



wand des rückwärtigen Treppenhausaufgangs vermtl. Rohmauerwerk ohne Anstrich und an den Dachflächen Dachsteindeckung ggf. mit Delta-Unterspannbahnen gegen eintreibenden Flugschnee unterhalb der Deckung auf.

Böden:

Der Eingangsbereich und Gebäudedurchgang des Vorderhaustreppenhauses weisen farbige und aufwendig gestaltete keramische Fliesung vermtl. noch aus dem ursprünglichen Bestand auf. Der Hauseingangsbereich des rückwärtigen Treppenhauses weist deutlich einfachere Keramikfliesung (kariert: anthrazit/altweiß o.ä.) vermtl. gleichfalls noch aus dem ursprünglichen Bestand sowie eine Rollschicht-Ziegelstufe mit weitgehend abgelöstem (braunem) Anstrich und eine weit gezogene Podestfläche mit Holzdielung und nahezu vollflächig verlegtem Linoleumbelag (rotbraun) aus älterem Bestand auf.

Die Podestflächen der Zwischen- und Vollgeschosse weisen gleichfalls nahezu vollflächigen Linoleumbelag (rotbraun) auf Holzdielung und die Trittstufen der aufgehenden Treppenläufe auf den Holz-Trittstufen gleichfalls entsprechenden Linoleumbelag auf.

Im Kellergeschoss ist nach diesseitiger Einschätzung ein unbekleideter Zementestrichboden ohne staubbindenden Anstrich o.ä. vorhanden.

Die Wohnungen dürften in den Wohnräumen und Fluren sowie in den Küchen weitgehend Holzdielung und teilweise im Vorderhaus auch Parkettböden bzw. im Übrigen Vinyl- oder Laminatböden in Schiffsbodendekor (Buche, Eiche o.ä.) o.ä. aufweisen. Sanitärräume sind vermtl. durchgehend mit keramischer Fliesung versehen.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums weisen die Flurbereiche, die Küche und die beiden kleineren Zimmer vermtl. abgezogene und mit DD-Lack oder Wasserlack versehene Echtholzdielen (Eiche) noch aus dem ursprünglichen bzw. einem älteren Bestand auf. Die zu den anbindenden Freisitzflächen orientierten straßenseitigen Zimmer weisen vermtl. einen gleichfalls abgezogenen Stabparkett-Echtholzboden noch aus dem ursprünglichen Bestand auf. Das Badezimmer dürfte entsprechend den Wandumfassungen großformatige Keramikfliesung (30 cm x 60 cm, geschmacksneutral: weiß) vermtl. auf Zementestrichboden oder ggf. Spanplatten-Unterboden vermtl. noch mit Nassbodenaufbau aufweisen.

Die Balkonterrasse und die Loggia der straßenseitig über eine Tür verbundenen Wohnräume weisen vermtl. einen unbekleideten Zementestrichboden bzw. ggf. eine Epoxidharzbeschichtung auf.

Decken:

Der Hauseingangsbereich und Gebäudedurchgang im Vorderhaus weist eine Rohrputzdecke mit partiell verbliebenen Stuckdekorationen als Vouten und als profilierte Friese unter dem Sturz der tragenden Mittelwand und den Kappenpodesten sowie den Wangen der aufgehenden Treppenläufe in Gründerzeitdekor auf.

Der Hauseingangsbereich des rückwärtigen Treppenhauses weist eine nur einfache glatt gefilzte Rohrputzdecke mit Anstrich (weiß) ohne Stuckdekorationen auf. Die Podestflächen- und Treppenlaufunterseiten weisen hier ebenso keine Stuckdekorationen auf.

Die Treppenhausköpfe in beiden Treppenhausaufgängen weisen nach diesseitiger Einschätzung an den Dachschrägen und den Plateauflächen gespachtelte Gipskartonbeplankung mit Anstrich (weiß) entsprechend den Treppenlauf- und Podestflächen-Untersichten auf.

Die weiteren Bereiche des Gebäudekomplexes weisen vermtl. überwiegend Rohrputzdecken in den Wohn- und den technischen Räumen nebst partiell verbliebenen Stuckdekorationen insbesondere im Vorderhaus, aber ggf. auch im Seitenflügel auf. Sanitärräume und Küchen oder Raumbereiche mit veränderten Grundrisszuschnitten weisen ggf. überwiegend GK-Unterdecken auf.



Der Dachraumausbau des Vorderhauses und des Seitenflügels ist nach Sachlage als sogen. Trockenausbau ausgeführt und weist vermtl. an den Dachschrägen und unter der Plateaufläche Gipskartonbeplankung auf.

Der weitere Dachraum ist als Rohdachboden erhalten und weist allenfalls unter der Beton-Dachsteindeckung Delta-Unterspannbahnen ohne eine Dämmung oder eine Beplankung der Dachschale auf. Auch die Plateauflächen sind ohne Unterdecke geblieben.

Im Kellergeschoss des Gebäudekomplexes sind nach Sachlage weitgehend schalungsraue Betonflächen zwischen Stahlträgerflanschen einer sogen. Mankedecke (s.o.) sowie die Steineisendecke von Preußischen Kappen im Bereich der Treppenhausaufgänge und des Gebäudedurchgangs sowie im Bereich einer früheren Gebäudedurchfahrt im Vorderhaus ohne Anstrich vorhanden. Eine Wärmedämmung der Kellerdecken ist nach diesseitiger Einschätzung bisher nicht vorhanden.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist vermtl. eine Rohrputzdecke unter der altbautypischen Holzbalken-Einschubdecke mit Vouten und Stuckbesatz und ggf. z.T. Rosetten in den straßenseitigen Wohnräumen auf. Die Flurbereiche, die Küche, das Badezimmer und einzelne Raumbereiche weisen ggf. eine Gipskarton-Unterdecke nach Sanierung der konstruktiven Decke zu dem darüber belegenen Dachraumausbau auf.

Fenster:

Nach diesseitigem Eindruck weist der Gebäudekomplex in der straßenseitigen Gebäudefront weitgehend Holz-Isolierglasfenster und nur vereinzelt noch Holz-Kastenfenster auf. An den hofseitigen Gebäudefronten sind nach diesseitigem Eindruck durchweg Holz-Isolierglasfenster verbaut. Auch die Treppenhausaufgänge weisen Holz-Isolierglasfenster auf, wobei der Vorderhausaufgang zusätzlich im Treppenhauskopf eine thermisch getrennte Kunststoff-Lichtkuppel mit Acylverglasung als RWA-Anlage aufweist.

Im Dachgeschoss sind im Ausbaubereich sowohl stehende Holz- oder Kunststoff-Isolierglasfenster als auch liegende Fenster und einzelne Lichtkuppeln vorhanden. Im Rohdachbodenbereich sind einzelne neuzeitliche Zinkblechluker vermtl. mit Einfachverglasung vorhanden.

Im Kellergeschoss sind an der straßenseitigen Gebäudefront in gemauerten Kellerlichtschächten nebst TZ-Rostabdeckung belegene Holz- oder Stahleinfachfenster vorhanden. Die gleichfalls unter Terrain verbauten Kellerfenster in den hofseitigen Gebäudefronten sind nach örtlichem Eindruck in Kunststoff-Lichtschächten (System MEA o.ä.) als feuerverzinkte Stahl-Einfachfenster mit außenliegender Mäuseschutzvergitterung ausgeführt.

Die im Erdgeschoss belegenen Wohnungen weisen sowohl an der straßenseitigen als auch an den hofseitigen Gebäudefronten Rollladenanlagen mit Kunststoffpanzern auf.

Die Sohlbänke sind an der straßenseitigen Gebäudefront mit Zinkblechbekleidungen versehen bzw. an den hofseitigen Gebäudefronten als Granitbänke ausgeführt. Die Lateibänke sind vermtl. als Holz- oder Werzalitbänke ausgeführt oder weisen in den Badezimmern auch Fliesenbekleidung auf.

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 16 weist vermtl. mit Ausnahme des Loggiazimmers durchweg Holz-Isolierglasfenster nebst Holz- oder Werzalit-Lateibänken bzw. eine entsprechende Fenstertür zur Balkonterrasse über dem Erker bzw. eine Holz-Kastendoppelflügeltür zur Loggia auf.

Türen:

In der straßenseitigen Gebäudefront weist der Gebäudeeingang zum Vorderhaustreppenhaus und Gebäudedurchgang zum rückwärtigen Hof eine vermtl. aus dem ursprünglichen Bestand



erhaltene Doppelflügel-Holzrahmentür mit Einfachverglasung als Ornament-Drahtglasausschnitt sowie oberhalb eines hölzernen Bogensturzes ein feststehendes Oberlicht mit gesprosser Ornament-Drahtverglasung auf.

Die hofseitige Ausgangstür des Gebäudedurchgangs weist eine entsprechende, leicht einfachere Ausführung auf. Die Zugangstüren in das rückwärtige Treppenhaus und zu dem daneben belegenen Kellertreppenabgang weisen historische Holz-Mehrfüllungstüren mit halbhohe Einfachglasausschnitten in Holzzargen auf.

Die im Vorderhausdurchgang zum Hof unmittelbar vor der hofseitigen Gebäudefront belegene Zugangstür in das Kellergeschoss des Vorderhauses ist als Stahlblechtür vermtl. in T30-Qualität ausgeführt.

Wohnungseingangstüren sind im Vorderhaus als einflügelige Holz-Mehrfüllungstüren in Holzfuttern und -bekleidungen nebst rotbraunem Lackanstrich und feststehenden Oberlichtern mit Ornamentglasausschnitten ausgeführt. Im Treppenhauskopf weist die im Dachraum neu entstandene Wohnung eine Eingangstür als Holzplattentür als vermtl. einbruchshemmend ausgeführte RD-Tür ohne Oberlicht in Holzzarge mit weißem Lackanstrich auf.

In dem rückwärtigen Treppenhausaufgang sind die Wohnungseingangstüren als einflügelige Mehrfüllungstüren aus Holz und entsprechenden mehrfach profilierten Holzfuttern und -bekleidungen nebst rotbraunem Anstrich ohne Oberlichte noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten. Im Treppenhauskopf sind rechts und links spannend Holzplattentüren in Holzzargen mit Lackanstrich (weiß) sowohl zum Rohdachboden als auch rechts spannend zur Dachgeschosswohnung vorhanden.

Die Raamtüren u.a. in dem hier betroffenen Wohnungseigentum weisen vermtl. durchgehend Holz-Mehrfüllungstüren in Holzfuttern und -bekleidungen u. a. mit Ornamentglasausschnitten und Lackanstrich (weiß) auf. Zwischen den beiden straßenseitigen Zimmern mit Freisitzzugängen ist nach Sachlage eine Doppelflügeltür als Holzmehrfüllungstür mit Ornamentglasausschnitten in profilierten Türfuttern und -bekleidungen vorhanden.

Die im Dachraum belegene Wohnung weist nach Sachlage moderne Plattentüren in Holzzargen mit Lackanstrich (weiß) auf.

Im Kellergeschoss sind vermtl. zu den Hausanschlussräumen und den massiv umbauten Kellern der technischen Räume Stahlblechtüren in T30-Qualität und zu den sonstigen Nebenräumen u.a. als Hausmeisterraum, Fahrradraum oder Kinderwagenabstellraum Holzplattentüren in Stahlzargen vorhanden.

Die Abstellkeller der Wohnungen sind vermtl. als Holzlattenverschläge oder als Maschendraht- oder Leichtmetalllamellenboxen mit entsprechenden Türen ausgeführt.

Elektroinstallationen:

Elektroinstallationen sind vermtl. im Zuge von Mod./Inst.-Maßnahmen in den 2000er Jahren verstärkt bzw. als Steigestränge erneuert worden, wobei die Stromzähler nach Sachlage zentralisiert wurden. Die Leitungen sind in den Wohnungen unter Putz verzogen und vermtl. weitgehend gleichfalls erneuert worden.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums dürften die Elektroinstallationen einem zeitgerechten Standard entsprechen.

Nach diesseitiger Einschätzung sind durchweg Unterputzleitungen und eine ausreichende Anzahl an Steckdosen und Lichtschaltern sowie ein zeitgerechtes Sicherungstableaus nebst FI-Schutzschalter vorhanden. Auf das Sicherungstableaus ist nach Sachlage ein verstärkter Steigestrang geführt. Es ist vermtl. eine größere Anzahl an Stromkreisen mit Absicherung über Sicherungsautomaten vorhanden.



Ein Antennenanschluss bzw. Breitbandkabelanschluss für Fernseh- und Rundfunkempfang ist in mindestens dem zentralen Wohnzimmer vorhanden - Telefonanschlüsse u.a. mit DSL-Anschluss sind gleichfalls vorhanden.

Eine Klingel- und Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner der straßenseitigen Hauseingangstür ist vorhanden. Ein Videoporter o.ä. ist nicht vorhanden. Der rückwärtige Treppenaufgang weist kein Klingeltableau auf und ist dauerhaft offen. Im Vorderhausaufgang und auch im rückwärtigen Gebäudeaufgang sind die historischen Klingeltableaus aus Holz nebst Klingelknöpfen in Messingmulden ausgeführt.

Es sind neuzeitliche Lichttaster und deckenverwahrte Pendelleuchten als Kugellampen sowie wandverwahrte historisierende Kandelaber-Leuchten im Hauseingangsbereich des Vorderhauses und im Gebäudedurchgang zum Hof vorhanden. Im Vorderhausaufgang sind unter den Vollgeschosspodestflächen historisierende Pendelleuchten im Charakter der Wandkandelaber vorhanden. Über den Aufzugszugängen sind wandverwahrte schlichte Kugelleuchten montiert und im Treppenauskopf ist eine wandverwahrte moderne Aufsatzleuchte verbaut. Das rückwärtige Treppenhaus weist im Hauseingangsbereich und in den aufgehenden Geschossen gleichfalls historisierende Pendelleuchten entsprechend dem Vorderhaustreppenhaus und im Treppenauskopf gleichfalls eine moderne wandverwahrte Aufsatzleuchte auf.

Die Treppenhausbeleuchtung wird über Schaltautomaten oder vermtl. über Bewegungsmelder und Dämmerungsschalter gesteuert. Rauchwarnmelder sind sowohl in den Wohnungen als auch in den Treppenaufgängen vorhanden. Im Kellergeschoss sind vermtl. neuzeitliche Feuchtrauminstallationen u.a. mit Schildkrötenbeleuchtung etc. vorhanden.

Im Hof des Anwesens sind moderne Pollerleuchten vermtl. mit Steuerung über Dämmerungsschalter vorhanden. An den hofseitigen Fassaden sind oberhalb der Hauseingänge wandverwahrte Kugelleuchten vermtl. mit Steuerung über die Treppenhausbeleuchtung oder separate Bewegungsmelder vorhanden. An der straßenseitigen Front ist unmittelbar neben der Hauseingangstür eine Hausnummernleuchte montiert.

Heizung:

Das Gebäude weist vermtl. eine Gas-Zentralheizung nebst zentraler Warmwasserversorgung u.a. mit Warmwasserspeicher und Zirkulationsleitung auf. Die zentralbeheizten Wohnungen in dem Gebäudekomplex weisen vermtl. zeitgerechte Plattenheizkörper und Stahlgliederheizkörper im Bad als sogen. Handtuchwärmer nebst Vorwandinstallationen als Vor- und Rücklaufleitungen sowie Thermostatregelventilen und elektronische Heizkostenverteiler mit Funkfernabfrage zur Heizwärme- und Warmwasserverbrauchsmessung auf. Der Kaltwasserverbrauch wird vermtl. gleichfalls über Funkfernabfrage abgelesen.

Die Treppenaufgänge und das Kellergeschoss sind nach Sachlage nicht beheizbar. Der Aufzugsschacht dürfte eine ggf. elektrisch betriebene Frostwächterheizung aufweisen. Die Heizleitungen und die Warmwasserleitungen im Kellergeschoss sind nach Sachlage wärmedämmend.

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 16 weist eine entsprechende Ausstattung auf - ein zusätzlicher Kaminanschluss ist hier nicht vorhanden.



Sanitärausstattung:

Die Badezimmer weisen vermtl. durchweg Einbauliegewannen, Duschtassen, Waschtische und bodenstehende WC-Becken nebst tiefhängenden Spülkästen bzw. ggf. bereits wandhängende WC-Becken nebst Einbauspülkästen und in Schächten bzw. Wandschlitten verzogene Ver- und Entsorgungsleitungen auf. Ein Teil der in dem Gebäudekomplex belegenen Wohnungen dürfte bereits moderne Objektausstattungen aus den letzten 10 bis 20 Jahren aufweisen.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist eine vermtl. auf Poresta-Wannenträger eingebaute emaillierte Stahlliegewanne mit eingefliester Wannenschürze und Einhebel-Mischbatterie und Schlauchbrause, eine entsprechende Duschtasse vermtl. mit Echtglas-Spritzschutzelementen und Einhebel-Mischarmatur nebst Schlauchbrause und Duschstange, einen Porzellan-Waschtisch mit Einhebel-Mischarmatur und ein wandhängendes Porzellan-WC-Becken nebst Einbauspülkasten auf.

Ein Waschmaschinenstellplatz mit einem Waschmaschinenanschluss und -direktablauf dürfte nach diesseitiger Einschätzung unmittelbar vor der Wanne neben der Zugangstür im Badezimmer vorhanden sein.

Die Objekte sind vermtl. durchweg geschmacksneutral (weiß) und die Armaturen sind durchweg verchromt.

Frisch- und Abwasserinstallationen sind vermtl. in Wandschlitten unter Putz verzogen und insoweit nicht sichtbar.

Das Fallrohr der Abwasserleitung ist vermtl. im Zuge der Mod./Inst.-Maßnahmen als SML- oder Hart-PVC-Rohr erneuert und die Frischwasserleitungen als Kupfer-, Edelstahl- oder Kunststoffverbundrohr erneuert worden. Im Kellergeschoss sind Abwasser-Grundleitung und Frischwasser-Anschlussleitungen bzw. die Hausanschlüsse vermtl. gleichfalls erneuert worden.

Inwieweit eine Warmwasserzirkulationsleitung verfügbar ist, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden - diesseitig wird allerdings davon ausgegangen, dass ein entsprechender Standard verfügbar ist.

Küchenausstattungen:

Die Küche des hier betroffenen Wohnungseigentums weist vermtl. eine 2-zeilige Einbauküchenausstattung aus den vergangenen rd. 10 bis 12 Jahren auf.

Die Küchenausstattung dürfte die üblichen Elektrogeräte und ausreichenden Schrankraum in Ober- und Unterschränken aufweisen.

Der hier betroffene Gebäudeteil weist einen Gasanschluss auf - insoweit ist unklar, ob die Herde in dem Gebäude ggf. mindestens teilweise mit Gas betrieben werden.

Eine elektrisch betriebene Zusatzlüftung in der hofseitigen Fassade ist in der Küche nicht vorhanden.

Installationen sind vermtl. gleichfalls als Unterputzinstallationen entsprechend dem angrenzenden Badezimmer vermtl. in einem gemeinsamen Installationsschacht bzw. Wandschlitz verzogen und insoweit nicht sichtbar.

In der Heizzentrale ist vermtl. ein separater Kaltwasseranschluss mit Sandmannhahn als Füllarmatur der Heizungsanlage nebst einfachem emailliertem Stahlblech-Ausgussbecken vorhanden.

Gartensprengventile sind an den hofseitigen und der straßenseitigen Gebäudefront mit jeweils separatem Sprengwasserzähler vorhanden.

- **Brutto-Rauminhalt:**

Der anteilige Brutto-Rauminhalt (DIN 277 - 1:2005 - 02) des hier betroffenen Wohnungseigentums bleibt hier unberücksichtigt - ohne Ansatz.



- **Brutto-Grundfläche:**

Die anteilige Brutto-Grundfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums beträgt für den Wohngebäudekomplex entsprechend der Miteigentumsquote von 55,5/1.000 insgesamt ca. 181,90 m² bei einer gesamten Brutto-Grundfläche des Wohngebäudekomplexes von ca. 3.277,47 m² nach diesseitiger Ermittlung anhand der Bauvorlagen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung bzw. der amtlichen Flurkarte und Auswertung der anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Fotos (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die Freifläche des Grundstücks respektive die Hoffläche zwischen Vorderhaus, rechtem Seitenflügel und Quergebäude weist eine Betonsteinpflasterung im Bereich der Zuwegungsflächen und mit Hochbordeinfassung abgesetzte Pflanzbeete vor den aufgehenden Fassaden des Gebäudekomplexes und vor der Grenzscheidung zu dem links angrenzenden Nachbargrundstück auf.

Die Pflanzbeete weisen überwiegend immergrünen Vegetationsbestand als Büsche und vor der Grenzscheidung zum angrenzenden Nachbargrundstück einen hochstämmigen Kastanienbaum auf. Die Beetflächen sind mit Rindenmulch belegt und unmittelbar vor den aufgehenden Fassaden ist ein ca. 30 cm breiter Kiesbettstreifen vorhanden.

Unmittelbar vor der ca. 2,00 m hoch aufgehenden Mauerwerksgrenzscheidung befindet sich mittig im Hof ein teilgedeckter Müllgefäß-Unterstand mit Lamellenzaun-Einhausung mit davor belegenen feuerverzinkten Fahrrad-Bügelständern. Die massive Grenzscheidung zu dem Nachbargrundstück ist verputzt.

Die Vorgartenfläche gehört als Teil des öffentlichen Straßenraums und insofern sogenannte Grundstücksmaske nicht zu dem hier betroffenen Grundstück.

Die Fläche weist weitgehend immergrüne Busch- und Ziergartenvegetation nebst dichter Heckenumfriedung auch zur Hauszuwegung auf. Die Hauszuwegung weist Asphaltbelag auf.

Dienstbarkeiten oder Baulasten als GFL-Rechte zugunsten des anbindenden Grundstücks oder zur Nutzung als Zuwegungsfläche sind nach Sachlage nicht vorhanden.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Der Wohnhauskomplex umfasst insgesamt 19 Wohnungseigentume, von denen sich 1 Wohnungseigentum als Neubauwohnung im Dachgeschoss des Objektes befindet.

Bei dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 16 handelt es sich um die im 4. Obergeschoss postalisch rechts im Vorderhaus belegene 4-Zimmerwohnung mit Balkonterrasse und Loggia und Verfügbarkeit eines zum Wohnungseigentum gehörenden Kellerraums als Abstellverschlag im Seitenflügel.

Schuldrechtliche oder dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums sind nicht vereinbart.

- **Nutzfläche:**

Die Wohnfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 16 ergibt sich gemäß vorliegender Wohnflächenaufstellung zur Abgeschlossenheitsbescheinigung sowie aus den Teilungsplänen selbst mit 108,56 m². Die Größe ergibt sich gleichfalls aus der Miteigentumsquote des hier betroffenen Wohnungseigentums in Höhe von 55,5/1.000 bei Ansatz von ca. 1.954,40 m² Gesamtwohnfläche nach Ausweisung der Wohnflächenaufstellung in der Bauakte.



Insoweit wird die in den Teilungsplänen ausgewiesene Wohnungsgröße als zutreffend zunächst zugrunde gelegt.

Allerdings sind die Freisitzflächen in der vorliegenden Wohnflächenaufstellung mit jeweils 50 % der Grundfläche ausgewiesen. Nach aktueller Rechtsprechung des LG Berlin sind allerdings Freisitzflächen mit lediglich $\frac{1}{4}$ der Grundfläche gemäß Wohnflächenverordnung als ortsüblich in Ansatz zu bringen.

Insoweit sind die mit 1,74 m² ausgewiesene Loggiafläche (Grundfläche: 3,48 m²) mit $\frac{1}{4} = 0,87$ m² und die mit 1,40 m² ausgewiesene Balkonterrassenfläche über dem Erker (Grundfläche: 2,80 m²) mit $\frac{1}{4} = 0,70$ m² in Ansatz zu bringen, womit sich die anrechenbare Wohnfläche mit 108,56 m² \cdot 0,87 m² \cdot 0,70 m² = 106,99 m² ergibt.

Der zu dem Wohnungseigentum gehörende Kellerraum weist nach vorliegendem Teilungsplan eine Fläche von 6,47 m² auf.

Angaben zur Wohnungsgröße konnten auf diesseitige Anforderung seitens des Wohnungseigentümers als Schuldner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren sowie seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige schriftliche Anforderung vom 09.07.2024 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

- **Miet-Erträge:**

Das Wohnungseigentum wurde zuletzt durch den Wohnungseigentümer eigengenutzt, der dem Vernehmen nach allerdings derzeit bereits auszieht und eine neue Wohnadresse in einer Parallelstraße zu dem hier betroffenen Grundstück bezogen hat. Allerdings soll die hier betroffene Wohnung bisher nicht vollständig freigezogen sein.

Eine Vermietung oder Zwischenvermietung liegt insoweit nicht vor. Ein Mietertrag wird insoweit nicht erzielt.

Auf dem Klingeltableau an der Hauseingangstür ist der Name des Wohnungseigentümers zwar teilweise überklebt, aber noch zu lesen. An der Wohnungseingangstür sind allerdings zwei abweichende Namen ausgewiesen, die am Klingeltableau der Hauseingangstür nicht auftauchen.

Offensichtlich befindet sich aber auch die im 4.OG postalisch links spannde Vorderhauswohnung Nr. 17 im Eigentum oder mindestens im Besitz des hier betroffenen Schuldners ggf. als Eigentümer beider Wohnungen, wobei durch den Unterzeichneten nicht ausgeschlossen werden kann, dass beide Wohnungen ggf. im Bereich der jeweiligen Vorflure verbunden sind. Diesseitig kann aufgrund der ausgewiesenen beiden abweichenden Namen auf dem Klingeltableau neben der Eingangstür des Wohnungseigentums Nr. 16 im 4. Obergeschoss nicht ausgeschlossen werden, dass die Wohnung vermietet ist. Diesbzgl. Feststellungen konnten seitens des Unterzeichneten nicht getroffen werden.

Insoweit ist auf das nach diesseitigem Kenntnisstand bestehende sogen. außerordentliche Kündigungsrecht nach ZVG zum ersten möglichen Termin nach Zuschlag in dem hier anhängigen Schuldversteigerungsverfahren hinzuweisen.

Diesseitig wird im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung von der kurzfristig freien Verfügbarkeit des hier betroffenen Wohnungseigentums ausgegangen.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Berliner Mietspiegel 2024 ergeben sich die ortsüblichen Miethöhen als Nettokaltmieten für vermietetseitig vollausgestattete Wohnungen mit Baujahr bis 1918 in guter Wohnlage mit Sammelheizung und Badezimmer in der Wohnung sowie Größen

– bis unter 35 m² in einer Spanne von 7,39 €/m² bis 15,32 €/m² bzw. i.M. 10,65 €/m²



- von 35 m² bis unter 40 m² in einer Spanne von 6,85 €/m² bis 15,31 €/m² bzw. i.M. 11,09 €/m²
- von 40 m² bis unter 45 m² in einer Spanne von 6,26 €/m² bis 13,46 €/m² bzw. i.M. 9,20 €/m²
- von 45 m² bis unter 65 m² in einer Spanne von 6,52 €/m² bis 12,78 €/m² bzw. i.M. 8,80 €/m²
- von 65 m² bis unt. 115 m² in einer Spanne von 6,09 €/m² bis 12,55 €/m² bzw. i.M. 8,45 €/m²
- ab 115 m² in einer Spanne von 6,14 €/m² bis 11,97 €/m² bzw. i.M. 8,13 €/m²

Gemäß Bezirksreport Pankow 2023/2024 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 01.10.2023 in einer Spanne von 9,25 €/m² Wfl. bis 13,50 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 12,25 €/m² Wfl. bis 16,00 €/m² Wfl, wobei hierfür von Weitervermietung bezugsfreier Wohnungen mit Größen zwischen 60 m² und 120 m² bzw. i.M. 90 m² bei 2 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen gehoben), normalem Bauzustand (d.h. laufend instandgehalten und überwiegend modernisiert), Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Nettokaltmietvereinbarung ohne Betriebs- und Heizkosten und ohne Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes ausgegangen wird - die Schwerpunktmiete (ohne Baujahresklassifizierung) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow bei 11,25 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 13,75 €/m² Wfl. bei geringem Preisanstieg bis 10 % zwischen 10/2022 und 10/2023.

Gemäß Wohnmarktreport Berlin 2024 von April 2024 (20. 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 10404 (Prenzlauer Allee) 18,40 €/m² Wfl. (Spanne von 7,14 €/m² bis 26,73 €/m² bei Ansatz 72,10 m² Wfl.).

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

Insoweit ist im Rahmen einer Ertragswertermittlung des betroffenen Wohnungseigentums eine Kapitalisierung der Nettokaltmiete auf der Grundlage der Ortsüblichkeit in Ansatz zu bringen, wobei allerdings die bundesweit geltende sogen. „Mietpreisbremse“ mit max. 10 % über der Ortsüblichkeit bei Neuvermietung zu berücksichtigen ist - Minderertragsmieten u.a. aufgrund einer gegenüber der Ortsüblichkeit deutlich unterpreisigen Miethöhe sind hier aufgrund der zugrunde gelegten bisherigen Eigennutzung bzw. des absehbar bestehenden Leerstands nicht zu berücksichtigen, da die Bezugsfreiheit des Wohnungseigentums zugrunde zu legen ist.

In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird der ortsübliche Mietansatz ungemindert zugrunde gelegt.

Der marktübliche Mietansatz für das Bewertungsobjekt als Normalgeschosswohnung mit einer anrechenbaren Größe von ca. 106,99 m² Wfl. bzw. 4 Zimmern, Küche, Flur nebst Vorflur, Badezimmer und Freisitzflächen als Balkonterrasse und Loggia sowie eines zum Wohnungseigentum gehörenden Kellers als Abstellverschlag o.ä. im Kellergeschoss des Seitenflügels und innerhalb des hier betroffenen Treppenhausaufgangs lediglich 11 Wohneinheiten bei allerdings insgesamt 19 Wohnungseigentumen in dem Gebäudekomplex auf dem Grundstück und Lage des hier betroffenen Wohnungseigentums im 4. Obergeschoss mit Orientierung von 3 straßenseitigen Zimmern nebst Balkonterrasse und Loggia nach Süden mit Blick auf den Volkspark Friedrichshain und lediglich 1 Zimmer sowie Küche und Badezimmer zum Hof des Anwesens nach Norden an einer vergleichsweise stark befahrenen Durchgangstraße u.a. mit Linienbusverkehr in guter Wohnlage nach Mietspiegel in zentraler Stadtlage bei guter Versorgungslage und guter technischer und sozialer Infrastruktur auch unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Marktlage und der seit dem 18.05.2013 geltenden „Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß §



558 Absatz 3 BGB (Kappungsgrenzen-Verordnung vom 10.04.2018 mit Gültigkeit ab dem 11.05.2018 bis zum 10.05.2023 und Verlängerung zuletzt seit dem 25.03.2023 um weitere 5 Jahre bis nunmehr den 10.05.2028)“ mit hierdurch begrenzter Möglichkeit der Mietpreiserhöhung 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. mit derzeit bestehender Verlängerung bis einschließlich 31.05.2025 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 ist in Ansehung des insgesamt zufriedenstellenden Erhaltungszustandes und des erreichten Modernisierungsgrades trotz des nachteiligen energetischen Zustands ohne Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden und der Beheizung und Warmwasserversorgung des Objektes noch über einen fossilen Energieträger in Ansehung der Marktlage entsprechend dem unteren Rahmenwert für mittlere bis gute Wohnlagen bei Neuvermietung gemäß Veröffentlichung des IVD-Berlin-Brandenburg e.V. mit 14,00 m²/Wfl. in Ansatz zu bringen.

• **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche
106,99 m² x 14,00 €/m² = 1.497,86 €/Monat

• **Bewirtschaftungskosten:**

Angaben zur Höhe des Wohngeldes oder der Erhaltungsrücklage etc. konnten auf diesseitige Anforderung bereits am 09.07.2024 weder seitens des Wohnungseigentümers noch seitens der zuständigen WEG-Verwaltung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens beigebracht werden.

Diesbzgl. Angaben liegen dem Unterzeichneten insoweit nicht vor.

Ebenso liegen dem Unterzeichneten weder Angaben über Wohngeldrückstände sowohl für das hier betroffene Wohnungseigentum noch für das gesamte Grundstück vor.

Die Höhe der Erhaltungsrücklage für das Grundstück ist dem Unterzeichneten gleichfalls nicht bekannt geworden.

In Ansehung des durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin vorgegebenen modifizierten Bewertungsmodells zur bisher geltenden Ertragswertrichtlinie (abweichend von der am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt erschienen und am 01.01.2022 in Kraft getretenen Novelle der ImmoWertV respektive der ImmoWertV 21) im Rahmen des Ertragswertverfahrens sind Angaben über die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten ohne umlagefähige Betriebskosten entbehrlich.

Nach bisher geltender Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015 bzw. Anlage 3 zur ImmoWertV 21 ergeben sich die Kostenpositionen mit Stand vom 01.01.2015 in Anlehnung an die II.BV und jährlicher Anpassung respektive aktuellem Stand vom 01.01.2023 gemäß Modellansatz wie folgt:

Wohnungseigentum Nr. 16

Verwaltungskosten
1 x WE x 405,00 €/a = 405,00 €/a

Instandhaltungskosten
13,20 €/m² x 106,99 m² Wfl. = 1.412,27 €/a



$$\begin{array}{l} \text{Mietausfallwagnis} \\ 17.974,32 \text{ €} \times 2 \% \end{array} = \frac{359,49 \text{ €/a}}{2.176,76 \text{ €/a}}$$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten beträgt für das Wohnungseigentum Nr. 16 entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 12,1 % vom fiktiven Rohertrag bei 14,00 €/m² Wfl. und Ansatz von ca. 106,99 m² Wfl. entsprechend rd. 1,70 €/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 straßenseitige Fassade ist partiell fleckig gestrichen bzw. weist deutliche Staubbindungen auf - teilweise sind deutlich Ablaufbahnen unterhalb von Sohlbankblechen sichtbar.
- Auch an den hofseitigen Gebäudefronten zeigt sich teilweise der Fassadenanstrich fleckig und weist deutliche Staubbindungen auf.
- Der Anstrich der Holz-Isolierglasfenster ist teilweise verbraucht.
- Der Anstrich der Hauseingangstür ist stark verbraucht.
- Die Treppenhausdekorationen insbesondere im Hauseingangsbereich weisen deutliche Gebrauchsspuren auf.
- Die Keramikfliesung im Hauseingangsbereich des Vorderhauses ist z.T. stark rissig.
- Dem Vernehmen nach funktioniert der Aufzug derzeit nicht.
- Der Linoleumbelag auf den Trittstufen der Treppenläufe und auf den Podestflächen ist teilweise deutlich verbraucht.
- Der Putz der Mauerwerksgrenzscheidung weist im Spritzwasserbereich kräftige Ablösungsneigung auf.
- Die Holzlamellenzauneinhausung des Müllgefäß-Stellplatzes ist extrem stark veralgt.

Weitere nennenswerte Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums nicht festgestellt werden.

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

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

Hinsichtlich des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 16 konnten Mängel anlässlich des Ortstermins aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit des Wohnungseigentums durch den Unterzeichneten nicht festgestellt werden.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass im Zuge eines Neubezugs des Wohnungseigentums die Durchführung turnusmäßiger Schönheitsreparaturen sowie ggf. Bodenbelagsarbeiten und die Erneuerung der Küchenausstattung erforderlich wird.

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



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

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

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

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

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

Diesseitig wird insofern in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „normal“ (s.o.) auch in Ansehung der aktuell erheblich gestiegenen Baukosten ein im Niveau etwa des Viertels des unteren Rahmenwertes der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Instandsetzungsaufwand für das betroffene Wohnungseigentum Nr. 16 in Höhe von grob überschlägig und pauschal insgesamt mindestens 15.000,00 € respektive ca. 140,00 €/m² Wfl. bei einer Wohnfläche des Wohnungseigentums von ca. 106,99 m² im Verkehrswert wertmindernd berücksichtigt.

Der Abschlag für Mängel bzw. Schäden bzw. den Instandsetzungsaufwand wurde nicht rechnerisch ermittelt - es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der



marktüblichen Akzeptanz, der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten.

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

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

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

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

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

Ein Energieausweis ist vermtl. nicht vorhanden bzw. konnte seitens des Wohnungseigentümers oder der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Angaben über den Energieverbrauchskennwert, den Endenergiebedarf bzw. die Energieeffizienz des Bewertungsobjektes können insoweit seitens des Unterzeichneten nicht gemacht werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein aktueller Energieausweis nicht vorliegt.

Eine Beschlusssammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens des Wohnungseigentümers sowie seitens der zuständigen WEG-Verwaltung des Grundstücks auf diesseitige Anforderung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens gleichfalls nicht zur Verfügung gestellt werden.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein evtl. Beschluss der Eigentümergemeinschaft des hier betroffenen Grundstücks über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in eine ggf. auskömmliche Erhaltungsrücklage o.ä. nicht getroffen worden ist.

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Durch den Unterzeichneten wird eine wirtschaftlich Restnutzungsdauer für Altbauten mit einem Baujahr bis 1918 und Zwischenkriegsbauten von 1919 bis 1948 bei vorliegendem Baualter von ca. 124 Jahren (Baujahr: 1900) 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 die zuletzt vermtl. in den 1990er und 2000er Jahren und hiernach noch vereinzelt durchgeführten Mod./Inst.-Maßnahmen bereits berücksichtigt.

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer bei hier vorliegendem Baujahr 1900 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer ist bereits erschöpft.

Das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit 40 Jahren und das fiktive Baujahr mit 1984.



- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Das Wohnungseigentum wurde zuletzt durch den Wohnungseigentümer eigengenutzt, der dem Vernehmen nach allerdings derzeit bereits auszieht und eine neue Wohnadresse in einer Parallelstraße zu dem hier betroffenen Grundstück bezogen hat. Allerdings soll die hier betroffene Wohnung bisher nicht vollständig freigezogen sein.

Eine Vermietung oder Zwischenvermietung liegt insoweit nicht vor.

Auf dem Klingeltableau an der Hauseingangstür ist der Name des Wohnungseigentümers zwar teilweise überklebt, aber noch zu lesen. An der Wohnungseingangstür sind allerdings zwei abweichende Namen ausgewiesen, die am Klingeltableau der Hauseingangstür nicht auftauchen.

Offensichtlich befindet sich aber auch die im 4.OG postalisch links spannde Vorderhauswohnung Nr. 17 im Eigentum oder mindestens im Besitz des hier betroffenen Schuldners ggf. als Eigentümer beider Wohnungen, wobei durch den Unterzeichneten nicht ausgeschlossen werden kann, dass beide Wohnungen ggf. im Bereich der jeweiligen Vorflure verbunden sind. Diesseitig kann aufgrund der ausgewiesenen beiden abweichenden Namen auf dem Klingeltableau neben der Eingangstür des Wohnungseigentums Nr. 16 im 4. Obergeschoss nicht ausgeschlossen werden, dass die Wohnung vermietet ist. Diesbzgl. Feststellungen konnten seitens des Unterzeichneten nicht getroffen werden.

Insoweit ist auf das nach diesseitigem Kenntnisstand bestehende sogen. außerordentliche Kündigungsrecht nach ZVG zum ersten möglichen Termin nach Zuschlag in dem hier anhängigen Schuldversteigerungsverfahren hinzuweisen.

Diesseitig wird im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung von der kurzfristig freien Verfügbarkeit des hier betroffenen Wohnungseigentums ausgegangen.

- **Verwaltung:**

WEG-Verwaltung ist die Fa. ekon Haus- und Vermögensverwaltung GmbH, Potsdamer Str. 37 in 12205 Berlin - Telefon 030 / 390 80 5 - 0.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei dem auf dem Anwesen aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich um einen insgesamt offenbar regelmäßig instandgesetzten 5½-geschossigen Gebäudekomplex mit Vorderhaus, Seitenflügel und Quergebäude mit Fertigstellung im Jahre 1900. Vermtl. im Zuge der Aufteilung in Wohnungseigentume Anfang der 2010er Jahre erfolgten offenbar umfangreich durchgeführte Mod./Inst.-Maßnahmen u.a. hinsichtlich der medialen Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. der Elektroinstallationen mit Verstärkung der Steigeleitungen. Eine Sanierung der Fassaden und der Austausch der Fenster gegen Holz-Isolierglasfenster erfolgte vermtl. im Zuge der Dachausbaumaßnahmen bzw. hiernach gleichfalls in den 2000er Jahren. Ein Wärmedämmverbundsystem ist an den Fassaden allerdings bisher nicht angebaut worden.

Ebenso erfolgt die Heizwärme- und Warmwasserversorgung noch über fossile Energie respektive die vermtl. in den 1990er Jahren eingebaute Gas-Zentralheizung nebst Warmwasserspeicher und Zirkulationsleitung.

Insgesamt befinden sich auf dem Grundstück 19 Wohnungseigentume incl. der Neubauwohnung im Dachraumausbau. Vorderhaus, Seitenflügel und Quergebäude weisen insgesamt 2 Treppenhausaufgänge auf - zu dem linken Nachbargrundstück ist ein gemeinsamer Hofraum vorhanden, ansonsten sind alle Grundstücksgrenzen bebaut.



Das hier betroffene bisher offenbar eigengenutzte und insoweit absehbar frei verfügbare Wohnungseigentum Nr. 16 befindet sich im 4.OG postalisch rechts als 4-Zimmerwohnung mit Orientierung der straßenseitigen Gebäudefront mit 3 Zimmern sowie Loggia und Balkonterrasse über einem Erker nach Süden mit Blick auf den weiträumigen Volkspark Friedrichshain auf Höhe des Kleinen Bunkerbergs.

Der Grundrisszuschnitt des Wohnungseigentums Nr. 16 ist mit ca. 106,99 m² und 4 Zimmern stark nachgefragt. Vorteilhaft ist der Grundrisszuschnitt insoweit, als dass mindestens 2 Wohnräume und die Küche nur vom Flur aus zugänglich sind und das Badezimmer natürlich belichtet und belüftet ist - vorteilhaft ist die Verfügbarkeit einer Loggia und einer Balkonterrasse mit dahinter liegenden allerdings über eine Tür verbundenen Räumen. Vorteilhaft ist die Verfügbarkeit eines Aufzugs u.a. bis auf das Zwischengeschosspodest zum Dachgeschoss, womit allerdings kein barrierefreier Zugang besteht.

Der technische Ausbaustandard des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 16 ist vermtl. im Zuge des Erwerbs durch den aktuellen Eigentümer im Jahre 2012 bei bereits vorhandenem zeitgerechtem Ausbaustandard zusätzlich durch weitere Ausbaumaßnahmen aufgewertet worden. Örtliche Feststellungen innerhalb des Wohnungseigentums konnten aufgrund fehlender Zugänglichkeit anlässlich des Ortstermins allerdings nicht getroffen werden.

Der energetische Zustand des Gebäudekomplexes ist im gegenwärtigen Bestand allerdings nachteilig. Ein Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden fehlt bisher - der Energieverbrauchswert ist nicht bekannt geworden.

Nachteilig ist die Wärme- und Warmwasserversorgung noch über einen fossilen Energieträger. Ggf. ist mittelfristig ein Austausch der Heizquelle und eine Umstellung auf Geo- oder Aerothermie in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage sowie einer Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserversorgung in Betracht zu ziehen.

Es handelt sich um eine zentrale und nach dem Straßenverzeichnis zum aktuellen Berliner Mietspiegel gute Wohnlage mit guter technischer und sozialer Infrastruktur sowie guter Nahversorgung für den täglichen bis langfristigen Bedarf.

Mindestens temporär liegen allerdings Störungen durch Straßenverkehrslärm und durch Emissionen der Akteure auf den gegenüber dem Grundstück im Volkspark Friedrichshain belegenen Sport- und Freizeitanlagen insbesondere in der warmen Jahreszeit bis in die späten Abendstunden vor.

- **Unterhaltung:**

Insgesamt handelt es sich um einen zufriedenstellend gepflegten Gebäudekomplex; Instandhaltungen werden nach diesseitigem Eindruck regelmäßig vorgenommen - allerdings bestehen kleinere Instandhaltungsdefizite u.a. bzgl. der straßenseitigen Fassade und der Raumdekorationen in den Treppenhauseingängen und der Bodenbeläge.

Der Ausbau- und Unterhaltungszustand des hier betroffenen bisher offenbar eigengenutzten Wohnungseigentums weist bei einem nach diesseitiger Einschätzung zeitgerechten Ausbaustandard einen vermtl. guten Erhaltungszustand auf, wobei allerdings örtliche Feststellungen durch den Unterzeichneten aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit anlässlich des Ortstermins nicht getroffen werden konnten.

Im Zuge einer Nutzungsaufnahme durch einen zukünftigen Mieter oder Eigentümer sind innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums vermtl. turnusmäßig durchzuführende Schönheitsreparaturen sowie vermtl. Bodenbelagsarbeiten und eine Modifizierung der Küchenausstattungen ggf. mit energetisch aktuelleren Geräten etc. erforderlich.

- **Verwertbarkeit:**

Aufgrund der dem Vernehmen nach bisher bestehenden Eigennutzung ist die freie Verfügbarkeit für einen Ersterher in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Eigennut-



zung 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 2023/2024 zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in Berlin für das Jahr 2023 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen.

C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV 21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 24. Juli 2024 festgestellt.

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

- Geschossgrundrisse KG, EG, 3.OG, 4.OG, DG und Gebäudeschnitt i.M. 1:100 der Aufteilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2011/7714 vom 02.02.2012
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

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

Bei dem zuständigen Bezirksamt wurden evtl. Baulasten sowie evtl. zu entrichtende Erschließungsbeiträge und ggf. vorliegende Bodenbelastungen gemäß Bodenbelastungskataster nachgefragt. Zusätzlich wurden Angaben über ggf. bestehende baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen angefordert.

Durch das Amtsgericht Mitte wurde ein Grundbuchauszug mit Stand vom 27.06.2024 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 Nutzungsmög-



lichkeit 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.

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 Am Friedrichshain 3 (Flurstück 92) stellt hiernach eine gute Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2024 handelt es sich gleichfalls um eine gute Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2024 in Höhe von 5.000,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 2,5 aus - dieser 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 mit einem Bodenrichtwert zum 01.01.2023 in Höhe von 6.000,00 €/m² um 16,7 % bzw. gegenüber dem Vorvorjahr mit einem Bodenrichtwert zum 01.01.2022 in Höhe von 7.000,00 €/m² um 28,6 % gefallen.

Der zum 01.01.2024 ausgewiesene Richtwert in Höhe von 5.000,00 €/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 der Vergleichsobjekte von Mietwohnhäusern aus der Kaufpreissammlung 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 unter Berücksichtigung des geltenden Planungsrechts bei Neubebauung des betroffenen Grundstücks eine Bebauung incl. Dachgeschoss als Vollgeschoss mit einer GFZ von rd. 4,0 entsprechend dem gegenwärtigen Bestand realisierbar.

Unter Berücksichtigung der tatsächlich realisierten Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 4,0 ist der Bodenrichtwert mit einem Umrechnungskoeffizienten von 1,6513 gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Amtsblatt vom 19.03.2004, S. 1101) wie folgt anzupassen.

$$\begin{array}{rcl} 5.000,00 \text{ €/m}^2 \times 1,6513 : 1,2003 & = & 6.878,70 \text{ €/m}^2 \\ & \text{rd.} & 6.880,00 \text{ €/m}^2 \end{array}$$

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

$$\begin{array}{rcl} 669,00 \text{ m}^2 \times 6.878,70 \text{ €/m}^2 & = & 4.601.850,30 \text{ €} \\ & \text{rd.} & 4.602.000,00 \text{ €} \end{array}$$

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

Der anteilige Bodenwert für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 16 ergibt sich mit:

$$\begin{array}{rcl} 4.601.850,30 \text{ €} \times 55,5/1.000 & = & 255.402,69 \text{ €} \\ & \text{rd.} & 255.000,00 \text{ €} \end{array}$$

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:

$$\begin{array}{rcl} \text{Anrechenbare Wohnfläche:} \\ 106,99 \text{ m}^2 \times 14,00 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} & = & 17.974,32 \text{ €} \end{array}$$

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. 12,1 % des Jahresrohertrages (entsprechend ca. 1,70 €/m² Wfl./Monat).



Jahresrohertrag:		17.974,32 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>2.174,89 €</u>
Reinertrag:		15.799,43 €

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 01.10.2023 in einer mittleren Spanne auf der Basis eines ortsüblichen und objekttypischen durchschnittlichen Mietniveaus von 1,00 % bis 3,50 %, wobei die Liegenschaftszinssätze üblicherweise bei einem höheren Mietniveau im oberen und bei einem geringeren Mietniveau in einem unteren Spannenbereich liegen.

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

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

Insoweit ist für das betroffene Wohnungseigentum bei hier nach GAA-Modell vorgegebener wirtschaftlicher Restnutzungsdauer von 40 Jahren bei normalem Bauzustand, der zugrunde gelegten moderaten Miethöhe bei Neuvermietung mit einem fiktiven Mietansatz (s.o.) auf ortsüblichem Mietniveau bzw. evtl. geldwerter Eigennutzungsmöglichkeit bei hier vorliegender Größe der Wohnung von ca. 106,99 m² Wfl. mit 4 Zimmern, Küche, Flur nebst Vorflur und natürlich belichtetem und belüftetem Badezimmer sowie Balkonterrasse und Loggia im 4. Obergeschoss postalisch rechts im Vorderhaus eines 5½-geschossigen vollunterkellerten Gebäudekomplexes mit Vorderhaus, rechtem Seitenflügel und Quergebäude aus dem Jahre 1900 mit weitgehendem Dachraumausbau aus dem Jahre 2003 mit in den 1990er Jahren bis in die 2010er Jahre durchgeführten Mod./Inst.-Maßnahmen und Aufteilung des Grundstücks in Wohnungseigentume im Jahre 2012 auch in Ansehung der vermtl. partiell zuletzt im Jahre 2012 im Zuge des Erwerbs durch den gegenwärtigen Eigentümer innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums durchgeführten weiteren Modernisierungen mit vermtl. gutem Ausbaustandard sowie der Ausrichtung der Fenster von 3 Wohnräumen der 4-Zimmerwohnung und der Loggia und der Balkonterrasse über einem Erker nach Süden mit weitem Blick in den Volkspark Friedrichshain auf Höhe des Kleinen Bunkerbergs trotz temporärer Störungen durch Straßenverkehr und Lärmemissionen von den Spiel- und Sportanlagen des Volksparks unmittelbar auf der gegenüberliegenden Straßenseite bei guter Querbelüftungsmöglichkeit aufgrund der zweiseitigen Ausrichtung auch zum Hof des Anwesens trotz der fehlenden barrierefreien Zugänglichkeit auch bei Verfügbarkeit eines Fassadenaufzugs mit Transfer allerdings lediglich auf ein unter- oder oberhalb des 4. Obergeschosses belegenes Zwischengeschosspodest und energetischer Nachteile insbesondere hinsichtlich des unbeheizten Treppenhauses und insbesondere der Gebäudehülle ohne Wärmedämmverbundsystem o.ä. trotz energetisch zweckmäßig in dem Wohnungseigentum verbauter Holz-Isolierglasfenster und der Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung auch in Ansehung der guten Wohnlage mit guter technischer und sozialer Infrastruktur sowie guter Nahversorgungslage sowie unter Berücksichtigung der teilweise restriktiven Kreditausreichung insbesondere in Ansehung der nach Mitte 2022 deutlich gestiegenen



Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von ca. 0,5 % zugrunde zu legen.

Von dem ermittelten Reinertrag ist insoweit die Verzinsung des anteiligen Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 0,5 % des Bodenwertes in Abzug zu bringen:

Reinertrag:		15.799,43 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
255.402,69 € x 0,5 %	./.	<u>1.277,01 €</u>
		14.522,42 €

Bei Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren und dem Fertigstellungszeitpunkt des Gebäudekomplexes im Jahre 1900 ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer bereits erschöpft - unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bzgl. des gesamten Gebäudekomplexes vermtl. in den 1990er und 2000er Jahren und in dem hier betroffenen Wohnungseigentum noch vermtl. in den 2010er Jahren sowie des gegenwärtigen Erhaltungszustands (ohne Innenbesichtigung des hier betroffenen Wohnungseigentums) kann die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Ansehung vermtl. nur vergleichsweise kleinerer Instandhaltungserfordernisse gemäß Sachwert- und Ertragswertmodell des Gutachterausschusses bei normalem Bauzustand noch mit rd. 40 Jahren in Ansatz gebracht werden.

Das tatsächliche Gebäudealter beträgt insoweit ca. 124 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 1984.

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. 87,9 % Reinertragsanteil am Rohertrag (auf Basis der Nettokaltmiete) ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 0,5 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren mit 36,9.

14.522,42 € x 36,9	=	535.877,29 €
	rd.	536.000,00 €

Der Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 16 lässt sich wie folgt aufstellen:

anteiliger Gebäudeertragswert:		536.000,00 €
anteiliger Bodenwert:		<u>255.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Wohnungseigentums:		791.000,00 €
abzgl. Mindererträge:	rd. ./.	0,00 €
abzgl. Wertminderung wegen Mod./Inst.-Aufwand:	rd. ./.	<u>15.000,00 €</u>
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 146:		<u>776.000,00 €</u>
	rd.	775.000,00 €



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 791.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 7.395,00,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 106,99 m² anrechenbarer Wohnfläche sowie dem 44,0-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 17.974,32 €/a.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise bei Erst- und Weiterverkäufen bezugsfreier umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919 im Stadtgebiet „City“ im Jahre 2023 in einer Preisspanne von 4.276,00 €/m² Wfl. bis 8.095,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei 6.137,00 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 1.430 Transaktionen.

Das durchschnittliche Preisniveau für Eigentumswohnungen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Prenzlauer Berg liegt gemäß Immobilienmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses im Jahre 2023 in einer Spanne von 4.145,00 €/m² bis 8.365,00 €/m² bzw. i.M. bei 6.231,00 €/m² Wohnfläche.

Gemäß Bezirksreport Pankow 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg mit Stand vom 01.10.2023 ergibt sich der Preis für Eigentumswohnungen mit Baujahresklasse von 1900 bis 1949 in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 3.000,00 €/m² bis 5.300,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. mit 4.150,00 €/m² Wfl. und für entsprechende Eigentumswohnungen in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 4.400,00 €/m² bis 6.100,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. mit 5.250,00 €/m² Wfl., wobei hierfür von dem Verkauf bezugsfreier Wohnungen ohne PKW-Stellplatz mit einer Größe zwischen 60 m² und 120 m² (i.M. 90 m²), 3 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenem Ausbaustandard, bei Neubauten und umfassende Modernisierung gehoben, und normalem Bauzustand mit Lage im 1. bis 3. Obergeschoss ausgegangen wird - der Kaufpreisschwerpunkt (ohne Baujahresklassifizierung und ohne Neubau/Erstbezug, Baujahresklassen bis 2020) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow bei 3.800,00 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 4.700,00 €/m² Wfl. bei gleichbleibender Marktentwicklung in einfacher und mittlerer Wohnlage sowie geringem Preisanstieg bis rd. 10 % in guter bis sehr guter Wohnlage zwischen 10/2022 und 10/2023.

Unter Berücksichtigung der nach 2022 stagnierenden bzw. rückläufigen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte teilweise auch in besseren Lagen und Dämpfung der Preisentwicklung nach Einführung der sogen. Mietpreisbremse Mitte des Jahres 2015 mit hierdurch beschränkter



Renditefähigkeit des Investments insbesondere bei Neuvermietung auch nach zuletzt bestehender Bezugsfreiheit oder Eigennutzung ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das Wohnungseigentum u.a. auch in Ansehung des weiterhin vergleichsweise günstigen Zinsniveaus trotz der zuletzt deutlich angehobenen Bau- bzw. Immobilienzinsen auch bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten (u.a. auch in Ansehung der seit März 2016 geltenden „Wohnimmobilienkreditrichtlinie“) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit tendenziell weiterhin vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werten/Anlagen (assets) angemessen.

Der resultierende Wert liegt ca. 20,5 % über dem Mittelwert bzw. 8,6 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise bezugsfreier Eigentumswohnungen bei Erst- und Weiterverkäufen umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919 im Stadtgebiet „City“ im Jahre 2023 gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2023/2024.

Der Wert liegt gleichfalls ca. 18,7 % über dem Mittelwert bzw. ca. 11,6 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise im Jahr 2023 für Eigentumswohnungen ohne Baujahres- oder La-geklassifizierung im Altbezirk Prenzlauer Berg gemäß Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses.

Der Wert liegt außerdem ca. 39,5 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise im Jahre 01.10.2022 bis 01.10.2023 für bezugsfreies Wohnungseigentum der Baujahresklasse 1900 bis 1949 in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 21,2 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise für entsprechendes Wohnungseigentum in mittlerer bis guter Wohnlage sowie ca. 94,6 % über dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswohnungen in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 57,3 % über dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswohnungen in mittlerer bis guter Wohnlage im Bezirk Pankow gemäß Veröffentlichung des IVD (Bezirksreport Pankow 2023/2024).

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 vermtl. erforderlicher Mod.-/Inst.-Maßnahmen in Höhe von rd. 15.000,00 €) um den diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen $791.000,00 \text{ €} - 15.000,00 \text{ €} = 776.000,00 \text{ €}$ bzw. rd. 775.000,00 €.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr.16 nebst Kellerraum (Nr. 16) auf dem Grundstück Am Friedrichshain 3 (Flurstück 92) in 10405 Berlin-Prenzlauer Berg (Bezirk Pankow) zum Bewertungsstichtag 24. Juli 2024 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

775.000,00 €

=====

(i.W. siebenhundertfünfundsiebzigtausend Euro)



D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Gemäß vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 22.07.2024 ist das betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin registriert; dem Umwelt- und Naturschutzamt liegen ebenso keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten auf dem Grundstück vor.

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

WEG-Verwaltung ist die Fa. ekon Haus- und Vermögensverwaltung GmbH, Potsdamer Str. 37 in 12205 Berlin - Telefon 030 / 390 80 5 - 0.

Ein Nachweis der Verwalterbestellung konnte seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung mit Schreiben vom 09.07.2024 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Diesseitig wird insoweit der abfotografierte Beschluss der Eigentümerversammlung über die Verwalterbestellung vom 05.11.2021 nebst Anlage dem dem Gutachten anliegenden Anschreiben an das Vollstreckungsgericht beigelegt.

Angaben zur Höhe des Wohngeldes oder der Erhaltungsrücklage etc. konnten auf diesseitige Anforderung bereits am 09.07.2024 weder seitens des Wohnungseigentümers noch seitens der zuständigen WEG-Verwaltung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens beigebracht werden.

Diesbzgl. Angaben liegen dem Unterzeichneten insoweit nicht vor.

Ebenso liegen dem Unterzeichneten weder Angaben über Wohngeldrückstände sowohl für das hier betroffene Wohnungseigentum noch für das gesamte Grundstück vor.

Die Höhe der Erhaltungsrücklage für das Grundstück ist dem Unterzeichneten gleichfalls nicht bekannt geworden.

Eine Beschlussammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens des Wohnungseigentümers sowie seitens der zuständigen WEG-Verwaltung des Grundstücks auf diesseitige Anforderung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens gleichfalls nicht zur Verfügung gestellt werden. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein evtl. Beschluss der Eigentümergemeinschaft des hier betroffenen Grundstücks über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in eine ggf. auskömmliche Erhaltungsrücklage o.ä. nicht getroffen worden ist.

Zu c)

Das Wohnungseigentum wurde zuletzt durch den Wohnungseigentümer eigengenutzt, der dem Vernehmen nach allerdings derzeit bereits auszieht und eine neue Wohnadresse in einer Parallelstraße zu dem hier betroffenen Grundstück bezogen hat. Allerdings soll die hier betroffene Wohnung bisher nicht vollständig freigezogen sein.

Eine Vermietung oder Zwischenvermietung liegt insoweit nicht vor.



Auf dem Klingeltableau an der Hauseingangstür ist der Name des Wohnungseigentümers zwar teilweise überklebt, aber noch zu lesen. An der Wohnungseingangstür sind allerdings zwei abweichende Namen ausgewiesen, die am Klingeltableau der Hauseingangstür nicht auftauchen.

Offensichtlich befindet sich aber auch die im 4.OG postalisch links spannende Vorderhauswohnung im Eigentum oder mindestens im Besitz des hier betroffenen Schuldners ggf. als Eigentümer beider Wohnungen, wobei durch den Unterzeichneten nicht ausgeschlossen werden kann, dass beide Wohnungen ggf. im Bereich der jeweiligen Vorflure verbunden sind. Diesseitig kann aufgrund der ausgewiesenen beiden abweichenden Namen auf dem Klingeltableau neben der Eingangstür des Wohnungseigentums Nr. 16 im 4. Obergeschoss nicht ausgeschlossen werden, dass die Wohnung vermietet ist. Diesbzgl. Feststellungen konnten seitens des Unterzeichneten nicht getroffen werden.

Insoweit ist auf das nach diesseitigem Kenntnisstand bestehende sogen. außerordentliche Kündigungsrecht nach ZVG zum ersten möglichen Termin nach Zuschlag in dem hier anhängigen Schuldversteigerungsverfahren hinzuweisen.

Diesseitig wird im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung von der kurzfristig freien Verfügbarkeit des hier betroffenen Wohnungseigentums ausgegangen.

Zu d)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WohnbindG besteht nach Sachlage nicht. Das Wohngebäude ist aus dem Jahre 1900 - in den 1990er und 2000er Jahren realisierte Mod.-/Inst.-Maßnahmen sind nach Sachlage freifinanziert durchgeführt worden.

Zu e)

Ein Gewerbebetrieb wird in dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 16 nach örtlichem Eindruck nicht geführt. Auf dem hier betroffenen Grundstück befinden sich nach Sachlage gleichfalls keine Gewerbebetriebe.

Zu f)

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind vermtl. nicht vorhanden. Die Küchenausstattungen sind wesentlicher Bestand bzw. mindestens Zubehör des Wohnungseigentums, aber tatsächlich weitgehend abgeschrieben bei nach Sachlage vermtl. mehr als 10 Jahren Alter.

Aufgrund fehlender Zugänglichkeit des hier betroffenen Wohnungseigentums anlässlich des Ortstermins konnten Feststellungen innerhalb des Wohnungseigentums allerdings durch den Unterzeichneten nicht getroffen werden.

Zu g)

Ein Energieausweis ist vermtl. nicht vorhanden bzw. konnte seitens des Wohnungseigentümers oder der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Angaben über den Energieverbrauchskennwert, den Endenergiebedarf bzw. die Energieeffizienz des Bewertungsobjektes können insoweit seitens des Unterzeichneten nicht gemacht werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein aktueller Energieausweis nicht vorliegt.

Zu h)

Bei dem auf dem Anwesen aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich um einen insgesamt offenbar regelmäßig instandgesetzten 5½-geschossigen Gebäudekomplex mit Vorderhaus, Seitenflügel und Quergebäude mit Fertigstellung im Jahre 1900. Vermtl. im Zuge der Aufteilung in Wohnungseigentume Anfang der 2010er Jahre erfolgten offenbar umfangreich durchgeführte Mod.-/Inst.-Maßnahmen u.a. hinsichtlich der medialen Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. der Elektroinstallationen mit Verstärkung der Steigeleitungen. Eine Sanierung der Fassa-



den und der Austausch der Fenster gegen Holz-Isolierglasfenster erfolgte vermtl. im Zuge der Dachausbaumaßnahmen bzw. hiernach gleichfalls in den 2000er Jahren. Ein Wärmedämmverbundsystem ist an den Fassaden allerdings bisher nicht angebaut worden. Ebenso erfolgt die Heizwärme- und Warmwasserversorgung noch über fossile Energie respektive die vermtl. in den 1990er Jahren eingebaute Gas-Zentralheizung nebst Warmwasserspeicher und Zirkulationsleitung.

Insgesamt befinden sich auf dem Grundstück 19 Wohnungseigentume incl. der Neubauwohnung im Dachraumausbau. Vorderhaus, Seitenflügel und Quergebäude weisen insgesamt 2 Treppenhauseingänge auf - zu dem linken Nachbargrundstück ist ein gemeinsamer Hofraum vorhanden, ansonsten sind alle Grundstücksgrenzen bebaut.

Das hier betroffene bisher offenbar eigengenutzte und insoweit absehbar frei verfügbare Wohnungseigentum Nr. 16 befindet sich im 4.OG postalisch rechts als ca. 106,99 m² große 4-Zimmerwohnung mit Orientierung der straßenseitigen Gebäudefront mit 3 Zimmern sowie Loggia und Balkonterrasse über einem Erker nach Süden mit weitem Blick auf den weiträumigen Volkspark Friedrichshain auf Höhe des Kleinen Bunkerbergs in guter Wohnlage lt. Mietspiegel.

Zu i)

Nach Schreiben vom 28.08.2024 des Stadtentwicklungsamtes Pankow, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, wird mitgeteilt, dass keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen bzgl. des hier betroffenen Grundstücks bzw. auch des Wohnungseigentums vorliegen.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach diesseitiger Einschätzung weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB, noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen, einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB. Das Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB Nrn. 1, 3 (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt sowie zur Unterstützung städtebaulicher Umstrukturierungen) - entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand vermtl. auch nicht vorgesehen.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich aber in einem Bereich, der durch Senatsbeschluss vom 20.08.2002 als Stadtumbaugebiet gemäß § 171b BauGB festgesetzt worden ist. Der Förderschwerpunkt liegt derzeit auf dem Gebiet um den Ernst-Thälmann-Park und dem Stadtbahring sowie der Grünen Stadt. Eine Stadtumbausicherungssatzung nach § 171d Abs. 1 besteht derzeit nicht. Eine entsprechende Verordnung ist nach gegenwärtigem Stand auch nicht vorgesehen.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich außerdem im Bereich eines Erhaltungsverordnungsgebietes gemäß § 172 BauGB Abs. 1 Nr. 2 (Milieuschutzverordnung) zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Erhaltungsverordnung „Bötzowstraße“) mit Festlegung gemäß GVBl. vom 30.11.2017 und in Kraft getreten am 01.12.2017 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.

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 hier betroffenen Gebäudekomplex handelt es sich gemäß amtlicher Denkmalliste mit Stand vom 06.12.2023 gleichfalls nicht um ein Baudenkmal oder einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.
Ebenso befindet sich im unmittelbaren Nahbereich auch kein Baudenkmal mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich einer Neubaumaßnahme oder evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Eine Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Pankow für das hier betroffene Grundstück konnte seitens der Behörde auf diesseitige Anforderung per Fax am 03.07.2024 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Nach Sachlage wird das hier betroffene Grundstück durch die zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Am Friedrichshain“ erschlossen.
Nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) ist die Straße erstmalig endgültig hergestellt und können Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben werden.
Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage sind für das hier betroffene Grundstück auch keine Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der zurzeit gültigen Fassung mehr zu entrichten.

Für den hier betroffenen Straßenabschnitt sind Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung nach diesseitiger Einschätzung weder geschuldet noch gestundet.

Angaben über ggf. abzutretendes Straßenland konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Pankow gleichfalls nicht beigebracht werden - diesseitig wird nicht davon ausgegangen, dass Straßenland „von dem Grundstück“ abzutreten ist. Die vor dem Grundstück liegende Vorgartenfläche mit Nutzung als Garten- und Zuwegungsfläche ist nach Sachlage bereits Teil des öffentlichen Straßenlandes mit dem Flurstück 98.
Diesbzgl. Angaben seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Pankow konnten nicht beigebracht werden und liegen dem Unterzeichneten nicht vor.

Tatsächlich befindet sich die straßenseitige Front des Vorderhauses auf der Bau- und Straßenfluchtlinie und der davor belegene Vorgartenstreifen mit anmutender Einfriedung des Grundstücks bereits im Bereich des öffentlichen Straßenraums (Flurstück 98, s.o.).

Gemäß Negativ-Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Technische Verwaltung) vom 07.08.2024 bestehen für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragungen.

Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt auf diesseitige



Anforderung nicht gemacht 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 j)

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

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

Berlin-Charlottenburg, den 02. Oktober 2024

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick in die Straße Am Friedrichshain nach Süd-Westen mit Lage des Grundstücks Am Friedrichshain 3 auf der nord-westlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Blick in die Straße Am Friedrichshain nach Nord-Osten mit Lage des Grundstücks Am Friedrichshain 3 auf der nord-westlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



straßenseitige Front des auf dem Grundstück Am Friedrichshain 3 aufstehenden Vorderhauses mit Lage der ETW-Nr. 16 im 4.OG



straßenseitige Front des auf dem Grundstück Am Friedrichshain 3 aufstehenden Vorderhauses mit Lage der ETW-Nr. 16 im 4.OG



Blick aus einem Spielplatzbereich im Volkspark Friedrichshain gegenüber dem hier betroffenen Grundstück Am Friedrichshain 3 mit aufstehendem Vorderhaus auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Pfeil)



Blick vom Kleinen Bunkerberg im Volkspark Friedrichshain gegenüber dem hier betroffenen Grundstück Am Friedrichshain 3 mit aufstehendem Vorderhaus auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Pfeil)



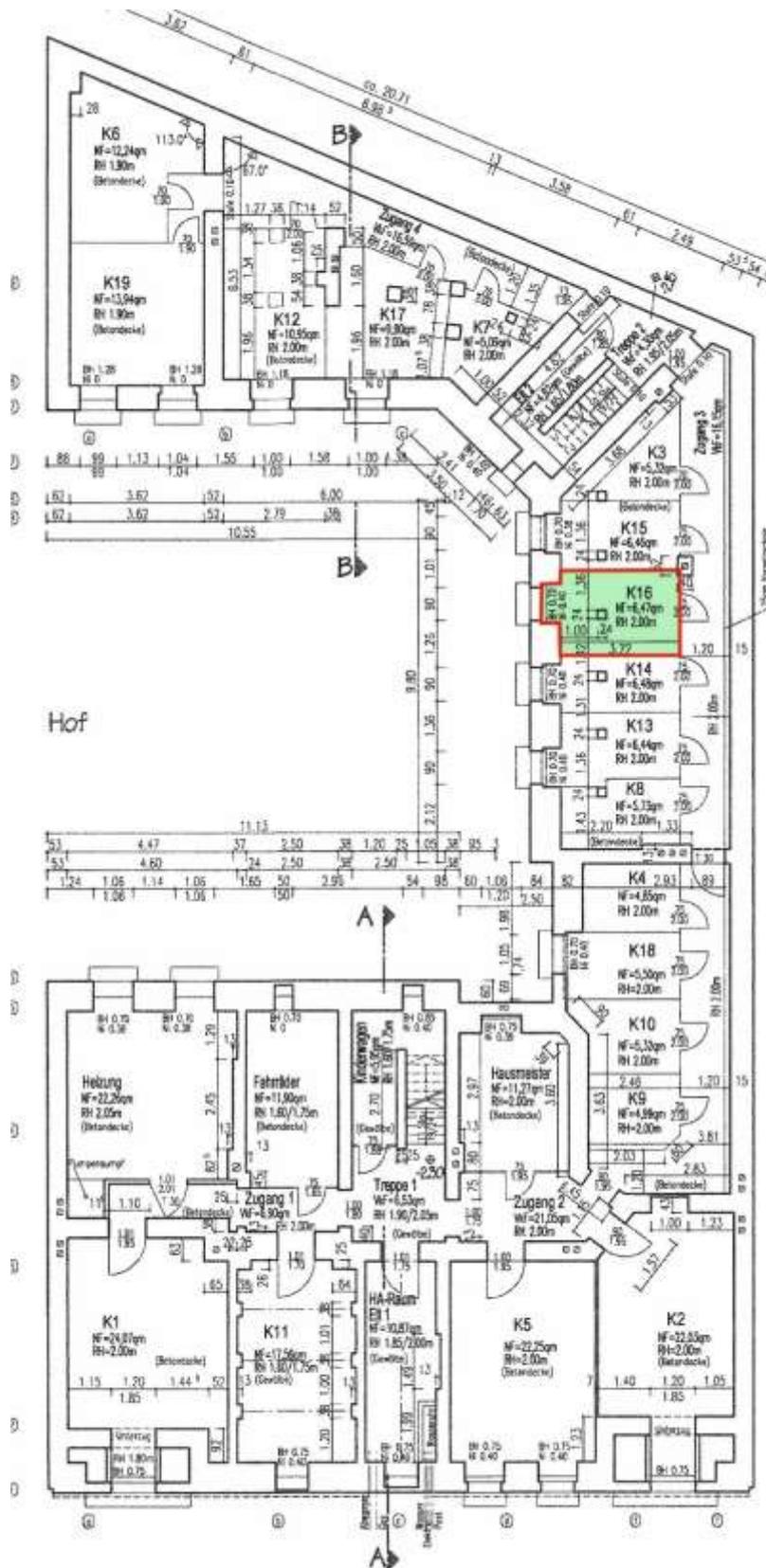
Straßenraum vor dem Grundstück Am Friedrichshain 3 mit Bürgersteig und Vorgartenfläche als Teil des öffentlichen Straßenlandes (Flurstück 98)



Hauszuwegung und Vorgartenfläche vor dem Grundstück Am Friedrichshain 3 als Teil des öffentlichen Straßenlandes (Flurstück 98) - im Hintergrund straßenseitiger Hauseingang des Vorderhauses mit Differenzschwelle bereits außerhalb des Wohngrundstücks (Flurstück 92)



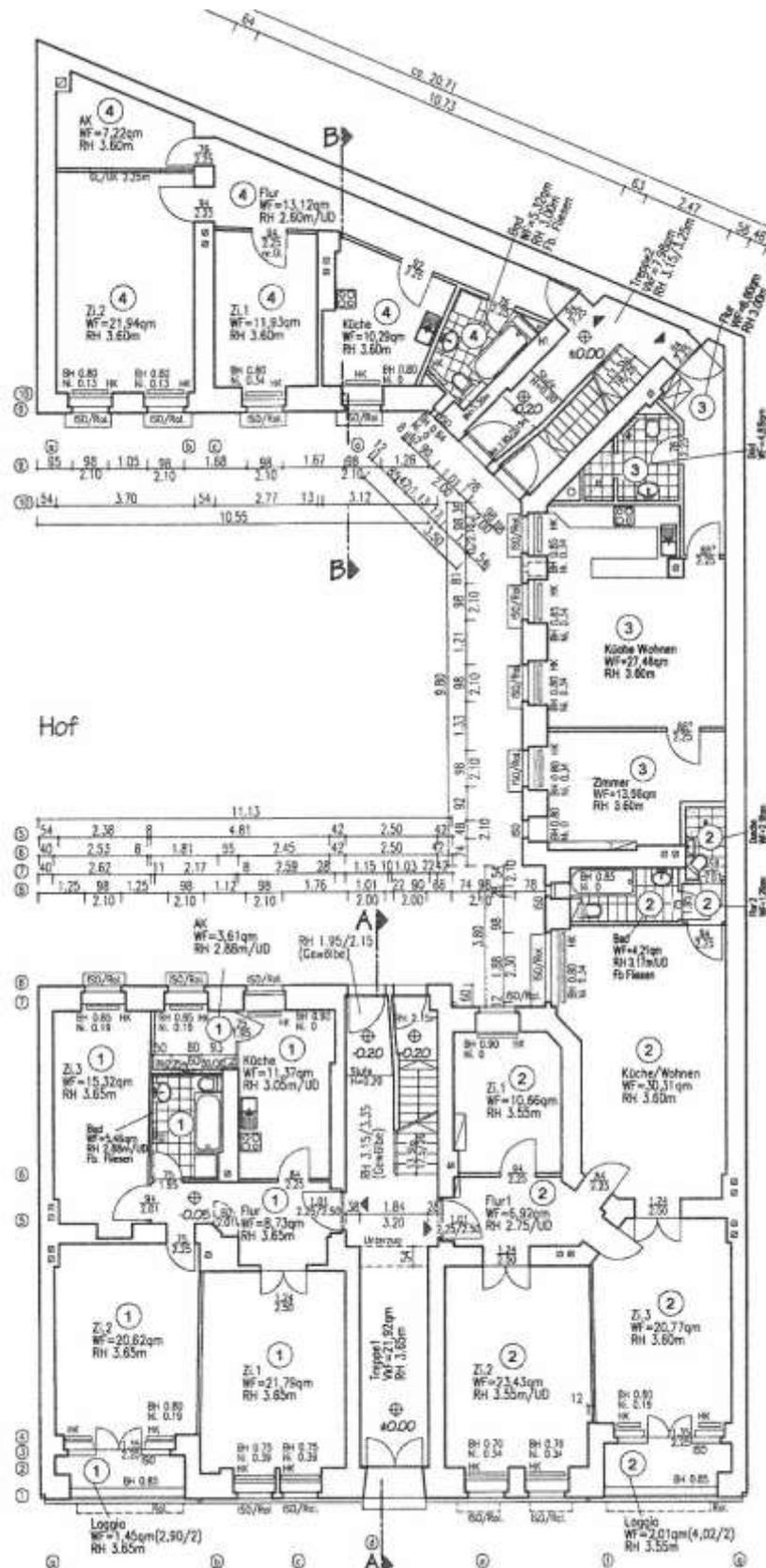
F. ANLAGEN



Aufteilungsplan Kellergeschoss mit Keller-Nr. 16 zur AB Nr. 2011/7714 vom 02.02.2012



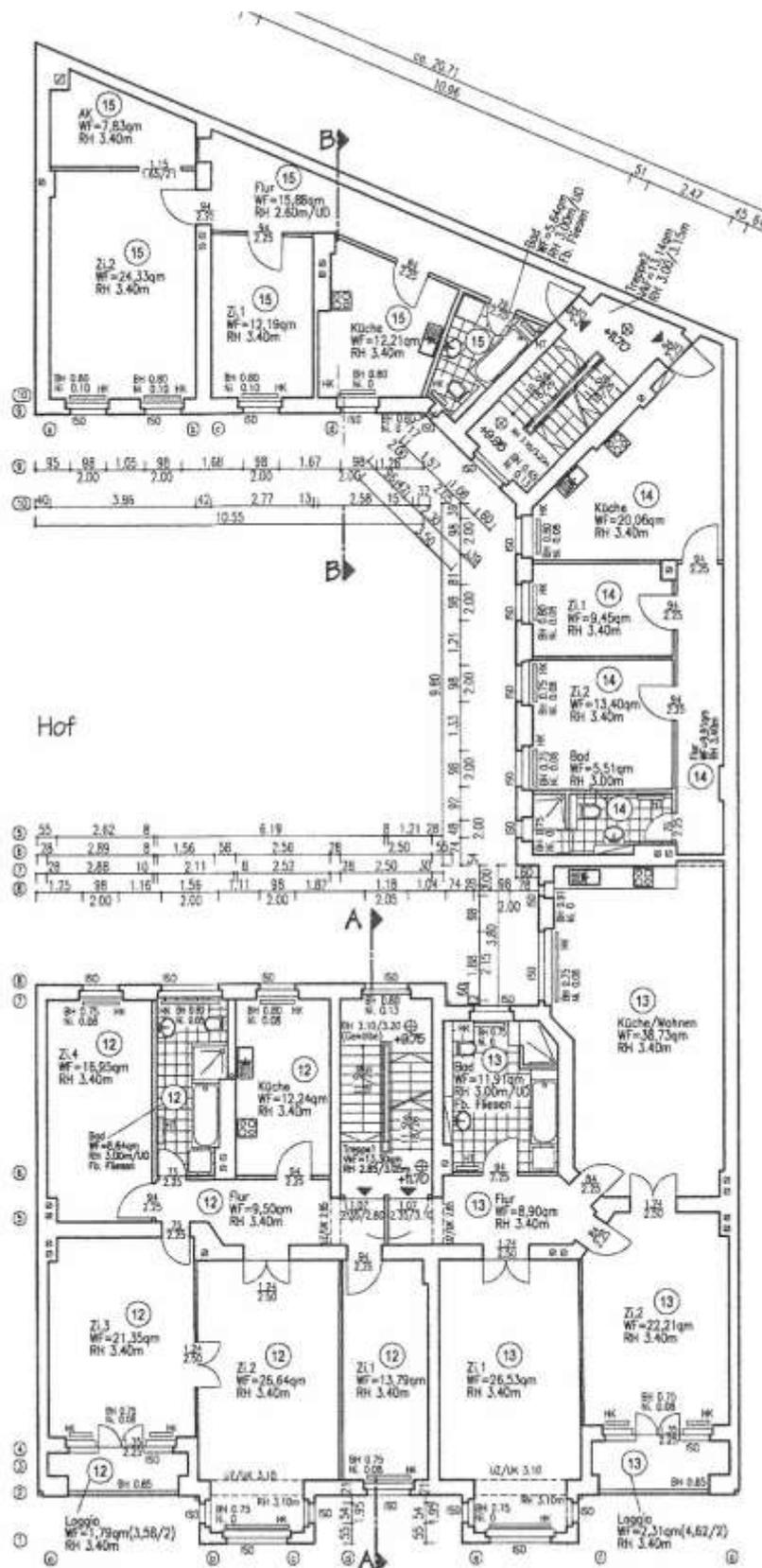
Wohnungseigentum Nr. 16 - Am Friedrichshain 3 in 10405 Berlin-Prenzlauer Berg (Bezirk Pankow)



Aufteilungsplan EG zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2011/7714 vom 02.02.2012



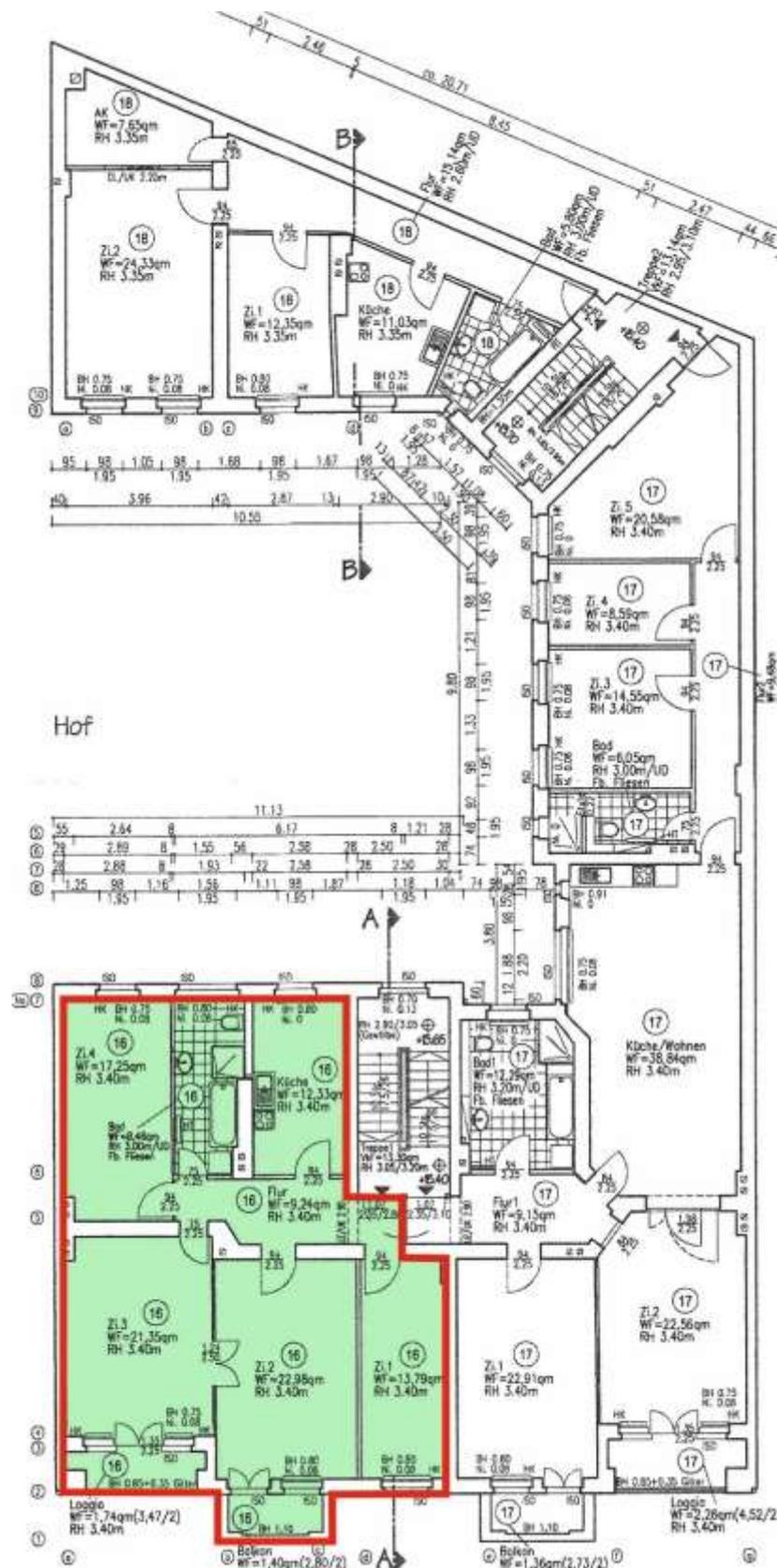
Wohnungseigentum Nr. 16 - Am Friedrichshain 3 in 10405 Berlin-Prenzlauer Berg (Bezirk Pankow)



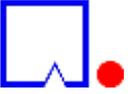
Aufteilungsplan 3.OG zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2011/7714 vom 02.02.2012



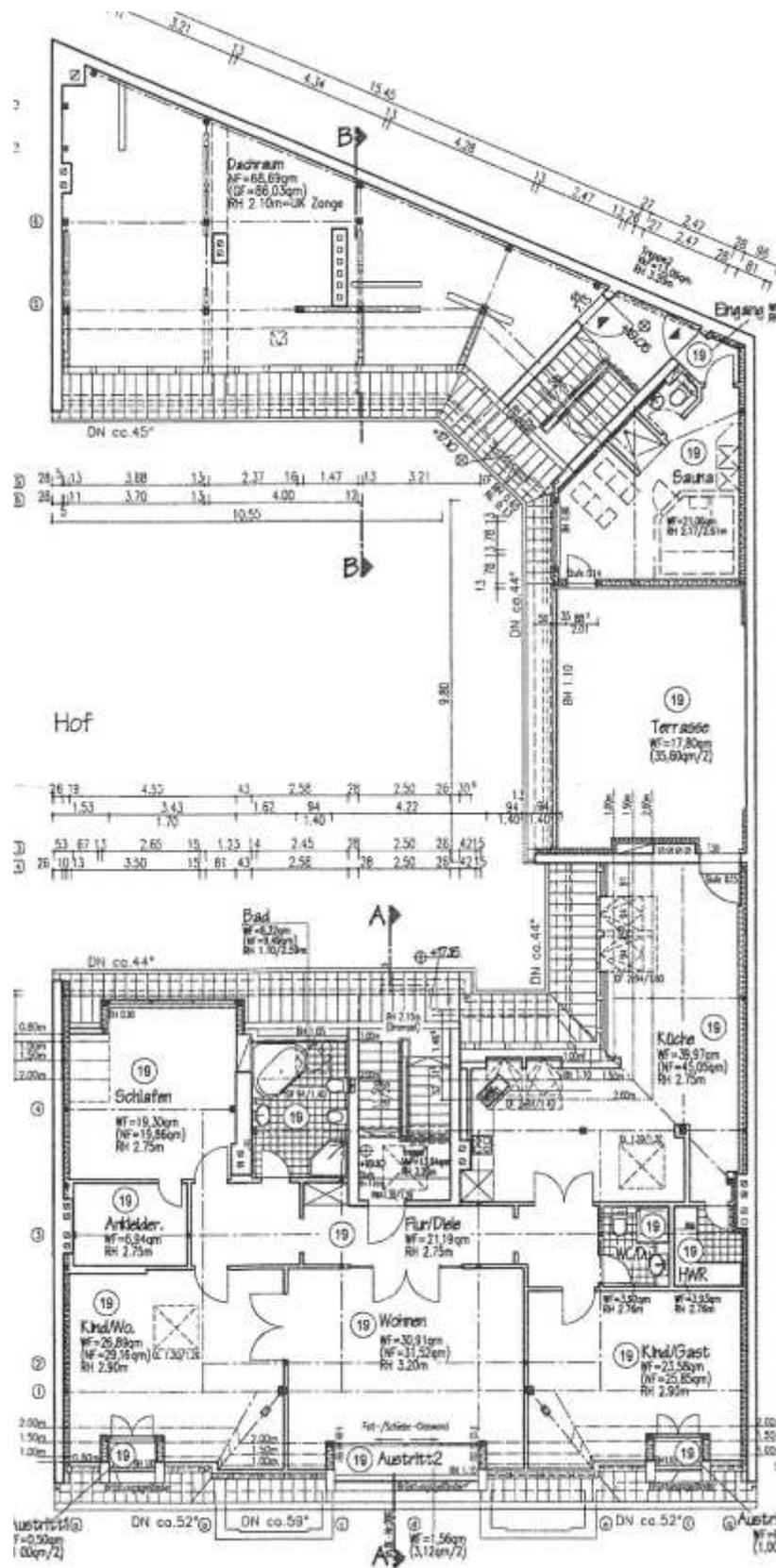
Wohnungseigentum Nr. 16 - Am Friedrichshain 3 in 10405 Berlin-Prenzlauer Berg (Bezirk Pankow)



Aufteilungsplan 4. Obergeschoss mit ETW-Nr. 16 zur AB Nr. 2011/7714 vom 02.02.2012



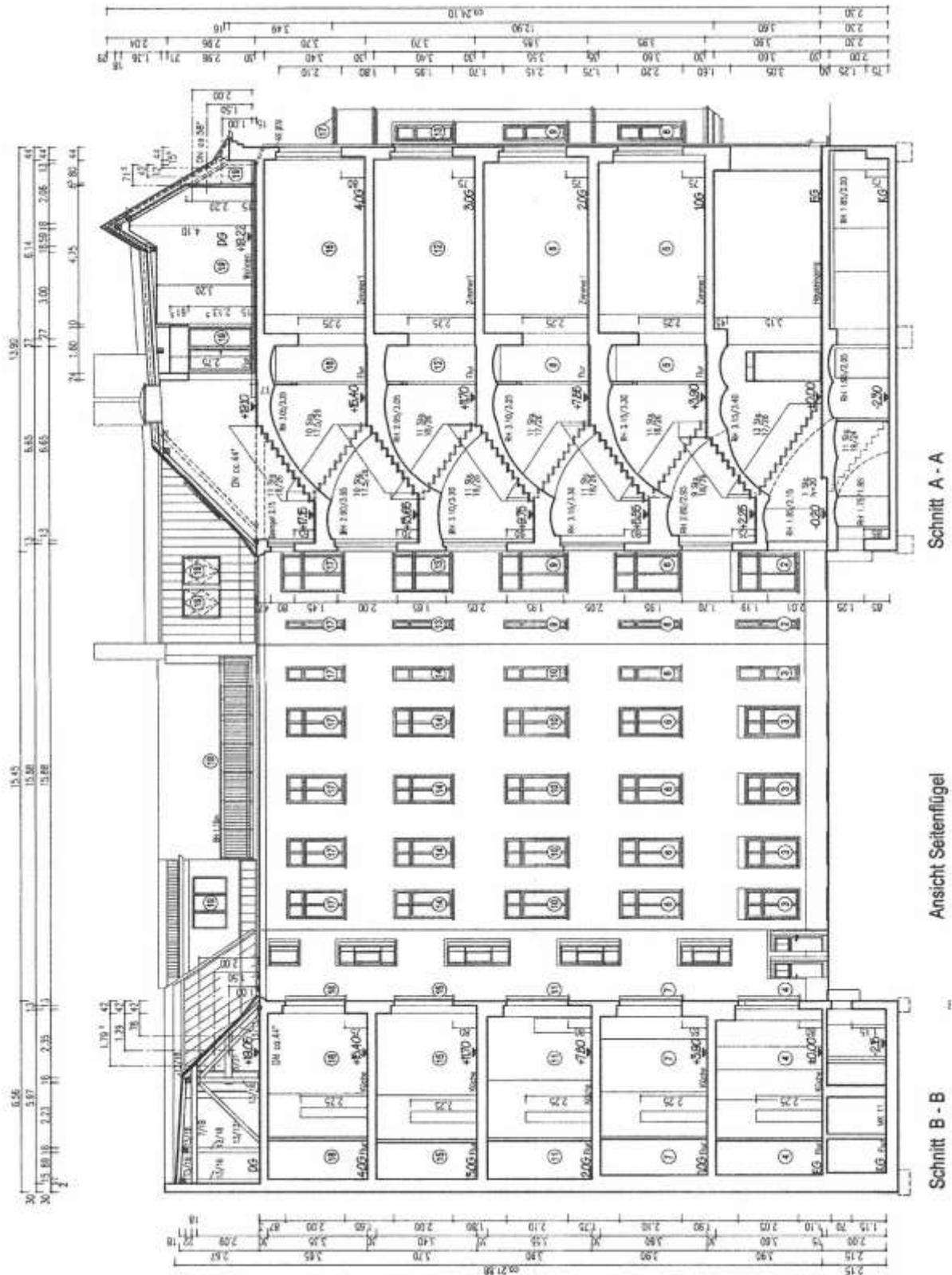
Wohnungseigentum Nr. 16 - Am Friedrichshain 3 in 10405 Berlin-Prenzlauer Berg (Bezirk Pankow)



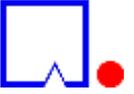
Aufteilungsplan DG zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2011/7714 vom 02.02.2012



Wohnungseigentum Nr. 16 - Am Friedrichshain 3 in 10405 Berlin-Prenzlauer Berg (Bezirk Pankow)



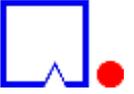
Gebäudeschnitt zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2011/7714 vom 02.02.2012



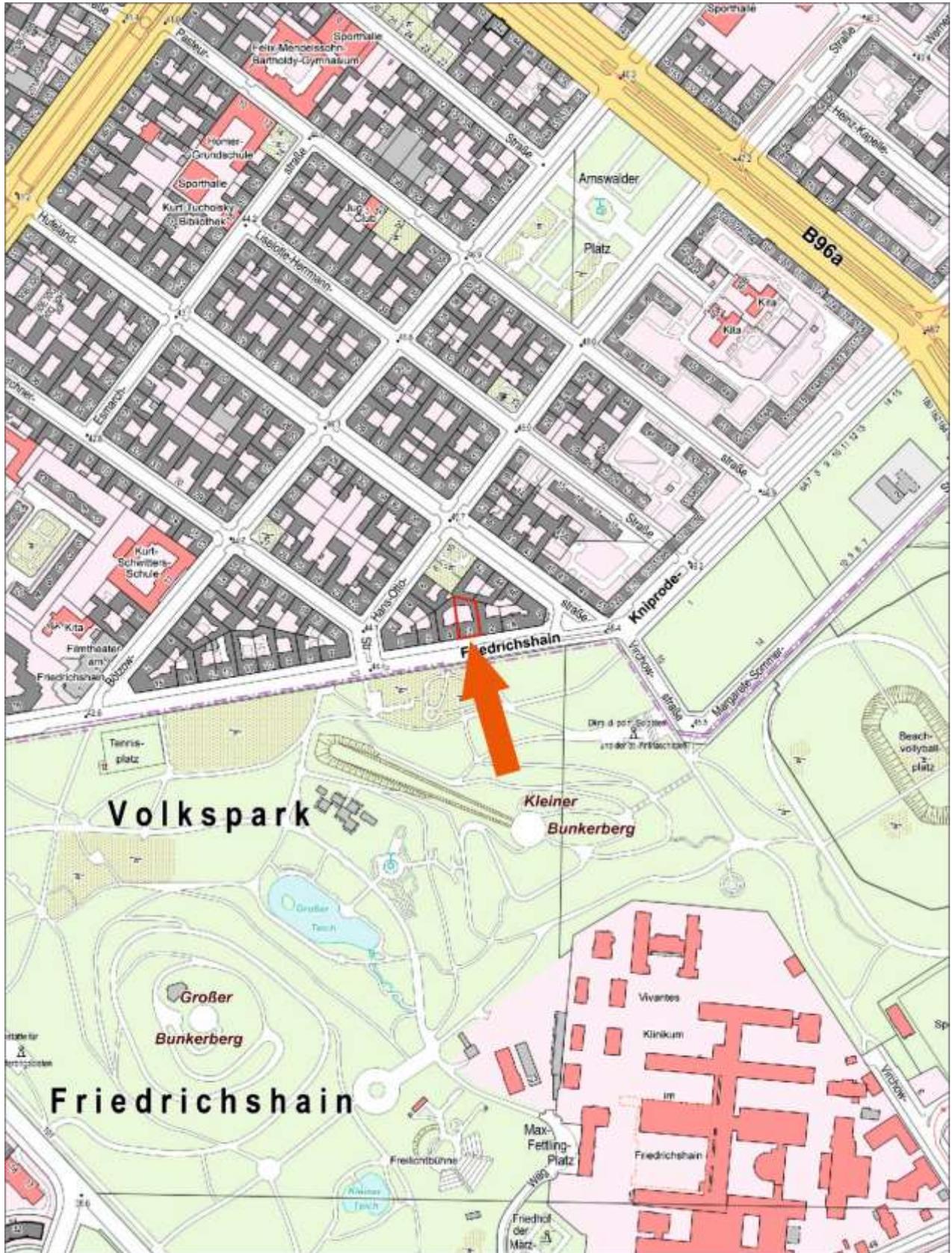
Wohnungseigentum Nr. 16 - Am Friedrichshain 3 in 10405 Berlin-Prenzlauer Berg (Bezirk Pankow)



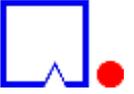
Flurkarte (fis broker)



Wohnungseigentum Nr. 16 - Am Friedrichshain 3 in 10405 Berlin-Prenzlauer Berg (Bezirk Pankow)



Lageplan (fis broker)



Wohnungseigentum Nr. 16 - Am Friedrichshain 3 in 10405 Berlin-Prenzlauer Berg (Bezirk Pankow)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern