



Gutachten Nr. 10384

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB des Grundstücks

Friesickestraße 19, Charlottenburger Straße 104

in

13086 Berlin-Weißensee (Bezirk Pankow)

-Grundbuch von Weißensee - Blatt 7665 N-



Wohnhaus a.d. Grdst. Friesickestr. 19 u.a.



Gewerbetrakt a.d. Grdst. Friesickestr. 19 u.a.



Blick aus der Friesicke Straße a.d. Grdst.



Flurkarte (Grundstück Friesickestr. 19 u.a.)

**Auftraggeber:
Geschäftszeichen:**

**Amtsgericht Pankow
38 K 1/24 (2)**

Verkehrswert:

810.000,00 €

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

Bewertungsstichtag:

06.06.2024

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtenauftrag	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten	7
3. Lagedeterminanten	13
4. Gebäudedaten (technisch)	16
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	30
6. Objektbeurteilung	41
C. Bewertung	43
1. Bewertungsgrundlagen	43
2. Bodenwert.....	44
3. Ertragswert.....	46
4. Verkehrs-/Marktwert	49
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	52
E. Fotoseiten.....	57
F. Anlagen	A1

7 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern

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



KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bewertungsobjekt ist das Eckgrundstück Friesickestr. 19, Charlottenburger Str. 104 (Flurstück 169) mit einer Größe von 426 m² in 13086 Berlin-Weißensee (Bezirk Pankow) mit straßenseitig halboffener Blockrandbebauung bzw. jeweils einseitiger Grenzbebauung des auf dem Grundstück aufstehenden 3½-geschossigen Mietwohnhauses und des 2-geschossigen Werkstattgebäudes.

Das Wohngebäude aus dem Jahre 1889 mit ursprünglich 2 Ladenwohnungen in dem Souterrain und 6 Wohnungen in dem Erd- und dem Obergeschoss wurde in den 1980er Jahren im Rahmen einer Rekonstruktionsmaßnahme instandgesetzt, wobei das Souterrain als Kellerge-



schoß umgenutzt wurde und alle Fenster und Außentüren auf die Größe von Kellerfenstern verkleinert wurden, nachdem in den Nachkriegsjahren im Souterrain eine Gaststätte betrieben wurde. Zeitgleich mit der Herstellung des Wohngebäudes wurde ein nicht unterkellertes Stall- und Remisengebäude mit Waschküche nebst Außentoiletten für die Wohnungen errichtet und 1895 erfolgte hieran ein straßenseitiger Anbau als unterkellertes 1½-geschossiges Werkstattgebäude für eine Tischlerei. Beide Hofgebäude wurden in den 1970er Jahren im Rahmen einer Rekonstruktionsmaßnahme um ein Vollgeschoss aufgestockt und zusammen als Maschinenschlosserei genutzt. Zwischenzeitlich waren bereits Podesttoiletten in das Wohngebäude eingebaut worden.

Auf dem Grundstück befinden sich außerdem 2 ungedeckte PKW-Stellplätze mit Zufahrt aus dem Straßenraum in einem separat für den Gewerbeteil des Grundstücks abgetrennten Bereich.

- **Belastungen:**

In Abt. II des Grundbuchs sind insgesamt 4 Pfändungsvermerke für den Miterbenanteil des Miteigentümers gemäß Abt. I Nrn. 3.1., 3.5 und 3.6 (anonymisiert, § 38 ZVG) sowie ein Sanierungsvermerk verzeichnet. Baulasten oder ein Eintrag in das Bodenbelastungskataster bestehen nicht.

- **Zuschnitt:**

Die in dem Wohngebäude belegenen Wohnungen weisen durchgehend 1 oder 2 Zimmer, Küche, Flur und Badezimmer auf. Freisitzflächen sind nicht vorhanden. Das Kellergeschoss weist massiv umbaute Mieterabstellräume und einen Hausanschlussraum sowie einen Gemeinschaftsraum und einen Trockenraum auf, die verbunden und nach Sachlage an eine externe Firma als Lagerräume vermietet sind.

Das separate Werkstatt- und Lagergebäude weist nach Sachlage lediglich 1 Nutzungseinheit im Erd- und Obergeschoss und von außen zugängliche Kellerräume als Lagerflächen im Bereich der Teilunterkellerung auf.

- **Ausstattung:**

Der Gebäudekomplex weist einen insgesamt einfachen, insgesamt noch zeitgerechten Ausbaustandard hinsichtlich der medialen Ausstattungen bzw. des Ausbaus u.a. mit in den Wohnungen vermtl. in den 1990er Jahren eingebauten Kunststoff-Isolierglasfenstern und Gas-Etagenheizungen mit Gas-Kombithermen auch zur Warmwasserbereitung sowie Badezimmern mit ggf. teilweise bereits in den 1980er Jahren eingebauten Sanitärobjekten auf. Die Treppenhause Fenster sind als Holz-Einfachfenster aus dem ursprünglichen bzw. einem älteren Bestand erhalten.

Der Gewerbetrakt ist noch einfacher mit lediglich vorhandenen Holzverbundfenstern und einfachen aus den 1970er Jahren eingebauten Sanitärräumen erhalten.

Die Ver- und Entsorgungsstränge stammen nach Sachlage noch aus einem älteren Bestand bzw. einer in den 1970er Jahren (Gewerbetrakt) und in den 1980er Jahren (Wohngebäude) vorgenommenen Rekonstruktionsmaßnahme.

Anschlussleitungen in den Sanitärbereichen bzw. bzgl. der Zentralisierung der Stromzähler sind vermtl. in den 1990er Jahren erneuert worden. Die Elektroinstallationen in den Nutzungseinheiten sind überwiegend noch einfach.

Die Fassaden des Gebäudekomplexes weisen bisher kein Wärmedämmverbundsystem o.ä. auf. Das Dach des Wohngebäudes ist ohne zusätzliche Dämmung in den Sparrengefachen oder auf der Decke des Rohdachbodens geblieben. Die Kellerdecken sind gleichfalls ungedämmt geblieben. Ein Ausbau des Dachraums zu Wohnzwecken ist aufgrund der nur sehr flachen Neigung des Satteldaches im Bestand nicht realisierbar. Der Werkstatttrakt weist über dem OG ein flach geneigtes Pultdach als Raumdecke ohne Kriechboden o.ä. auf.



- **Wohn-/Nutzfläche:**

Angaben zur Wohnfläche der 6 in dem Wohngebäude belegenen Wohnungen und der gewerblich vermieteten Lagerfläche im Kellergeschoss des Wohngebäudes sowie bzgl. des Werkstatttraktes auf dem Grundstück liegen dem Unterzeichneten nicht vor und konnten weder seitens der Grundstückseigentümer noch seitens einer evtl. eingesetzten Grundstücksverwaltung zur Verfügung gestellt werden.

Die Wohnfläche umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der Planvorlagen aus dem Bauaktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes ca. 275,50 m², wobei die Wohnungen Größen von ca. 35,93 m², ca. 46,02 m² und ca. 55,80 m² aufweisen. Die im Wohngebäude zusätzlich vermietete Keller-Lagerfläche umfasst vermtl. ca. 44,56 m². Der Gewebetrakt weist im Erd- und Obergeschoss insgesamt ca. 166,76 m² auf - das Kellergeschoss im Bereich der Teilunterkellerung umfasst als Lagerfläche ca. 40,00 m².

Die merkantil wirksame Gesamt-Wohn-/Nutzfläche incl. der als Lagerflächen genutzten Kellerflächen beträgt insoweit ca. 526,82 m².

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Angaben zu den Miethöhen der einzelnen Nutzungseinheiten sowohl in dem Wohngebäude als auch in dem Gewebetrakt auf dem Grundstück liegen dem Unterzeichneten nicht vor und konnten weder seitens der Grundstückseigentümer noch seitens einer evtl. eingesetzten Grundstücksverwaltung zur Verfügung gestellt werden.

Insoweit werden seitens des Unterzeichneten ortsübliche Miethöhen gemäß aktuellem Mietpiegel 2024 bzw. bzgl. der Gewerbeflächen gemäß der Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024 im Rahmen der vorliegenden Grundstücksbewertung zugrunde gelegt.

- **Erhaltungszustand:**

Die auf dem Grundstück aufstehenden 2- und 3½-geschossigen Gebäude als halboffene Blockrandbebauung mit dem Gebäudestamm aus dem Jahre 1889 weisen ein nur einfaches und im derzeitigen Bestand stark vernachlässigtes Erscheinungsbild mit erheblichen Instandhaltungsdefiziten und Modernisierungsrückständen auf.

Der energetische Zustand der Gebäude ist nachteilig - Keller- und Dachboden sind nicht gedämmt, die Fassaden weisen durchweg kein Wärmedämmverbundsystem auf, Treppenhäuserfenster stammen als Holz-Einfachfenster noch aus dem ursprünglichen Bestand, die Fenster des Werkstattgebäudes stammen als Holzverbundfenster noch aus den 1970er Jahren. Die Gas-Etagenheizungen sind nach Sachlage knapp 30 Jahre alt und wegen der ungünstigen Energieeffizienz energetisch nachteilig - der fossile Energieträger ist aufgrund der nachteiligen Emissionen gleichfalls zu verwerfen.

Inwieweit ggf. verdeckte Mängel u.a. in nicht besichtigten Gebäudeteilen vorliegen, konnte anlässlich des Besichtigungstermins nicht ermittelt werden. Tatsächlich konnten anlässlich des Ortstermins nur wenige Bereiche des Wohngebäudes in Augenschein genommen werden. Der für die Gewerbenutzung vorgesehene Grundstücksteil war überhaupt nicht zugänglich.

Der Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstau erfordert nach diesseitiger Einschätzung grob überschläglich ein Kostenvolumen, für das ein Wertabschlag in Höhe von rd. 850.000,00 € entsprechend ca. 1.615,00 €/m² Wfl./Nfl. merkantil anrechenbarer Wohn-/Nutzfläche in Abzug zu bringen ist.

Energetische Modernisierungen und eine evtl. Dachaufstockung nebst Ausbau des Wohnhausdaches sind in dem Wertabschlag nicht berücksichtigt.

Verkehrswert am 06.06.2024 nach § 194 BauGB:
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

810.000,00 €



A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Pankow, Abt. 38, Parkstr. 71 in 13086 Berlin
Beschluss vom 24.04.2024 mit Verfügung vom 26.04.2024 sowie Posteingang am 02.05.2024
- **Bewertungsobjekt:**
Grundstück Friesickestraße 19, Charlottenburger Straße 104 (Flurstück 169) in 13086 Berlin-Weißensee (Bezirk Pankow)
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft mit dem Geschäftszeichen 38 K 1/24 (2)
- **Wertermittlungstichtag:**
06. Juni 2024 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
06. Juni 2024 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Donnerstag, der 06.06.2024
anwesend:
 - die Mieter der anlässlich des Ortstermins zugänglichen Nutzungseinheiten (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - die das Verfahren leitende Rechtspflegerin des zuständigen Zwangsversteigerungsgerichts Pankow (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Das auf dem Grundstück aufstehende Mehrfamilien-Wohnhaus mit separatem Werkstattgebäude war anlässlich des Besichtigungstermins in nur wenigen Bereichen zugänglich - die Mieter konnten weitgehend nicht angetroffen werden. Ebenso waren die Grundstückseigentümer oder sonstige Verfahrensbeteiligte anlässlich des Ortstermins nicht zugegen.

Durch den Unterzeichneten konnten insoweit nur eingeschränkt Feststellungen u.a. auch hinsichtlich des Dachgeschosses als Rohdachboden und des Kellergeschosses in Teilbereichen getroffen werden - das separate Werkstattgebäude war anlässlich des Ortstermins überhaupt nicht zugänglich und ist vermtl. ungenutzt.

Insoweit konnten durch den Unterzeichneten Feststellungen über den Ausbaustandard und Erhaltungszustand der Gebäude nur eingeschränkt getroffen werden.

Über den technischen Ausbau und Standard sowie den Erhaltungszustand des auf dem Anwesen aufstehenden Wohn- und des Werkstattgebäudes werden insofern überwiegend Annahmen getroffen. Die Bewertung des Grundstücks erfolgt nach örtlichem Eindruck des Unterzeichneten und anhand der seitens des Unterzeichneten in den Bauakten im Bauaktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes eingesehenen Pläne und Unterlagen.

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



B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Grundbuch von:**
Weißensee, Blatt 7665 N
(Amtsgericht Mitte)
- **Gemarkung:**
Weißensee
- **Flur, Flurstücke:**
256, 169 (426 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
426 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche (Weißensee) Friesickestraße 19, Charlottenburger Straße 104 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- **Eigentümer:**
 - 3.1 anonymisiert (§ 38 ZVG)
 - 3.2 gerötet
 - 3.3 gerötet
 - 3.4 anonymisiert (§ 38 ZVG)
 - zu 3.2 bis 3.4: in Erbengemeinschaft -
 - zu 3.1 bis 3.4: in Erbengemeinschaft -
 - 3.5 anonymisiert (§ 38 ZVG)
 - anstelle 3.2 -
 - 3.6 anonymisiert (§ 38 ZVG)
 - anstelle 3.3 -
- **Lasten und Beschränkungen:**
Pfändungsvermerke gemäß lfd. Nrn. 1, 2, 4 und 5 bzgl. der Miterbenanteile des Miteigentümers des Grundstücks gemäß Abt. I Nrn. 3.1, 3.5 und 3.6 mit Eintragungsdaten vom 27.05.2021, 14.02.2022, 15.11.2022 und 10.08.2023.

Sanierungsvermerk mit Eintragungsdatum vom 12.04.2022.

Ein Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist in dem seitens des Vollstreckungsgerichts zur Verfügung gestellten Grundbuchauszug vom 06.02.2024 nicht verzeichnet.

Der Zwangsversteigerungsvermerk dürfte zwischenzeitlich aber eingetragen worden sein.

(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:**

Das Eckgrundstück weist einen etwa rechteckigen Zuschnitt mit ca. 26,00 m Länge der Grundstücksfront nach Nord-Westen zur Friesickestraße und mit ca. 16,38 m Länge der Grundstücksfront nach Nord-Osten zur Charlottenburger Straße sowie eine Tiefe rechtwinklig zur Charlottenburger Straße von ca. 26,45 m leicht schrägwinklig zur Friesickestraße und eine Tiefe zur Friesickestraße parallel zur Charlottenburger Straße von ca. 16,08 m auf (siehe anliegende Flurkarte).

Ein Eckanschnitt der nord-westlichen Grundstücksecke unter ca. 45° mit einer Fläche von ca. 1,00 m x 1,00 m x ½ gemäß anliegender Flurkarte liegt allerdings frei im öffentlichen Straßenraum und ist entsprechend dem Bürgersteig gepflastert.

Nach den Bauvorlagen aus dem Jahre 1888 soll der Eckanschnitt abweichend ca. 2,00 m x 2,00 m x ½ betragen, was so offensichtlich nicht zur Ausführung gekommen ist (siehe Plananlage)

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 1,6 - die Straßenfrontlängen und Tiefen bzw. der Zuschnitt des Grundstücks sowie der bauliche Ausnutzungsgrad mit hier aufstehendem nominell 3½-geschossigem bzw. tatsächlich 2½-geschossigem Wohngebäude nebst hoch aufgehendem Kellergeschoss als Gebäudesockel und flach geneigtem Satteldach als Rohdachboden sowie 2-geschossigem Werkstattgebäude mit lediglich 2 Differenzstufen zum Erdgeschoss und flach geneigtem Pultdach unmittelbar über dem Obergeschoss ohne Kriechboden o.ä. ist bei hier vorliegendem Versiegelungsgrad des Grundstücks unbefriedigend (siehe anliegende Flurkarte).

- **Bauwuch:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex als halboffene Blockrandbebauung weist bzgl. des aufstehenden Wohngebäudes eine einseitige Grenzbebauung zu dem süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstück Charlottenburger Straße 105 (Flurstück 170) über eine Länge von ca. 11,93 m nach Bauvorlage aus dem Jahre 1888 bzw. ggf. von ca. 11,00 m nach maßstäblicher amtlicher Flurkarte auf.

Das außerdem auf dem Grundstück aufstehende Werkstattgebäude weist eine 2-seitige Grenzbebauung u.a. zu dem süd-westlich angrenzenden Nachbargrundstück Friesickestraße 18 (Flurstück 171) über eine Länge von 17,25 m nach Bauvorlage aus dem Jahre 1888 bzw. 16,08 m nach Bauvorlage aus dem Jahre 1983 bzw. ggf. von ca. 16,50 m nach maßstäblicher amtlicher Flurkarte sowie eine Grenzlänge gleichfalls zu dem süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstück Charlottenburger Straße 105 (Flurstück 170) über eine Länge von ca. 10,78 m nach Bauvorlage aus dem Jahre 1888 bzw. 9,00 m nach Bauvorlage aus dem Jahre 1983 bzw. auch von ca. 9,00m nach maßstäblicher amtlicher Flurkarte auf, wobei hier zusätzlich ein offenbar gedeckter Unterstand über eine Grenzlänge von ca. 4,00 m ausgewiesen ist (siehe anliegende Flurkarte).

Ein Vorgarten o.ä. ist weder vor dem Wohngebäude zur Charlottenburger Straße noch zur Friesickestraße und auch vor der süd-westlichen Giebelseite des Werkstattgebäudes als separater Seitentrakt auf dem Grundstück zur Friesickestraße nicht vorhanden - die Gebäude grenzen unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum an.

- **Topographie:**

Das Terrain zum Straßenraum ist insgesamt plan.



- **Untergrund:**

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

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.0 6.1 (Bodenarten, Stand: 2020) befinden sich im Bereich des hier betroffenen Grundstücks Mittelsand, Feinsand, mittel lehmiger Sand und mittel schluffiger Sand im Oberboden bzw. Mittelsand, Feinsand und mittel lehmiger Sand im Unterboden - im Unterboden befinden sich außerdem eckig kantige Steine (überwiegend mittlerer Anteil).

Eine Gefahr von Schichtenwasser besteht nicht. Es besteht gleichfalls keine Grundwassergefährdung - gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: 2020), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich der hier betroffenen Grundstücke zwischen 15,00 m und 20,00 m im Bereich eines gespannten Hauptgrundwasserleiters.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 14.05.2024 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.

Hinweise oder Informationen hinsichtlich einer Boden- oder Grundwasserverunreinigung, die ihre Quelle auf dem hier betroffenen Grundstück hat, liegen gegenwärtig nicht vor und können nicht ausgeschlossen werden, da nach Auskunft der Behörde aus den dort vorliegenden Unterlagen hervorgeht, dass „einst eine Schlosserei auf dem Grundstück betrieben worden ist“. Sollte insoweit eine Umnutzung geplant sein, empfiehlt das Umwelt- und Naturschutzamt mit der zuständigen Behörde eine Abstimmung vorzunehmen, wobei allerdings bereits eine Wohnnutzung auf dem Grundstück vorliegt.

Nach Mitteilung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 14.05.2024 wird vorsorglich darauf verwiesen, dass bei Antreffen organoleptischer Auffälligkeiten nach §§ 2 und 9 Berliner Bodenschutzgesetz unverzüglich das Umwelt- und Naturschutzamt zu informieren ist.

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 das Grundstück in dem hier betroffenen Gebiet liegt nach Sachlage bisher nicht vor und ist nach gegenwärtigem Stand auch nicht vorgesehen.

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils - planungsrechtliche Grundlage ist bisher § 34 BauGB.

Hiernach ist die bauliche Umgebung des Grundstücks keinem der Baugebiete gemäß §§ 2 bis 11 Baunutzungsverordnung eindeutig zuzuordnen. Insoweit regelt ausschließlich § 34 Abs. 1 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben.



Die Zulässigkeit eines Vorhabens nach der Art der baulichen Nutzung ist gemäß § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO zu prüfen - im Übrigen ist ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zu prüfen.

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, noch in einem Stadtumbaugebiet gemäß § 171 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 befinden sich aber in einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB mit umfassender Sanierung (Gebietsname: „Langhansstraße“ mit Festlegung am 24.12.2021 und in Kraft seit dem 25.12.2021).

Das hier betroffene Grundstück befindet sich gleichfalls im Bereich eines Erhaltungsverordnungsgebietes gemäß § 172 BauGB Abs. 1 Nr. 2 (Milieuschutzverordnung) zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Erhaltungsverordnung „Langhansstraße“) mit Festlegung gemäß GVBl. vom 30.11.2017, S. 630, 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 AG-BauGB 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 Ge-



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

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

Zusätzlich befindet sich das hier betroffene Grundstück auf der Grundlage der Fünfzehnten Verordnung über die förmliche Festsetzung von Sanierungsgebieten vom 14.12.2021 im Bereich des Sanierungsgebietes „Langhansstraße“ (GVBl. Vom 24.12.2021, S. 1366) - s.o. Für die Sanierungsmaßnahme finden die Vorschriften der §§ 144 und 125 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtvorgänge ebenso Anwendung wie die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB.

Insoweit sind bestehende Restriktionen aufgrund der Ausweisung als förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet und der Milieuschutzverordnung etc. zu berücksichtigen.



Gemäß Flächennutzungsplan 1994 (in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015) ist das Gebiet beidseitig der Friesickestraße und der Charlottenburger Straße weiträumig als „Wohnbaufläche W2“ mit einer GFZ bis 1,5 ausgewiesen.

Bei den auf dem Grundstück aufstehenden Gebäuden handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 06.12.2023 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

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

Die Geschossfläche (GF) für das Grundstück beträgt ca. 757,95 m² (incl. $\geq 1,40$ m hoch über Terrain aufgehendem Untergeschoss respektive Souterrain mit ehemals hierin belegenen 2 Ladenwohnungen als Vollgeschoss) nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden maßstäblichen Geschosspläne der Bauvorlagen zum Prüfbescheid Nr. 243 vom 03.08.1983 sowie der amtlichen Flurkarte i.M. 1:1000 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 1,779 bzw. rd. 1,8 (ohne Berücksichtigung einer GF für das Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF des Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 für die über einem hier nicht vorhandenen Kellergeschoss belegene Souterrainebene 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. 287,23 m² mit einer GRZ von 0,674 bzw. rd. 0,7 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 426 m² (Flurstück 169).

Tatsächlich wird nach dem Modell des Gutachterausschusses in Berlin bei vorhandenem Rohdachboden als Nicht-Vollgeschoss bzw. Teilausbau des Dachraums und nicht ausgebautem Kellergeschoss für Ertragsobjekte die wGFZ abweichend von der ImmoWertV 21 ohne diese Flächen respektive die mit 75 % anteilige Dachraumfläche ermittelt, so dass die wGFZ der GFZ entspricht, wobei das Untergeschoss bzw. Souterrain als Vollgeschoss des Wohngebäudes ohne Ansatz einer Kellerfläche (nicht vorhanden) zzgl. einer vermuteten Teilunterkellerung des Gewerbegebäudes vor der straßenseitigen Giebelseite in der GF berücksichtigt ist (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung).

Die Bodenwertermittlung erfolgt gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses nicht auf der Grundlage der wGFZ, sondern abweichend zur ImmoWertV 21 auf der Grundlage der GFZ nach § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (s.o.) oder in Anlehnung hieran.

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

Für untergeordnete Bereiche innerhalb der Bodenrichtwertzonen mit abweichenden Nutzungsmaßen sind keine gesonderten Bodenrichtwerte ermittelt worden - mit Hilfe der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ab einer GFZ von 0,8 veröffentlichten Umrechnungs-



koeffizienten 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, evtl. PKW-Stellplatzflächen, Garagen, Schuppen o.ä. sowie Zuwegungen etc. nicht berücksichtigt.

- **Erschließungszustand:**

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

Das Grundstück befindet sich im Netzgebiet Fernwärme einschließlich 250 m Puffer der BEW Berliner Energie und Wärme AG.

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2022 (Umweltatlas) weist der Straßenraum der Friesickestraße und der Charlottenburger Straße vor dem hier betroffenen Eckgrundstück eine Trennkanalisation mit Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserkanalisation auf, wobei die Regenwasserkanalisation in die Regenüberläufe der Mischkanalisation einleitet.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Angaben über evtl. zu leistende Erschließungskosten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per Fax am 03.05.2024 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

Nach Sachlage wird das Grundstück durch die öffentlichen zum Anbau bestimmten Erschließungsanlagen „Friesickestraße“ und „Charlottenburger Straße“ erschlossen.

Nach den Vorschriften der §§ 127 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15a des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) können für die Straßen, die bereits vor dem 03.10.1990 endgültig oder teilweise hergestellt und für Verkehrszwecke genutzt worden sind, Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben werden. Nach gegenwärtiger Sach- und Rechtslage sind gemäß § 15 a EBG Erschließungsanlagen nicht mehr abzurechnen, wenn es sich um endgültig und teilweise hergestellte Erschließungsanlagen handelt. Außerdem dürfen keine Erschließungsbeiträge erhoben werden, wenn Erschließungsanlagen bereits mehr als 15 Jahre für Verkehrszwecke genutzt werden.

Die Erschließungsanlagen sind nach Sachlage mit allen Teileinrichtungen erstmalig endgültig hergestellt.

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

Die seitens des Unterzeichneten gleichfalls per Fax am 03.05.2024 angeforderten Angaben zu ggf. erforderlichen Straßenlandabtretungen konnten seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes des Bezirksamtes Pankow bis zur redaktionellen Fertigstellung des vorliegenden Gutachtens nicht beigebracht werden.

Aufgrund der nach Angabe des zuständigen Stadtentwicklungsamtes (Fachbereich Stadtplanung) vom 14.05.2024 fehlenden Absicht, einen Beschluss zur Aufstellung und Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zu fassen, der nach gegenwärtigem Stand auch nicht vorgesehen ist, dürften planerische Absichten zu erforderlichen Straßenlandabtretungen nicht bestehen und liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.



Diesseitig wird davon ausgegangen, dass Straßenland von dem hier betroffenen Grundstück nicht mehr abzutreten ist.

- **Baulasten:**

Gemäß Negativ-Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Technische Verwaltung) vom 03.06.2024 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 betroffenen Grundstück Friesickestraße 19, Charlottenburger Straße 104 (Flurstück 169) befindet sich noch vergleichsweise zentral in der Metropole am südlichen Rand des Ortsteils Weißensee bzw. süd-östlich im Berliner Stadtbezirks Pankow und mit rd. 1.300 m Entfernung bereits deutlich außerhalb des inneren Stadtbahnringes („Hundekopf“) bzw. der Umweltzone.

Die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Prenzlauer Berg beträgt rd. 430 m und zu dem westlich angrenzenden Ortsteil Pankow rd. 740 m sowie zu dem nord-westlich angrenzenden Ortsteil Heinersdorf gleichfalls im Bezirk Pankow ca. 650 m (jeweils Luftlinie).

Die Entfernung des Grundstücks zu dem nördlich angrenzenden Ortsteil Stadtrandsiedlung Malchow beträgt rd. 1.900 m, zu dem nord-östlich angrenzenden Ortsteil Neu-Hohenschönhausen rd. 3.200 m, zu dem östlich angrenzenden Ortsteil Alt-Hohenschönhausen ca. 1.900 m und zu dem süd-östlich angrenzenden Ortsteil Fennpfuhl ca. 2.500 m (Luftlinie), wobei die Ortsteile durchweg im Berliner Stadtbezirk Lichtenberg liegen.

Das hier betroffene Grundstück weist mit rd. 3.100 m Entfernung (Luftlinie) eine vergleichsweise geringe 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. 1.800 m Entfernung (Luftlinie) und das Ortsteilzentrum von Weißensee im Bereich der Berliner Allee bzw. des Antonplatzes schon in rd. 850 m Entfernung (Luftlinie).

Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Alexanderplatzes beträgt rd. 4.200 m süd-süd-westlich und die Entfernung zum Zentrum am Zoo u.a. mit Breitscheidplatz rd. 9.000 m süd-westlich zu dem hier betroffenen Bewertungsobjekt (jeweils Luftlinie).

Das Eckgrundstück Friesickestraße 19, Charlottenburger Straße 104 (Flurstück 169) befindet sich auf der süd-östlichen Seite der Friesickestraße im Abschnitt zwischen der Pistoriusstraße



in ca. 140 m Entfernung nord-östlich und der Langhansstraße in ca. 160 m Entfernung süd-westlich sowie auf der süd-westlichen Seite der Charlottenburger Straße im Abschnitt zwischen dem Ettersburger Weg in ca. 90 m Entfernung bzw. der Roelckestraße in ca. 230 m Entfernung süd-östlich und der Goethestraße in ca. 160 m Entfernung bzw. der Gustav-Adolf-Straße in ca. 260 m Entfernung nord-westlich des Bewertungsobjektes.

Bei den das Grundstück anbindenden Straßen handelt es sich jeweils um untergeordnete Quartierstraßen innerhalb einer 30 km/h-Zone mit ausgesprochen geringer Verkehrsbelastung allenfalls durch Quartier-bezogenen Anlieger- bzw. Zielverkehr aufgrund der im Gebiet an den Straßen anliegenden Gewerbegrundstücke.

Nennenswerte Störungen aufgrund der auf den Nachbargrundstücken und im näheren Umfeld belegenen Gewerbebetriebe o.ä. liegen nach örtlichem Eindruck anlässlich des Ortstermins allerdings nicht vor. Störende Gewerbebetriebe sind nach diesseitigem Eindruck insofern nicht vorhanden.

Auf der dem Grundstück gegenüberliegenden Seite der Friesickestraße befindet sich allerdings ein großflächiges Gewerbequartier mit einer größeren Anzahl an Autoreparaturwerkstätten und auch in dem hier betroffenen Block selbst befinden sich in der näheren Umgebung einzelne Gewerbehöfe, so dass temporäre Lärmbelastungen nicht auszuschließen sind.

Auf dem hier betroffenen Grundstück selbst ist ein vormals bis in die 1980er Jahre in dem Werkstattgebäude ansässiger Schlossereibetrieb nicht mehr vorhanden. Nach örtlichem Eindruck steht das Gebäude leer und auf dem diesbzgl. Grundstücksteil befinden sich allenfalls etlicher Sperrmüll sowie ein alter Lieferwagen als sogen. Pritsche und ein PKW als Autowrack.

Mindestens temporär ergeben sich allerdings 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 sind Überflüge im unmittelbaren Nahbereich bei Flugbewegungen Richtung 07 (Ostbetrieb) vorgesehen, wobei eine endgültige Festlegung der An- und Abflugstrecken für den Flughafen BER offenbar noch nicht besteht - Flugbewegungen Richtung 25 (Westbetrieb) mit Überflügen der unmittelbaren City wirken auf das hier betroffene Grundstück gleichfalls noch vergleichsweise deutlich.

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024 handelt es sich bei der Lage des hier betroffenen Grundstücks (Flurstück 169) um eine einfache Wohnlage (nach Mietspiegel 2021: in dezentraler Stadtlage) - die Wohnlage ist auch nach diesseitiger Auffassung einfach.

Die das Grundstück anbindenden Straßen weisen gegenläufigen Richtungsverkehr bei allerdings unzureichender Fahrdammbreite bei beidseitig an den Randstreifen geparkten Kraftfahrzeugen auf, so dass an Grundstücksausfahrten oder im Bereich einmündender Straßen entgegenkommendem Fahrzeugverkehr auszuweichen ist.

Der Fahrdamm der Friesickestraße und der Charlottenburger Straße weist im hier betroffenen Streckenabschnitt und im Kreuzungsbereich der beiden Straßen Asphaltbelag und beidseitig vom Fahrdamm mit Bordschwellen abgesetzte Bürgersteige bzw. in der Friesickestraße auf der nord-westlichen Straßenseite sogen. Parktaschen mit zulässiger Überfahrt der Bordschwellen auf.

Die Bürgersteige sind mit Betonwegeplattierung und Kleinsteinpflasterung befestigt - Gehwegüberfahrten weisen Kopfsteinpflasterung auf.

Im jeweiligen Straßenraum sind mittelhochstämmige Straßenbäume vorhanden. Straßenraumbeleuchtung ist gleichfalls vorhanden - es sind hoch aufgehende Mastlaternen nach aus DDR-typischer Produktion u.a. mit Betonmasten und typischen Aufsatzleuchten vorhanden.



PKW-Stellplätze sind im Straßenraum beidseitig an den Randstreifen bzw. in den sogen. Parktaschen vorhanden, aber insgesamt aufgrund der anliegenden Gewerbegrundstücke mit Belegung vermtl. durch die hohe Anzahl der dort Beschäftigten insgesamt knapp. Eine Parkraumbewirtschaftungszone ist im Ortsteil Weißensee bisher nicht eingeführt. Und im angrenzenden Ortsteil Prenzlauer Berg liegen die Parkraumbewirtschaftungszone 43 und 45 vergleichsweise entfernt von der hier betroffenen Quartierlage, so dass eine Verknappung aufgrund der Verdrängung des ruhenden Verkehrs aus diesen Parkraumbewirtschaftungszone hier nicht vorliegt.

Die Bebauung im Quartier weist auf der nord-westlichen Seite der Friesickestraße im hier betroffenen Streckenabschnitt überwiegend 1- und 2-geschossige Gewerbe-Flachbauten und auch in der näheren Umgebung des hier betroffenen Blocks auf der süd-östlichen Seite der Friesickestraße verschiedene Gewerbehöfe mit lediglich 1- und 2-geschossigen Gewerbe-Flachbauten auf. Am Blockrand selbst befinden sich überwiegend 3- und 4-geschossige Wohngebäude aus der Zeit Ende des 19. Jh. bzw. um die Jahrhundertwende (1900) sowie aus den ersten 3 Dekaden des 20. Jh.

Auf der nord-östlichen Seite der Charlottenburger Straße befindet sich eine stark gemischte Bebauung mit 3- bis 5-geschossigen Altbauten als Mehrfamilienhäuser aus der Zeit um die Jahrhundertwende, 4-geschossigen Neubauten aus der Nachkriegszeit und 5- bis 6-geschossigen Neubauten als Mehrfamilienhäuser erst aus den letzten Jahren. Der Altbaubestand ist allerdings teilweise stark vernachlässigt.

Auf dem links angrenzenden Nachbargrundstück befindet sich in der Charlottenburger Straße ein 3-geschossiger Altbau als Grenzbebauung zu dem hier betroffenen Grundstück aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) und rechts angrenzend gleichfalls als Grenzbebauung zu dem hier betroffenen Grundstück befindet sich ein 4-geschossiger Altbau gleichfalls aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900).

Insgesamt handelt es sich um eine noch vergleichsweise zentrale Stadtlage mit guter Verkehrsanbindung an Magistralen für den Individualverkehr sowie gutem Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die Anbindung an wichtige Stadtmagistralen u.a. mit Roelckestraße in ca. 230 m Entfernung sowie die Gustav-Adolf-Straße in ca. 260 m Entfernung sowie die Berliner Allee (B2) in ca. 850 m Entfernung via Straße von dem hier betroffenen Grundstück ist gut. Die Ostseestraße befindet sich in ca. 750 m Entfernung via Straßen.

Die Kreuzung Ostseestraße/Wisbyer Straße Ecke Prenzlauer Allee (B109)/Prenzlauer Promenade (B109) mit anbindender Gustav-Adolf-Straße und Heinersdorfer Straße befindet sich in rd. 1.000 m Entfernung via Straßen.

Die nächste Autobahnauffahrt der A 114 befindet sich in knapp 3 km („Pankow-Heinersdorf“ und der äußere Berliner Autobahnring mit Anschlussstelle „Berlin-Weißensee“ befindet sich in knapp 10 km Entfernung.

Die nächsten öffentliche Verkehrsmittel befinden sich unmittelbar im Bereich der Pistoriusstraße ab ca. 140 m Entfernung sowie der nahen Roelckestraße und der Gustav-Adolf-Straße mit verschiedenen Buslinien sowie u.a. in der mit 160 m Entfernung nahen Langhansstraße und der noch vergleichsweise nahen Berliner Allee u.a. mit Straßenbahnverkehr.

Die S-Bahnstationen „Greifswalder Straße“ und „Prenzlauer Allee“ befinden sich in jeweils ca. 1.800 m fußläufiger Entfernung und sind mit dem Bus zügig erreichbar.

- **Soziale Infrastruktur:**

Eine kurz- und mittelfristige Versorgung steht bereits im Quartier mit vereinzelt Geschäften u.a. als Lebensmittelsupermarkt in der angrenzenden Roelckestraße sowie ab ca. 160 m fußläufiger Entfernung mit bereits größerem Angebot in der Langhansstraße und mit besserem An-



gebot im Bereich der Einzelhandelskonzentration auf der Berliner Allee ab ca. 850 m fußläufiger Entfernung mit zunehmender Dichte bei größerer Entfernung ab dem Antonplatz bzw. mit Schwerpunkt im Streckenabschnitt bis zur Pistorius- bzw. Smetanastraße zur Verfügung.

Die nächste größere Einkaufszone befindet sich bereits in rd. 1.800 m Entfernung (Luftlinie) im Ortsteilzentrum von Prenzlauer Berg mit Einkaufszentrum „Schönhauser Allee Arcaden“ in der Schönhauser Allee. Das Bezirkszentrum (Hauptzentrum) von Pankow u.a. mit Rathaus-Center in der Breite Straße befindet sich in rd. 3.100 m Entfernung (Luftlinie). Angebote der langfristigen Versorgung befinden sich insbesondere im Bereich der City (u.a. Alexanderplatz).

Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindergärten etc. und medizinische Versorgung mit gutem Angebot stehen im Nahbereich bzw. im Ortsteil gleichfalls zur Verfügung.

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

Der Bezirk Pankow liegt in der Sozial- und Einkommensstruktur auf Platz 8 von 12 Berliner Verwaltungsbezirken, die Kaufkraft je Haushalt lag bei 3.123 €/Monat (Berlin: 3.181 €/Monat) und die Arbeitslosenquote lag nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit Stand vom 31.12.2020 bei 7,5 % (Berlin: 9,4 %); die Leerstandsquote im Jahre 2020 lag bei 1,9 % (Berlin: 1,6 %) und der Wanderungssaldo betrug + 3.681 Personen (Berlin: + 34.449 Personen).

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

- **Naherholungsgebiete/Parks:**

Der Jürgen-Kuczynski-Park mit Kreuzpfuhl befindet sich in ca. 900 m fußläufiger Entfernung und der unmittelbar daran anbindende Werner-Klempke-Park u.a. mit Goldfischteich befindet sich in ca. 1.150 m fußläufiger Entfernung.

Der Park am Weißen See mit Der Weißer See befindet sich in ca. 1.700 m fußläufiger Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück.

Der Erst-Thälmann-Park befindet sich in rd. 1.600 m Entfernung, der Anton-Saefkow-Park befindet sich in rd. 1.800 m Entfernung, der Volkspark „Prenzlauer Berg“ befindet sich in rd. 2 km (jeweils Luftlinie).

Der Stadtpark „Großer Tiergarten“ in der Berliner City befindet sich von den hier betroffenen Grundstücken in ca. 5,9 km Entfernung (Luftlinie).

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1889

erfolgte die Fertigstellung des auf dem Grundstück aufstehenden nicht unterkellerten 3½-geschossigen Mehrfamilien- und Geschäftshauses mit ehemals flach geneigtem Pultdach und 6



Wohnungen im Hochparterre und im Obergeschoss und 2 Ladenwohnungen im Souterrain jeweils mit Küchen, aber ohne Sanitärbereichen, nebst 1½-geschossigem nicht unterkellertem Stallgebäude mit flach geneigtem Pultdach und Wagenremise, Pferdestall, Waschküche und 4 Außentoiletten für das Wohn- und Geschäftshaus vermtl. gemäß Bauschein vom 25.01.1888 mit Nachtrag vom 14.06.1888.

1895

erfolgte die Errichtung einer vollunterkellerten 1½-geschossigen Tischlerwerkstatt o.ä. mit Späne- und Wirtschaftskeller sowie flach geneigtem Pultdach mit Lagerboden entlang der süd-westlichen Grundstücksgrenze als Anbau an das bereits bestehende Stallgebäude gemäß Baugenehmigung vom 05.12.1894 nebst Nachtrag mit bauaufsichtliche Prüfung vom 20.01.1895.

1912

erfolgte die Sanierung der straßenseitigen Fassaden in der Zeit vom 31.05. bis 30.06.1912.

1928

erfolgte der Regenwasser-Entwässerungsanschluss an die öffentliche Kanalisation im Straßenraum mit Erneuerung der Anschlussleitungen und des Hauskastens gemäß Bauschein Nr. 63 vom 21.02.1926 und Mängelrüge wegen Nichtausführung vom 10.02.1927 und Fertigstellung erst im Jahre 1928.

1948

erfolgte die Räumung von Wohnungen in den Normalgeschossen und den nunmehr als Kellerwohnungen bezeichneten Souterrain-Wohnungen (ehemalige Ladenwohnungen) nach erheblichen Kriegseinwirkungen.

1951

erfolgten partielle Instandsetzungen zur Sicherung von Wohnflächen in dem Gebäude.

1952

erfolgte der Einbau einer Gaststätte im Souterrain anstelle der vormals vorhandenen Ladenwohnungen mit Schließung der ursprünglichen straßenseitigen Eingänge und Neueinbau eines Eingangs nebst innenliegender Differenztreppe mit 3 Steigungen an der gephasen Gebäudeecke zwischen der Friesickestraße und der Charlottenburger Straße mit Wohnstube und Küche sowie Herren-Toilette nebst Baugenehmigung Nr. 1702 vom 12.08.1952 zur Schmutzwasser-einleitung in die Kanalisation.

Zeitgleich bestand weiterhin das nunmehr um das ehemalige Stallgebäude erweiterte Werkstattgebäude bei Beibehaltung der Waschküche in dem ehemaligen Stallgebäude. Die Außentoiletten der Wohnungen an der freien Kopfseite des Stallgebäudes waren vermtl. bereits in der Vorkriegszeit oder bereits vor dem 1. Weltkrieg weggenommen und durch 2 sogen. Podesttoiletten im Treppenhaus des Wohngebäudes ersetzt worden.

1953

erfolgte die Erneuerung des Fassadenputzes nach Kriegseinwirkung in einfacher Gestaltung der Fassaden gemäß Bauschein Nr. 132 vom 15.06.1953.

1956

erfolgten weitere Instandsetzungen an dem Gebäudekomplex.

1958

erfolgte die Sanierung einer Wohnung nach erheblicher Durchfeuchtung mit Verdacht auf Befall durch Echten Hausschwamm.



1975

erfolgten partiell Rekonstruktionsarbeiten bzgl. des Werkstattgebäudes mit Aufstockung durch Aufmauerung und Erhöhung der Drempeel bzw. der Brand- und Giebelwände des Dachraums auf Geschosshöhe als Vollgeschoss mit Erneuerung des Pultdaches als Raumdecke des Obergeschosses, Erneuerung der Deckenbalken und des Bodenaufbaus sowie Veränderung der Grundrisse nebst Einbau neuer Fenster und Türen sowie eines Toilettenraums mit Vorraum und eines Duschbadezimmers im Obergeschoss sowie teilweise innenliegender Lagerräume und Neueinbau von Personalräumen, Erneuerung der Treppe als Stahltreppe und Erneuerung der Eingänge und der Werkstatträume und Isolierung der Kellerräume sowie Neueinbau medialer Ver- und Entsorgungsleitungen etc.

1981

erfolgte im Rahmen einer Baukontrolle durch die Staatliche Bauaufsicht eine Besichtigung des Wohngebäudes, bei der erhebliche Mängel aufgrund jahrzehntelanger Vernachlässigung der Unterhaltung u.a. mit tierischem und pflanzlichem Befall und substantieller Schädigung tragender Holzbalken der Decken und fehlender erforderlicher Festigkeit, Durchfeuchtungen der Außenwandumfassungen nebst Putzablösungen etc. festgestellt wurden. Die beiden seinerzeit im Erdgeschoss belegenen Wohnungen galten ab dem 01.01.1982 als gesperrt.

Zur Sicherung des Gebäudes waren auf Weisung der Staatlichen Bauaufsicht die Fenster im Souterrain zuzumauern und eine fachgerechte Abstützung der gefährdeten Deckenbalken vorzunehmen.

Nach den Feststellungen der Staatlichen Bauaufsicht wurde durch diese ein Freiziehen des Wohngebäudes mit anschließendem Abriss des Gebäudes empfohlen.

1984

erfolgte durch den VEB Kommunale Wohnungsverwaltung Weißensee gemäß Prüfbescheid Nr. 243/83 vom 03.08.1983 die umfassende Instandsetzung des Gebäudes im Rahmen sogen. komplexer Rekonstruktionsmaßnahmen in dem seinerzeit üblichen DDR-typischen Standard u.a. mit Austausch der Hauseingangstreppe im Außenbereich, der in das Hochparterre aufgehende Treppe und der in das Souterrain abgehenden Treppe aus Stahlbeton, Austausch der Holzbalkendecke über dem Souterrain gegen eine Stahlhohlbetondielenendecke zwischen Stahlträgern mit schwimmend verlegtem Zementestrichboden und unterseitigem Putz sowie Verstärkung einzelner Wandumfassungen im Souterrain aus Ortbeton als Dielenaufleger und Erneuerung der Holzbalkendecken über dem Hochparterre und dem Obergeschoss u.a. mit Nassbodenaufbau in den Sanitärräumen sowie Neugestaltung 3-spänniger Grundrisse im Hochparterre und Obergeschoss mit jeweils 3 Wohnungen als 1- und 2-Zimmerwohnung mit Küche und Badezimmer nebst Ausbau von zwischenzeitlich im Treppenhaus eingebauten Podest- bzw. Außen-toiletten und Umbau des Souterrains als Kellergeschoss, Erneuerung der Dachdeckung auf vorhandener bzw. partiell erneuerter Dachkonstruktion und der Holzschalung nebst Schwarzdecke und der Spenglerarbeiten aus Aluminiumblech nebst Laufbohlenanlage und Stahlleiter zu dem neu aufgemauerten Schornsteinkopf sowie mit Ausbau der Fenster bzw. Ausmauern der Fenster- und Türöffnungen im Kellergeschoss mit Einbau von Beton-Kellerfenstern sowie Ausbau der Ziegelpflastersohle und Neueinbau einer kapillarbrechenden Kiesschicht nebst Ölpapier und Unterbeton nebst Betonsohle, Einbau von Wabenmauerwerk aus KS-Mauerwerk als Abstellkeller etc., Erneuerung der Rauchgasschornsteine aus Stahlbetonfertigteilen, Austausch der Fenster gegen Holz-Verbundfenster und Erneuerung der Wohnungseingangs- und der Raamtüren in Stahlzargen, Erneuerung der Kohleeinzelbrenneröfen als Kachelöfen und Stellen von Gasherden sowie Erneuerung sämtlicher Ver- und Versorgungsmedien u.a. als Hart-PVC-Dunstrohre über Dach und entsprechenden Regenrinnen und -fallrohren sowie Erneuerung der Fassaden mit Spritzputz (Natur) nebst Glattputz-Fensterfaschen über einem Kammputzsockel bei Beibehaltung des Gesimses über dem Souterrain und unter der Traufe an den straßenseitigen Fronten und mineralischem Glattputz (Natur) an der Hauseingangsfront mit Orientierung



zum Hof ohne abgesetztem Sockelputz als Kammputz o.ä. sowie Erneuerung der Hoffläche mit Hofbeton in 10 cm Stärke auf Kiesschüttung.

1996

erfolgte vermtl. die Modernisierung der Küchen und Badezimmer u.a. mit Verstärkung des Gas-Anschlusses, Neueinbau von Gas-Etagenheizungen nebst Gas-Kombithermen u.a. auch zur Warmwasserbereitung, Einbau von Vorwandinstallationen als Kupferrohr-Vor- und Rücklaufleitungen mit Plattenheizkörpern und Stahlgliederheizkörpern in den Badezimmern als sogen. Handtuchwärmer, Einbau neuer Kunststoff-Isolierglasfenster nebst Werzalit-Lateibänken in den Wohnungen (nicht im Treppenhaus), Einbau zeitgerechter Sanitäröbekte als Duschen oder Wannen nebst Erneuerung der Anschlussleitungen und der Armaturen sowie der Fliesenbekleidungen an den Wänden und den Böden bzw. Einbau von Laminatböden in den Wohnräumen und Fluren, partiellem Einbau von Gipskarton-Unterdecken, Erneuerung der Küchenausstattungen mit Nirosta-Doppelspülen nebst Unterschrank und Einhebel-Mischarmatur sowie Gasherd nebst Bratröhre und keramischem Fliesenspiegel über der Arbeitszeile und Erneuerung der Elektroinstallationen innerhalb der Wohnungen ggf. mit Verstärkung der Steigeleitungen als Kabelkanalinstallation mit Sicherungstableau nebst Sicherungsautomaten in den Wohnungen bzw. Zentralisierung der Wechselstromzähler im Kellergeschoss (Souterrain) des Treppenhauses.

- **Art des Gebäudes:**

Bei der auf dem Grundstück aufstehenden Bebauung handelt es sich um ein 3½-geschossiges Altbau-Mietwohnhaus mit 6 Wohnungen als Blockrandbebauung in halboffener Bauweise mit als Kellergeschoss umgebautem Souterrain als Vollgeschoss mit ehemals darin belegenden 2 Ladenwohnungen sowie einem separaten 2-geschossigen Werkstattgebäude als L-förmiges Winkelhaus und Blockrand- bzw. Grenzbebauung, das aus einem früheren Stallgebäude und einem späteren Werkstattgebäude hervorgegangen ist, mit vermtl. lediglich 1 Nutzungseinheit über beide Geschosse und der vorhandenen Teilunterkellerung.

Das über dem Wohngebäude belegene Satteldach weist bei hier vorliegender Dachneigung von ca. 30° trotz des ca. 1,10 m hoch aufgehenden Drempels und der lichten Höhe unter dem First von ca. 3,50 m als Rohdachboden kein Ausbaupotential zu Wohnzwecken auf.

Das über dem Werkstattgebäude vorhandene Pultdach befindet sich unmittelbar über dem Obergeschoss, so dass die Raumdecke der Dachneigung folgen dürfte - ein diesbzgl. Kriechboden oder ein Rohdachboden zu Ausbauzwecken ist auch hier nicht vorhanden.

Auf dem Grundstück befinden sich neben den 6 Wohnungen in dem Wohngebäude und ggf. einem separat an eine externe Firma vermieteten Kellerraum eine 1 Gewerbeeinheit in dem separaten Werkstattgebäude mit Werkstatt- und Lagerräumen mit Zugang unmittelbar aus dem Hof des Anwesens.

Auf dem Grundstück sind bei Verfügbarkeit einer Gehwegüberfahrt und einer Hof-Einfahrt vermtl. 2 PKW-Stellplätze vorhanden, die allerdings bei vorliegender Teilung des Hofes der Gewerbeeinheit zuzuschreiben sind.

- **Organisation des Gebäudes:**

Das Wohngebäude weist einen zum Hof nach Süd-Osten orientierten Hauseingang auf. Vor dem Hauseingang ist eine Außentreppe mit 5 Steigungen und gedeckter Podestfläche zu dem Treppenhaus vorhanden - innerhalb des Treppenhauses führt ein Treppenlauf mit 10 Steigungen zum Hochparterre.

Aus dem Hauseingangsbereich führt eine Kellertreppe ohne Einkofferung als offener Treppengang mit 8 Steigungen in das Souterrain als nominelles Kellergeschoss.

Im Hochparterre und im Obergeschoss binden jeweils 3 Wohnungen postalisch rechts, in der Mitte und postalisch links an. Im Dachgeschoss sind postalisch rechts und postalisch links



spannend je eine Zugangstür vorhanden, die allerdings beide in denselben Rohdachboden als ungeteilten Großraum führen.

Im Kellergeschoss binden innerhalb des Treppenhauses postalisch links, in der Mitte und postalisch rechts jeweils eine Zugangstür an, wobei die Mitteltür in einen Hausanschlussraum u.a. mit Gasanschluss führt, die postalisch rechts spannende Tür in einen Vorflur mit rechts anbindendem Mieterkeller, an der Stirnseite anbindendem Mieterkeller gleichfalls mit über Terrain liegendem Kellerfenster in der Hauseingangsfront zum Hof des Anwesens und links spannend einem Stichflur mit 2 zur Charlottenburger Straße orientierten Mieterkellern nebst über Terrain liegenden Kellerfenstern führt. Die Mieterkeller sind nach vorliegenden Unterlagen weitgehend mit Wabensteinen-Scheidungen massiv umbaut.

Postalisch links spannend befindet sich zunächst ein Vorflur mit hierin rechts und links anbindendem massiv umbautem Mieterkeller zum Hof und der Charlottenburger Straße und an der Stirnseite ein sogen. Gemeinschaftskeller mit über Terrain liegenden Kellerfenstern zur Friesickestraße als Durchgangsraum zu einem als Trockenraum ausgewiesenen Raum mit über Terrain liegenden Kellerfenstern sowohl zur Charlottenburger Straße als auch zur Friesickestraße. Nach diesseitiger Einschätzung sind vermtl. der als Gemeinschaftsraum und der als Trockenraum verbundene Raumbereich als Lagerraum o.ä. an eine Bau- und Immobilien-Firma o.ä. zu Lagerzwecken vermietet.

Die postalisch links spannenden Wohnungen im Erd- und Obergeschoss weisen jeweils 1 Zimmer mit Orientierung der Fenster nach Nord-Westen zur Friesickestraße, Küche mit Orientierung des Fensters nach Süd-Westen zum Hof des Anwesens, Flur und ein innenliegendes Duschbadezimmer auf.

Die Mittelwohnungen im Erd- und Obergeschoss weisen gleichfalls 1 Zimmer mit Orientierung der Fenster sowohl nach Nord-Westen zur Friesickestraße als auch nach Nord-Osten zur Charlottenburger Straße, Küche mit Orientierung des Fensters nach Nord-Osten zur Charlottenburger Straße, Flur und ein natürlich belichtetes und belüftetes Wannenbadezimmer mit Orientierung gleichfalls nach Nord-Osten zur Charlottenburger Straße auf.

Die postalisch rechts spannenden Wohnungen im Erd- und Obergeschoss weisen 2 Zimmer mit Orientierung nach Nord-Osten zur Charlottenburger Straße, Küche mit Orientierung des Fensters nach Süd-Westen zum Hof des Anwesens, Flur und ein natürlich belichtetes und belüftetes Wannenbadezimmer mit Fenster gleichfalls in der Hauseingangsfront und Orientierung nach Süd-Westen zum Hof auf.

Das separate Werkstattgebäude weist nach örtlichem Eindruck 2 Hauseingänge im Bereich des ursprünglichen Stallgebäudes und im Bereich des ursprünglichen Werkstattgebäudes auf. Zusätzlich sind nach örtlichem Eindruck zwei Kellertreppenzugänge unmittelbar aus dem Hof in den vollunterkellerten Teil des ehemals separaten Werkstattgebäudes vorhanden, deren Bestand sich allerdings aus den Bauvorlagen nicht ergibt bzw. im Erdgeschossplan nicht als Einkofferung ausgewiesen ist.

Nach örtlicher Wahrnehmung ist in der Hauseingangsfront des ehemaligen Werkstattgebäudes aber eine korkfernde Tür vorhanden, die offensichtlich unmittelbar zu einem innenliegenden Kellertreppenabgang führt - zusätzlich ist in der Hauseingangsfront ein einfacher keilförmiger Vorbau mit Pultdach und Zugang als liegende Stahlblech-Doppelflügel Luke vorhanden, an den eine weitere Kellertreppe anbinden dürfte. Ein Kellerplan des ehemaligen Werkstattgebäudes ist nicht vorhanden und aus dem EG-Plan ergeben sich die Kellertreppenabgänge als in das Erdgeschoss einkoffernde Einhausungen gleichfalls nicht.

Die beiden ehemals separaten Gebäudeteile sind im Zwickel zwischen ehemaligem Werkstattgebäude und ehemaligem Stallgebäude über eine 1,72 m große und 2,42 m hohe Wandöffnung verbunden. In beiden ehemals separaten Gebäudeteilen ist jeweils ein ungeteilter Großraum vorhanden, wobei das ehemalige Stallgebäude neben der Zugangstür aus dem Hof abweichend



von dem vorliegenden Grundrissplan kein Fenster zum Hof aufweist. In der freien Giebelseite dürfte der Raum ein kleines Fenster aufweisen, dessen Bestand allerdings aufgrund des extremen Bewuchses vor der Giebelseite nicht erkennbar ist. Das ehemalige Werkstattgebäude weist ein Fenster in der freien Giebelseite nach Nord-Westen zur Friesickestraße und neben der Zugangstür in den Großraum und in das Kellergeschoss drei Fenster zum Hof nach Nord-Osten zu dem gegenüberliegenden Wohnhaus auf dem Grundstück auf.

Im Großraum des ehemaligen Stallgebäudes befindet sich eine einläufige Stahlterrappe in das Obergeschoss des Traktes.

Im Obergeschoss befindet sich im Bereich des ehemaligen Stallgebäudes ein Flur mit anbindender innenliegender Kammer und anbindendem Personalraum mit Fenster nach Nord-Westen über den Hof zur Friesickestraße als Durchgangsraum zu einem vor der freien Giebelseite belegenen Duschbadezimmer sowie einem separaten Toilettenraum mit hierin separat abgemauertem Abteil mit WC-Becken, wobei beide Räume Fenster in der freien Giebelseite zum Hof bzw. dem Wohngebäude nach Nord-Osten aufweisen.

Aus dem Flur mit der aus dem Erdgeschoss aufgehenden Treppe führt ein Durchgang in das Obergeschoss des ehemaligen Werkstattgebäudes mit gestrecktem Flur vor der Außenwand und nach Nord-Osten zu dem Wohngebäude orientierten Fenstern mit links spannend 2 innenliegenden Lagerräumen und an der Stirnseite des Flurs vor der freien Giebelseite des Gebäudeteils belegenen Büroraum mit nach Nord-Osten zum Wohnhaus und nach Nord-Westen zur Friesickestraße orientierten Fenstern.

Das Kellergeschoss der Teilunterkellerung des Traktes lediglich im Bereich des ehemaligen Werkstattgebäudes weist 2 vom Hof aus direkt zugängliche Kellertreppenabgänge auf, die nach Sachlage im Bereich des Erdgeschosses eine räumliche Einkofferung aufweisen dürften. Der links von der Eingangstür in das Erdgeschoss belegene Kellertreppenabgang weist einen kleinen vor die Hauseingangsfront stoßenden Vorbau mit Zugang über eine stehende Tür und der rechts von der Hauseingangstür in das Erdgeschoss belegene Kellertreppenabgang weist einen keilförmigen Vorbau mit Pultdach und Zugang als liegende Stahlblech-Doppelflügel Luke auf.

An die vermtl. einläufige Kellertreppe bindet nach Sachlage ein ehemaliger Spänekeller unmittelbar neben dem nicht unterkellerten ehemaligen Stallgebäude an. An die weitere von außen über eine vor der Hauseingangsfront belegene Stahlblech-Doppelflügel Luke zugängliche Kellertreppe innerhalb des Gebäudes ist ein sogen. Wirtschaftskeller als Großraum bis zur freien Giebelseite mit teilweise über Terrain in Kellerlichtschächten liegenden Fenstern zugänglich.

Die Grundstücksfreiflächen weisen zwischen dem Werkstattgebäude und dem Wohngebäude im Hof vermtl. 2 PKW mit Hoftor und Gehwegüberfahrt im öffentlichen Straßenraum auf. Die Hoffläche ist weitgehend mit Hofbeton bzw. Fahrbahnbeton versiegelt - nach örtlichem Eindruck weist lediglich der Bereich zwischen der freien Kopfseite des ehemaligen Stallgebäudes und der Hauseingangsfront des Wohngebäudes einen unbefestigten Boden mit Vegetationsbesatz weitgehend als sogen. Spontanvegetation auf.

Auf dem Grundstück befinden sich insoweit insgesamt 6 Wohnungen im Erd- und Obergeschoss und 1 durch eine externe Firma zu Lagerzwecken genutzter Raumbereich im Kellergeschoss innerhalb des Wohngebäudes sowie 1 Gewerbeeinheit als Werkstattgebäude mit Teilunterkellerung sowie 2 ungedeckte PKW-Stellplätze (s.o.).

- **Art der Konstruktion:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich um einen konventionellen Mauerwerksbau mit gemauerten Streifenfundamenten sowie tragenden und aussteifenden Wänden aus Ziegelmauerwerk in den statisch erforderlichen Stärken und Güten bzw.



traditioneller Ausführung entsprechender Altbauten mit sich nach oben verjüngenden Wandstärken.

Leichte Wandscheidungen sind als Holzständer-Anwurfwände bzw. Schlackenplattenwände o.ä. sowie partiell als Gipskartonständerwände o.ä. in neueren Umbaubereichen ausgeführt. Teilweise sind Wände im Kellergeschoss des Wohngebäudes auch mit Ortsbeton als Auflager für die Hohlbetondielen der später eingebauten Decke über dem Souterrain verstärkt worden und als Lochsteinwände bzw. sogen. Wabenmauerwerk im Bereich neu eingebauter massiv umbauter Mieterkeller verbaut worden.

Die Kellersohle bzw. die Sohle des Souterrains als früheres Wohn- und Ladengeschoss ist im Zuge von Rekonstruktionsmaßnahmen gegen eine Betonsohle mit Zementverbundestrich ausgetauscht worden. Die frühere Holzbalkendecke über dem Souterrain wurde gegen eine Hohlbetondielenendecke zwischen Stahlträgern nebst schwimmend verlegtem Zementestrichboden und Nassbodenaufbau in den Sanitärbereichen ausgetauscht. Ehemals vorhandene Fenster und Zugangstüren unmittelbar aus dem Straßenraum wurden ausgemauert und teilweise durch kleinere über Terrain liegende Beton-Kellerfenster ersetzt.

Die Geschossdecken sind als Holzbalkendecken noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten, aber im Zuge von Rekonstruktionsmaßnahmen partiell verändert worden, so dass anstelle der Lehmstaken oder der Koksaschenschüttung auf der Stakung nunmehr Mineralwolle eingebaut und unterseitig Gipskartonplatten verbaut worden sind. Vermtl. sind in Teilbereichen u.a. im Trep-penhaus an den Dachschrägen noch Rohrputzbekleidungen vorhanden.

Die Holzdielung wurde im Zuge der Rekonstruktionsmaßnahmen mit einem PVC-Belag bzw. im Bereich der Badezimmer mit einem randverschweißten PVC-Belag bzw. einem Nassbodenaufbau versehen. Aktuell sind nach Sachlage in den Wohnräumen und den Fluren sowie den Küchen der Wohnungen vermtl. durchweg Laminatböden in Schiffsbodendekor (Buche hell o.ä.) sowie keramische Fliesenböden in den Sanitärräumen vorhanden.

Der Rohdachboden weist einen unbedeckten Holzriemenboden auf, wobei die Dämmung im Querschnitt der Decke über dem Obergeschoss vermtl. mit Alukaschierung als Dampfsperre verbaut worden ist. Eine Zwischensparren- oder Untersparrendämmung ist nicht vorhanden. Im Bereich der Deckenbalkenköpfe ist der Holzriemenboden aufgenommen worden und fehlt.

Die Treppenläufe sind ab dem Hochparterre als Winkelfalzsteinwangen massiv ausgeführt und weisen aufgesattelte Holz-Tritt- und Setzstufen nebst einfachen Holzstabgeländern mit Holzhandlauf als Obergurt aus DDR-typischer Produktion auf. Die Differenztreppe aus dem Hauseingangsbereich zum Hochparterre und der Treppenabgang zu dem als Keller umgenutzten Souterrain weist monolithische Stahlbeton-Treppenläufe mit Blockstufen nebst PVC-Belag und Stahlwinkelkanten auf. Die weiteren Treppenläufe weisen in der Laufzone gleichfalls PVC-Belag mit Alu-Kantenschienen entsprechend den Podestflächen auf Holzdielung auf. Im Hauseingangsbereich ist unter dem PVC-Belag Zementestrichboden auf der Hohlbetondielenendecke vorhanden.

Die vor der Hauseingangstür des Wohngebäude belegene Außentreppe ist nach Sachlage gleichfalls als Stahlbetontreppe mit untermauerter Podestfläche gleichfalls aus Stahlbeton nebst Zementestrichbelag und Stahlwinkelkanten ohne weiteren Belag ausgeführt. Hier ist ein einfaches Stahlrohrgeländer mit weiten Feldöffnungen vorhanden.

Das Dach des Wohngebäudes ist als flach geneigtes zimmermannsmäßig abgebandenes Pultdach mit ca. 30° symmetrischer Neigung als Dachwinkel zu den beiden das Gebäude anbindenden Straßen respektive mit Kehle im Gebäudeknick ausgeführt.

Das Dach weist einen ca. 1,10 m hohen gemauerten Drempe und eine lichte Höhe unter dem First von ca. 3,50 m auf - der vorliegende Gebäudeschnitt zeigt lediglich das ursprüngliche Dach, das im Zuge der Rekonstruktionsmaßnahmen vollständig verändert wurde. Das Holztragwerk wurde bereits abgebeilt sowie insektizid und fungizid behandelt. Über den Sparren ist eine geschlossene dicht gestoßene Brettholzschalung mit darüber aufgebrachtener mehrlagiger Bitumenbahn vorhanden - Spenglerarbeiten als Kehlen, Kappleiten etc. sind weitgehend aus



Alu-Blech ausgeführt. Als Schornsteinfegerausstieg ist eine Brettholzluke in der Dachfläche mit einfacher Stahl-Anstelleiter vorhanden. Nach Sachlage sind zuletzt offenbar im Zuge erneuter Dachsanierungen mit Erneuerung der Schwarzdecke der Spenglerarbeiten nunmehr mit Zinkblech und einzelner Sparren und Teilen der Holzschalung gleichfalls einzelne Zinkblechluker neu eingebaut worden. Nach Sachlage sind gleichfalls Schneefanggitter neu eingebaut worden. Regenrinnen und Fallrohre sind aus Hart-PVC. Über Dach aufgehende Schornsteinköpfe sind gemauert und verputzt, wobei beachtliche Versottungen im Bereich des Rohdachbodens vorliegen.

Die außenliegende Hauseingangstreppe weist vor der Hauseingangstür eine gedeckte Podestfläche mit einem leicht geneigten Pultdach aus Trapezblech auf einer leichten Stahl-Hohlprofil-Konstruktion mit entsprechenden Pfosten an der freien Traufseite und Wandverwahrung an der Gebäudefassade auf. Eine Regenrinne ist nicht vorhanden, so dass Niederschlagswasser frei abtropft.

Die Wohngebäudefronten weisen über einem ca. 1,00 m hoch über Terrain aufgehenden Zementputzsockel mit Kammputzstruktur an den straßenseitigen Fronten des Wohngebäudes einen naturtonbelassenen mineralischen Spitzputz mit farblich (weiß) abgesetzten Fensterfaschen und Gesimsband über dem Souterrain bzw. unter der Traufe (allerdings hier nur blass) auf - der Gebäudesockel ist allerdings stark mit erheblicher Graffiti-Schmiererei belastet. Die Hauseingangsfront weist mineralischen Glattputz gleichfalls ohne Anstrich und ohne abgesetzten Sockel oder Fensterfaschen etc. auf - auch hier sind erhebliche Graffiti-Schmierereien vorhanden.

Das Werkstattgebäude weist abweichend an der straßenseitigen Giebelseite über einem hier nur ca. 0,60 m hohen Zementputzsockel mit Kammputzstruktur einen naturtonbelassenen mineralischen Spritzputz auf, der auch hier erheblich bis knapp über das Erdgeschoss mit Graffiti-Schmierereien belastet ist. Die weiteren Fronten des Werkstattgebäudes weisen durchweg mineralischen Spitzputz gleichfalls ohne Anstrich auf.

Abweichend von dem Wohngebäude ist das Werkstattgebäude aufgrund seiner Historie (s.o.) nur im Bereich des straßenseitigen Schenkels unterkellert. Der rückwärtige Quertrakt als ehemaliges Stallgebäude weist keine Unterkellerung und lediglich eine Betonsohle mit Zementestrichboden im Erdgeschoss auf.

Beide Gebäudeteile sind konventionell weitgehend aus Mz- und teilweise im Aufstockungsbereich als KS- oder Hlz- bzw. HBL-Mauerwerk in den statisch erforderlichen Stärken und Güten errichtet und frostfrei auf Mauerwerksstreifenfundamenten gegründet worden. Tragende und aussteifende Wände sind aus Mz-Mauerwerk und leichte Wandscheidungen sind als Rabitzwände oder Gipskarton-Ständerwände ausgeführt. In den Sanitärbereichen sind Holzständerwände mit HWL-Plattenbeplankung und Rabitzputz verbaut.

Auch die Sohle des straßenseitigen Seitentraktes weist Unterbeton und einen Zementestrichboden auf. Über dem Kellergeschoss des straßenseitigen Seitentraktes ist nach diesseitiger Einschätzung eine Steineisen- oder Kappendecke zwischen Stahlträgern nebst Zementestrichboden ohne weitere Bekleidung im Erdgeschoss vorhanden. Die Decke über dem Erdgeschoss des früheren Stallgebäudes ist vermtl. als altbautypische Holzbalkeneinschubdecke nebst Lehmstaken oder Koksaschenschüttung noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten und weist ggf. noch einen Holzdielenboden bzw. in den Sanitärbereichen ggf. Zementestrichboden mit Nassbodenaufbau und Fliesenbelag auf. Die Decke über dem Erdgeschoss im Bereich des straßenseitigen Seitentraktes ist vermtl. als Steineisen- oder Kappendecke mit Zementestrichboden ohne weitere Bekleidung erhalten.



Über dem Obergeschoss ist unmittelbar das zimmermannsmäßig abgebundene Pultdach mit nur flacher Neigung unter ca. 15° als Raumdecke mit mineralischer Dämmung und Dampfsperre in den Sparrengefachen und Holzschalung nebst Schwarzdecke und unterseitiger Gipskartonbeplankung oder Rohrputzdecke vorhanden. Die Traufseiten der Gebäudeteile weisen vorgehängte Hart-PVC-Regenrinnen und ein entsprechendes Fallrohr auf. Ein über dem ehemaligen Stallgebäude aufgehender Schornsteinkopf weist Klinker-Mauerwerk ohne Putz mit Zinkblecheinfassung auf.

Die Treppe im Bereich des ehemaligen Stallgebäudes zwischen dem Erd- und dem Obergeschoss ist vermtl. als Stahlwagentreppe mit Trittstufen aus Rauten-, Tränen- oder Riffelblech ohne Setzstufen mit einfachem Stahlgeländer ausgeführt. Die von außen aus dem Hof zugänglichen Kellertreppen des straßenseitigen Gebäudeteils sind vermtl. als Steinwangen mit Rollschicht-Ziegelstufen als Tritt- und Setzstufen ggf. mit Zementestrichbelag ausgeführt und weisen gleichfalls einfache Stahlgeländer auf.

- **Art des Ausbaus:**

Wände:

Die Wandumfassungen des Treppenhauses in dem Wohngebäude weisen glatt gefilzten Kalkputz nebst Tapetenbekleidung noch aus DDR-typischer Produktion auf. Der Kellertreppenabgang und die Kellerdiele weisen hier lediglich unbedeckten Kalkputz mit Anstrich (weiß) auf. Die weiteren Kellerbereiche sind vermtl. weitgehend gleichfalls verputzt und gestrichen oder weisen Wabenstein-Mauerwerk mit Anstrich (weiß) auf.

Innerhalb der Wohnungen sind die Wandumfassungen gleichfalls verputzt und glatt gefilzt und tapeziert bzw. gestrichen bzw. neu eingebaute Gipskarton-Ständerwände sind gespachtelt. Die Wandumfassungen in den Küchen sind im Bereich von Arbeitszeilen mit einem 4-zeiligen normalformatigen keramischen Fliesenspiegel (15 cm x 15 cm, geschmacksneutral: weiß) versehen und die weiteren Wandumfassungen gespachtelt und gestrichen (weiß). Die Wandumfassungen in den Badezimmern weisen knapp raumhoch großformatige keramische Fliesenbekleidungen (ca. 20 cm x 30 cm, geschmacksneutral: weiß mit schwacher hellgrauer Wölkung) und oberer umlaufender Bordüre als Mosaikband mit Wellenmotiv (blau changierend) auf.

Der Werkstattkomplex weist vermtl. weitgehend glatt gefilzten Kalkputz mit Anstrich (weiß) vermtl. auch im Kellergeschoss sowie gespachtelte GK-Wandumfassungen bzgl. leichte Wandscheidungen und vermtl. zargenhoch normalformatige Keramikfliesung in den Sanitärräumen (15 cm x 15 cm, geschmacksneutral: weiß, ohne Bordüre) auf.

Böden:

Der Hauseingangsbereich im Treppenhaus des Wohngebäudes weist PVC-Bodenbelag auf Zementestrich auf. Die Treppenläufe zum Kellergeschoss und zum Hochparterre weisen vollflächig PVC-Belag auf Betonstufen und die Podestflächen der Wohngeschosse sowie die Trittstufen der bis in den Treppenhauskopf aufgehenden Treppenläufe weisen in der Laufzone bzw. auf den Podestflächen vollflächig PVC-Belag auf Holzdielung auf.

Die Kellerdiele und vermtl. die weiteren Kellerräume weisen nach Sachlage unbedeckten Zementestrichboden ohne staubbindenden Anstrich o.ä. auf.

Der Rohdachboden in dem Wohngebäude weist gleichfalls einen unbedeckten Boden, hier als einfachen Holzriemenboden auf.

In den Wohnungen sind nach Sachlage Laminatböden in Schiffsbodendekor (Buche hell o.ä.) in den Wohnräumen, den Küchen und den Fluren vorhanden. Die Badezimmer weisen rektangulär verlegte normalformatige Keramikfliesung (15 cm x 15 cm, geschmacksneutral: weiß, leicht grau marmorierend) auf.

Im Kellergeschoss des Werkstattgebäudes ist vermtl. gleichfalls ein unbedeckter Zementestrichboden ohne staubbindenden Anstrich vorhanden. Im Erdgeschoss des Werkstattkomplexes



ist vermtl. durchgehend in beiden Gebäudeteilen ein Zementestrichboden ohne staubbindenden Anstrich vorhanden. Das Obergeschoss weist vermtl. im Bereich des ehemaligen Stallgebäudes einen Holzdielenboden bzw. im Bereich der beiden Sanitärräume keramische Bodenfliesung ggf. gleichfalls entsprechend den Badezimmern in dem Wohngebäude auf. Das Obergeschoss im Bereich des straßenseitigen ehemaligen Werkstattgebäudes weist vermtl. einen Zementestrichboden ohne staubbindenden Anstrich o.ä. auf.

Decken:

In dem Hauseingangsflur des Wohngebäudes bzw. dem Treppenaufgang weisen die Treppenaufunterseitigen glatt gefilzten Kalkputz und die Podestflächen unterseitigen Rohrputz entsprechend der Raumdecke zum Rohdachboden und der Dachschrägen im Treppenhauskopf auf.

Der Rohdachboden selbst weist unter der Sparrenlage keine Beplankung o.ä. auf - über der Sparrenlage ist allerdings eine dicht gestoßene Holzschalung als Dachdeckung nebst Schwarzschiefer vorhanden. Der Kaldachboden weist eine Dämmung zu dem darunter belegenen Obergeschoss innerhalb der Geschossdecke auf.

Innerhalb der Wohnungen sind gleichfalls Rohrputzdecken bzw. in Umbaubereichen und den Sanitär- und Küchenräumen vermtl. durchweg Gipskarton-Unterdecken z.T. mit Revisionsklappen und Deckeneinbauleuchten vorhanden. Stuckdekorationen sind vermtl. durchweg nicht mehr vorhanden.

Die Kellerdecke ist als Stahlhohlbetondielendecke vermtl. durchgehend verputzt und entsprechend der Wandumfassungen gestrichen (weiß).

Im Bereich des Werkstatttraktes dürften die Raumdecken im Keller- und Erdgeschoss verputzt und glatt gefilzt sein. Über dem Obergeschoss dürfe die Pultdachfläche eine gedämmte und gespachtelte Gipskarton-Unterdecke aufweisen.

Die Stahltreppe zwischen dem Erdgeschoss und dem Obergeschoss weist einen offenen Lauf ohne unterseitige Abspannung auf. Die beiden Kellertreppen des unterkellerten Gebäudeteils weisen vermtl. eine vollständige Untermauerung ohne unterseitig sichtbare Treppenwange auf.

Fenster:

Nach diesseitigem Eindruck sind in den Wohnungen durchweg Kunststoff-Isolierglasfenster vermtl. noch aus den 1990er Jahren vorhanden, wobei Fertigstellungsdefizite bzgl. des Beiputzes und Auskratzens der PU-Schaum-Verwahrung in den Laibungen und bzgl. verbliebener Fabrikat-Aufkleber auf den Rahmen- und Flügelprofilen bestehen.

Die Treppenhausfenster sind noch als Holz-Einfachfenster aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

Die nachträglich in das Untergeschoss eingebauten Fenster sind als Betonfenster noch aus DDR-typischer Produktion vermtl. mit Einfach- oder älterer Isolierverglasung verbaut worden und weisen teilweise außenliegende Vergitterung auf. Einzelne Fenster weisen anstelle der Verglasung lediglich OSB-Plattengefache auf. Die Sohlbänke der Kellerfenster sind entsprechend dem Gebäudesockel mit Zementputz versehen. Die Sohlbänke der Kunststoff-Isolierglasfenster sind nach örtlichem Eindruck aus Waschbeton oder ggf. Granit. Die Lateibänke in den Wohnungen sind aus Werzalit o.ä. und im Treppenhaus aus Holz.

Im Rohdachboden befinden sich in den straßenseitigen Dachflächen einzelne thermisch nicht getrennte Zinkblechlukn mit Einfachverglasung.

Der Werkstatttrakt weist nach örtlichem Eindruck durchweg Holzverbundfenster aus älterem Bestand mit in den Laibungen verwahrten Stahlgittern im Erdgeschoss auf. In den beiden freien Giebelseiten weisen die Fenster Beton-Sohlbänke noch aus dem ursprünglichen Bestand und an den Traufseiten der Gebäudeteile Spaltplattenbekleidungen auf den Sohlbänken auf. Die Lateibänke sind vermtl. lediglich verputzt und in den Sanitärräumen gefliest.



Die über Terrain aufgehenden Kellerfenster sind vermtl. als Holz-Einfachfenster erhalten und außenseitig mit Stahlblech- und/oder Aluminium-Platten bekleidet. In der Pultdachfläche sind hier keine liegenden Fenster, Zinkblechluken oder Lichtkuppeln vorhanden, sondern lediglich der zinkblechbeschlagene hölzerne Dachausstieg für den Schornsteinfeger im Bereich des früheren Stallgebäudes.

Türen:

Die Hauseingangstür des Wohngebäudes ist als seinerzeit DDR-typische Plattentür mit Folierung in Holzdekor, kleinerem Isolierglasausschnitt und Zylinderschloss mit Langschild und Knauf in Leichtmetall-Eckzarge eingebaut. Die Eingangstüren des Gewebetракtes weisen zum Erdgeschoss entsprechende Hauseingangstüren vermtl. aber hier mit Einfachglasausschnitt bzw. Holzplattengefach anstelle einer Scheibe mit außenliegender Vergitterung auf. Die stehende Kelleraußentür als Stahlblechtür und der Zugang über die als liegende Doppelflügelklappe eingebaute Stahlblechlücke sind nach Sachlage thermisch nicht getrennt.

Die Kellerzugangstüren aus der Kellerdiele in dem Wohngebäude sind als geschlossene Holzplattentüren mit Zylinderschloss und Holz- oder Stahlzarge ausgeführt. Innerhalb des Kellergeschosses als ehemaliges Souterrain sind vermtl. z.T. noch einfache Mehrfüllungstüren aus dem ursprünglichen Bestand in Holzfuttern und -bekleidungen sowie Plattentüren aus der Rekonstruktionsphase in Stahlzargen oder als Brettholztüren zu den Abstellkellern der Mieter vorhanden.

Die Wohnungseingangstüren entsprechen noch DDR-typischem Stand aus der Phase der letzten Rekonstruktionsmaßnahmen als Plattentüren mit Folierung in Holzdekor nebst Weitwinkelspion und Zylinderschloss etc. in Stahlzarge. Mindestens eine Tür weist abweichend einen Lackanstrich auf.

Die beiden Zugangstüren im Treppenhauskopf zu dem Rohdachboden sind als thermisch nicht getrennte Stahlblechtüren mit Lackanstrich (hellgrau) in Stahlzargen ausgeführt.

Innerhalb der Wohnungen sind nach diesseitiger Einschätzung weitgehend Holzplattentüren aus DDR-typischer Produktion in Stahlzargen mit Lackanstrich (weiß) sowie teilweise vermtl. noch Mehrfüllungstüren in Holzfuttern und -bekleidungen aus dem ursprünglichen Bestand vorhanden.

Im Gewebetrakt sind durchweg einfache Holzplattentüren in Stahlzargen mit Lackanstrich (weiß o.ä.) vorhanden. Sperrtüren im Bereich der Unterkellerung sind nach Sachlage nicht vorhanden - die beiden Kellerbereiche sind räumlich voneinander getrennt.

Elektroinstallationen:

Elektrische Steigeleitungen in dem Wohngebäude sind vermtl. in den 1980er Jahren als Kabelkanalinstallation mit vertikalem Steigestrang und horizontaler Verteilung in Kunststoff-Kabelkanälen bzw. in den Wohnungen teilweise in den 1990er Jahren in einfacher Weise erneuert worden, wobei die Wechselstromzähler in der Kellerdiele zentralisiert und die Wohnungen mit zeitgerechten Sicherungstableaus nebst Sicherungsautomaten und FI-Schutzschaltern ausgestattet wurden.

In den Wohnungen sind die Leitungen als Kabelkanalinstallationen auf die Sicherungstableaus geführt. Die horizontale Stromverteilung erfolgt als Unterputzinstallationen. Der Standard innerhalb der Wohnungen mit Steckdosen, Wand- oder Decken-Stromkabelausschlüssen und Lichtschaltern ist zeitgerecht und vergleichsweise einfach.

Die innenliegenden Badezimmer weisen vermtl. eine motorische Lüftung auf (ggf. ist aber auch lediglich eine sogen. Hamburger Lüftung als atmosphärische Lüftung über einen früheren Rauchgaszug vorhanden).

Die Wohnungen weisen nach Sachlage keine elektrischen Herdanschlüsse auf - nach örtlichem Eindruck weisen die Wohnungen Gasherde mit entsprechendem Gasanschluss auf.



Ein Breitbandkabelanschluss sowie Telefonanschlüsse sind nach Sachlage auf dem Grundstück verfügbar - diesbzgl. Anschlüsse sind in den Wohnungen nach Sachlage vorhanden. Rauchwarnmelder sind nach örtlichem Eindruck bisher nicht vorhanden, wobei die diesbzgl. Montage ggf. allenfalls von den Mietern selbst durchgeführt worden ist. In dem Treppenhausaufgang bzw. im Treppenhauskopf und in den Kellerbereichen sind Rauchwarnmelder nach örtlichem Eindruck nicht vorhanden.

Die Installationen im Kellergeschoss und im Rohdachboden dürften als DDR-typische Feuchtrauminstallationen bzw. als Aufputzinstallationen aus den 1980er Jahren stammen. Es sind u.a. alte Schichtkrötenlampen und Glühbirnen in alten Lampenfassungen ohne weitere Abdeckung vorhanden.

Im Hauseingangsbereich weist die Hausstromanlage für die Treppenhausbeleuchtung bzw. die allgemeinen Erschließungs- und Kellerbereiche einen älteren Stromverteilungskasten mit Sicherungstableau vermtl. aus den 1980er Jahren mit vermtl. noch einfachen Sicherungsautomaten und Schmelzsicherungen auf.

Im Treppenhausaufgang des Wohngebäudes sind neben den Kabelkanalinstallationen der Stromtrassenverteilung zusätzlich unter Putz verlegte Leitungen u.a. für die Wohnungstürklingeln und die Treppenhausbeleuchtung sowie für eine zentrale Klingel- und Gegensprechanlage an der Hauseingangstür vorhanden. Ein elektrischer Türöffner ist insoweit vorhanden. In dem Treppenhausaufgang sind wandverwahrte Kugelleuchten vermtl. aus den 1980er Jahren mit Aufputzinstallationen vorhanden. Die Steuerung der Treppenhausbeleuchtung erfolgt über Zeitschaltautomaten ohne Bewegungsmelder.

In der Hauseingangsfront sind etliche Mantelkabel für die Außenbeleuchtung u.a. mit Hausnummernleuchte an der straßenseitigen Front des Wohngebäudes nebst Steuerung vermtl. über Fotozelle bzw. Dämmerungsschalter und Kugelleuchte mit Außenschalter unmittelbar hinter der Zugangstür aus dem Straßenraum nebst martialischen Aufputzleitungen und Steuerung vermtl. über Zeitschaltung vorhanden.

Die Hauszuwegung weist außerdem an der Hauseingangsfront unterhalb der gedeckten PoDESTfläche der außenliegenden Hauseingangstreppe eine wandverwahrte Kugelleuchte mit entsprechender Aufputzinstallation und vermtl. Steuerung über Zeitschaltung auf.

Im Außenbereich ist an der Fassade des Werkstatttraktes zum Hof ein Halogenstrahler mit Steuerung vermtl. über Bewegungsmelder vorhanden.

Das Werkstattgebäude dürfte einen separaten Stromanschluss u.a. mit Drehstromzähler und separatem Sicherungstableau ggf. im Kellergeschoss des unterkellerten Gebäudeteils aufweisen. Ggf. ist die Anschlussleitung aber auch in den Hauseingangsbereich des Wohngebäudes geführt und weist in den im Hauseingangsbereich verbauten Stahlblechkästen ein Sicherungstableau nebst Drehstromzähler auf.

Im Übrigen dürfte das Werkstattgebäude im Wesentlichen Aufputzinstallationen als Feuchtrauminstallationen mit auf Putz verlegten Mantelkabeln und einer für den Nutzungszweck zuletzt als Schlosserei ausreichenden Anzahl an Stromkreisen und Steckdosen bzw. Deckenstromauslässen auch in den Sanitärräumen aufweisen.

Eine separate Türklingelanlage ist nach örtlichem Eindruck weder an der straßenseitigen Einfriedung noch an den Erdgeschosszugängen der beiden Gebäudeteile vorhanden.

Heizung:

Die Wohnungen und die Gewerbeeinheit weisen nach diesseitiger Feststellung Gasetagenheizungen mit Gas-Kombithermen in den Küchen oder Badezimmern und Vorwandinstallationen als Zweirohrsystem mit Vor- und Rücklaufleitungen aus Kupferrohr nebst Plattenheizkörpern



bzw. vereinzelt Stahlgliederheizkörpern u.a. als sogenannte Handtuchwärmer in den Badezimmern nebst Thermostatregelarmaturen auf.

Die Etagenheizungen sind vermtl. in den 1990er Jahren in einem Zuge oder ggf. seit den 1990er Jahren sukzessive bauseits eingebaut worden, so dass die Wohnungen mietpreisrechtlich als mit Sammelheizungen ausgestattete Wohnungen einzustufen sind. Inwieweit ggf. einzelne Wohnungen noch Kohle-Kachelöfen als einzige Heizquelle aufweisen, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass sämtliche ehemals vorhandenen Kachelöfen weggenommen und durch eine Gas-Etagenheizung ersetzt worden sind.

Der Treppenhauseingang des Wohngebäudes, das Kellergeschoss und der Kaldachboden des Wohngebäudes sind nicht beheizbar.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral für die Wohnungen jeweils über die verbauten Gas-Kombithermen.

Beide auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude weisen vermtl. einen jeweils separaten Gas-Anschluss mit Stahlrohrleitungen zu den Heizungsanlagen und den Gasherden der Wohnungen auf.

Die Rauchgasrohre sowohl des Wohngebäudes als auch des Werkstattgebäudes weisen nach diesseitigem Eindruck keine Edelstahl-, Foamglas- oder Hart-PVC-Einzugsrohre auf.

Im Werkstatttrakt sind vermtl. mit Ausnahme des Kellergeschosses alle Raumbereiche über eine separate Gas-Zentralheizung beheizbar. Die Warmwasserversorgung in den beiden Sanitärräumen des Gewerbetraktes erfolgt ggf. über einen elektrischen Durchlauferhitzer.

Sanitärausstattung:

Die Badezimmer in den Wohnungen sind nach diesseitiger Einschätzung ab den 1980er Jahren bzw. zuletzt in den 1990er Jahren modernisiert worden und weisen in den postalisch links spannenden Wohnungen Duschbadezimmer mit bodenstehenden Porzellan-WC-Becken nebst tiefhängenden Kunststoff-Spülkästen und Porzellan-Waschtische nebst Standard-Mischarmatur sowie eine emaillierte Stahlblech-Duschtasse vermtl. auf Poresta-Duschtassenträger nebst Echtglas-Spritzschutzzumfassungen u.a. als Zugangstür mit Schlauchbrause und Einhebel-Mischarmatur auf.

Die weiteren Wohnungen weisen Wannenbadezimmer vermtl. durchgehend mit eingefliesten emaillierten Stahl-Einbauwannen vermtl. auf Poresta-Wannenträger anstelle vormals vorhandener freistehender Wannen mit Kohlebadeöfen nebst Einhebel-Mischarmaturen und Schlauchbrause sowie Porzellan-Waschtische mit Standard- oder Einhebel-Mischarmaturen und bodenstehende Porzellan-WC-Becken nebst tiefhängenden Kunststoff-Spülkästen auf.

Die Sanitärobjekte sind nach Sachlage durchweg geschmacksneutral: weiß. Die Armaturen sind durchweg verchromt.

Nach vorliegenden Geschossplänen weisen die Badezimmer durchweg einen Waschmaschinenstellplatz und einen entsprechenden Anschluss bzw. Direktablauf auf.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unter Putz in Wandschlitzern bzw. hinter GK-Vorsatzschalen abgespannt. Frischwasserleitungen sind vermtl. durchweg als Kupferrohrleitungen und Abwasserleitungen und über Dach aufgehende Ventilationsrohre als Hart-PVC-Rohre ausgeführt. Die Grundleitung dürfte in den 1980er Jahren bereits erneuert worden sein.

In dem Werkstattgebäude weisen die beiden Sanitärräume im Bereich des Duschaums nach vorliegendem Geschossplan 2 Porzellan-Waschtische nebst Standard-Mischarmaturen und einen dreiseitig abgemauerten Duschstand mit emaillierter Stahlblech-Duschtasse und offenem Zugang nebst Duschvorhang sowie Standard-Mischarmatur und Schlauchbrause auf.



Der angrenzende separate Toilettenraum weist im Bereich eines Vorraums ein Porzellan-Handwaschbecken vermtl. mit Standard-Mischarmatur und ein Porzellan-PP-Becken mit Druckspüler sowie in einer separat abgespannten Toilettenbox ein bodenstehendes Porzellan-WC-Becken mit tiefhängendem Spülkasten oder Druckspüler auf.

Die Sanitärobjekte sind auch hier vermtl. durchweg geschmacksneutral: weiß. Die Armaturen sind vermtl. auch hier verchromt.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Gewerbetrakt vermtl. als Vorwandinstallationen mit Frischwasser-Stahlrohrleitungen und Hart-PVC-Abwasserleitungen ausgeführt.

Küchenausstattungen:

Die Küchen weisen nach örtlichem Eindruck mieterseits eingestellte Küchenarbeitszeilen bzw. Einbauküchen auf.

Bauseits sind ein Gasherd nebst Bratröhre sowie eine Nirosta-Doppelspüle nebst Einhebel-Mischarmatur und einfachem Unterschrank vorhanden. Frisch- und Abwasseranschlüsse dürften denen des jeweils angrenzenden Badezimmers entsprechen.

Im Gewerbetrakt dürfte eine bauseitige Küchenausstattung nicht vorhanden sein. Ggf. sind aber im Bereich des an die Sanitärräume angrenzenden Personalraums Frisch- und Abwasseranschlüsse für eine Teeküchenausstattung o.ä. vorhanden.

- **Brutto-Rauminhalt:**

Der Bruttorauminhalt beträgt ca. 2.938,28 m² (ca. 2.205,55 m³ + 732,73 m² = 2.938,28 m³) nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden Geschosspläne zum Prüfbescheid Nr. 243/83 vom 03.08.1983 sowie der amtlichen Flurkarte und örtlicher Feststellungen sowie Auswertung der anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Fotos (DIN 277 - 1:2005 - 02) - ohne Ansatz

- **Brutto-Grundfläche:**

Die Bruttogrundfläche beträgt ca. 999,82 m² nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden Geschosspläne zum Prüfbescheid Nr. 243/83 vom 03.08.1983 sowie der amtlichen Flurkarte und örtlicher Feststellungen sowie Auswertung der anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Fotos (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die Grundstücksfreiflächen sind nahezu vollständig befestigt und mit Hof- bzw. Fahrbahnbeton nebst Zementestrich versiegelt. Der Hof ist in zwei Teilflächen unterteilt, wobei vor der Hauseingangsfront des Wohngebäudes ein lediglich schmaler ca. 2,50 m breiter Zuwegungstreifen vorhanden ist, der zu der Restfläche des Hofes mit einer ca. 2,25 m hohen Stahlblechplattenwand abgetrennt ist. Die Stahlblechwand ist an dahinter auf dem Gewerbeteil des Grundstücks verbauten Stahlporten verwahrt.

Der dem Gewerbeteil des Grundstücks insoweit zugewiesene Hofteil weist auf der versiegelten Fläche 2 ungedeckte PKW-Stellplätze auf.

Vor der süd-östlichen Grundstücksgrenze ist vor der freien Giebelseite des ehemaligen Stallgebäudes offenbar im Bereich einer nicht versiegelten Fläche ein gedeckter Unterstand mit Drahtglas-Pultdach auf leichter Stahl-Konstruktion mit entsprechenden Stahlhohlprofil-Pfosten vorhanden, der bis an die Stahlblechwand der internen Grundstückstrennung heranreicht - diesbzgl. Feststellungen konnten anlässlich des Ortstermins nicht getroffen werden, da der Bereich vollkommen durch hoch aufgehenden Vegetationsbesatz zugewuchert ist.

Auch auf dem mit dem Wohngebäude belegten Grundstücksteil ist hinter der Hauseingangstreppe zur nord-östlichen Grundstücksgrenze ein offenbar nicht versiegelter bzw. unbefestigter Bereich vorhanden, der mit extrem dichter, hoch aufgehender Vegetation belegt ist.



Die süd-östliche Grundstücksgrenze ist als ca. 3,00 m hohe Mauerwerksscheidung zwischen dem Werkstatttrakt und dem Wohngebäude mit einem Glattputz versehen.
In der straßenseitigen Grundstücksfront befindet sich auf dem hier betroffenen Grundstück Blockrandbebauung durch die hier aufstehenden Gebäude als Wohnhaus und Werkstatttrakt. Zwischen den Gebäuden befindet sich eine ca. 2,00 m hohe Sichtmauerwerksscheidung aus rot-braun-bunten Klinkern mit farbigem Anstrich und erheblicher Graffiti-schmiererei.
Zu dem gewerblich genutzten Grundstücksteil ist eine ca. 2,00 m hohe mit Kettenschloss und Zylinderschloss gesicherte Stahlblech-Doppelflügeltoranlage mit gleichfalls erheblicher Belastung durch Graffiti-schmiererei vorhanden. Die Hauszuwegung zu dem auf dem Grundstück belegenen Wohnhaus weist in der straßenseitigen Mauerwerkseinfriedung rechts und links eine Stahlzarge, aber keinen Türflügel auf, so dass dieser Teil des Grundstücks dauerhaft offensteht.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

• Anzahl der Nutzungseinheiten:

Das Grundstück weist ein Wohnhaus mit 1 Treppenhausaufgang mit hieran anbindenden 2 x 3 = 6 Wohnungen im Erd- und Obergeschoss zzgl. 1 separate Raumeinheit im Kellergeschoss als Lagerfläche für einen externen gewerblichen Mieter sowie ein Gewerbegebäude mit nur 1 Nutzungseinheit sowie 2 ungedeckte PKW-Stellplätze im Hof des Anwesens auf.

Der Rohdachboden des Wohngebäudes ist ungenutzt und für einen Ausbau zu Wohnzwecken bei hier vorliegender nur geringer Nachneigung ungeeignet und ist insoweit nachfolgend in der hier vorliegenden Verkehrswertermittlung merkantil nicht zu berücksichtigen.

• Nutzfläche:

Angaben zur Wohnfläche der 6 in dem Wohngebäude belegenen Wohnungen und der gewerblich vermieteten Lagerfläche im Kellergeschoss des Wohngebäudes sowie bzgl. des Werkstatttraktes auf dem Grundstück liegen dem Unterzeichneten nicht vor und konnten weder seitens der Grundstückseigentümer noch seitens einer evtl. eingesetzten Grundstücksverwaltung zur Verfügung gestellt werden.

Nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden Geschosspläne des Wohngebäudes und des Werkstatttraktes gemäß Prüfbescheid Nr. 243/83 vom 03.08.1983 ergibt sich die Wohn- und Gewerbefläche wie folgt:

Gewerbetrakt

Werkstatt- und Lager- nebst Personal- und Sanitärflächen		
EG und OG mit 2 separaten Zugängen	166,76 m ²	
Lagerflächen		
KG mit 2 separaten Zugängen	<u>40,00 m²</u>	
Gewerbeflächen	206,76 m ²	206,76 m ²

Wohngebäude

zentraler Hauseingang mit Treppenhausaufgang		
Lagerflächen		
UG postalisch links an der Stirnseite des Vorflurs	<u>44,56 m²</u>	
Gewerbeflächen	44,56 m ²	44,56 m ²

Wohnflächen		
EG postalisch rechts	55,80 m ²	
EG Mitte	46,02 m ²	



EG postalisch links	35,93 m ²	
OG postalisch rechts	55,80 m ²	
OG Mitte	46,02 m ²	
OG postalisch links	<u>35,93 m²</u>	
Wohnflächen	275,50 m ²	<u>275,50 m²</u>
Gesamtwohn-/Nutzfläche (ohne sonstige Keller- und Rohdachbodenflächen)		526,82 m ²

Die Gesamt-Wohnfläche aus den über dem Untergeschoss belegenen Flächen des Wohngebäudes beträgt ca. 275,50 m² und entspricht der Größenordnung der sich aus der Geschossfläche des Gebäudes (ohne Gewerbe-, Rohdachboden- und Kellerflächen) von 366,98 m² unter Berücksichtigung nur der Wohngeschosse als Vollgeschosse ergebenden Wohnfläche (ohne Untergeschossfläche als Vollgeschoss) unter Abzug der Konstruktions- und neutralen Erschließungsflächen mit Ansatz eines Faktors von 0,73 für Wohnhäuser mit Baujahr vor 1919 gemäß Ermittlungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (veröffentlicht im Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023, Seite 45) - $366,98 \text{ m}^2 \text{ GF} \times 0,73 = 267,90 \text{ m}^2$.

Die überschläglich aus der Geschossfläche abgeleitete Wohnfläche von 267,90 m² liegt lediglich ca. 2,7 % unter der Summe der diesseitig aus den Geschossplänen ermittelten Wohnfläche.

Die Summe der diesseitig aus den Planvorlagen ermittelten Einzelflächen ist insoweit im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung als plausibel zugrunde zu legen.

Die analog plausibilisierte Gewerbefläche des Werkstatttraktes ergibt sich anhand der Geschossfläche von 207,48 m² (ohne Kellerfläche) bei einem Faktor von 0,78 für Büro- und Geschäftshäuser der Baujahre bis 1919 mit 161,83 m² - die aus der Geschossfläche mit Hilfe eines Büro- und Geschäftshausfaktors ermittelte Gewerbefläche liegt 2,9 % unter der aus den Planvorlagen ermittelte Gewerbefläche von 166,76 m² und damit gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung im zulässigen Toleranzrahmen.

Die jeweiligen Kellernutzflächen als Kaltlagerflächen ergeben sich aus den vorliegenden Geschossplänen und sind anhand der Analogie zu den darüber belegenen Räumen gleichfalls plausibel.

- **Miet-Erträge:**

Angaben zu den Miethöhen der einzelnen Nutzungseinheiten sowohl in dem Wohngebäude als auch in dem Gewebetrakt auf dem Grundstück liegen dem Unterzeichneten nicht vor und konnten weder seitens der Grundstückseigentümer noch seitens einer evtl. eingesetzten Grundstücksverwaltung zur Verfügung gestellt werden.

Insoweit werden seitens des Unterzeichneten ortsübliche Miethöhen gemäß aktuellem Mietspiegel 2024 bzw. bzgl. der Gewerbeflächen gemäß der Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024 im Rahmen der vorliegenden Grundstücksbewertung zugrunde gelegt.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Berliner Mietspiegel 2024 ergeben sich die ortsüblichen Miethöhen als Nettokaltmieten für vermietetseitig vollausgestattete Wohnungen mit Baujahr bis 1919 in einfacher Wohnlage mit Sammelheizung und Badezimmer in der Wohnung sowie Größen

- bis unter 35 m² in einer Spanne von 7,19 €/m² bis 14,19 €/m² bzw. i.M. 9,87 €/m²
- von 35 m² bis unter 40 m² in einer Spanne von 6,83 €/m² bis 13,08 €/m² bzw. i.M. 9,87 €/m²



- von 40 m² bis unter 45 m² in einer Spanne von 6,15 €/m² bis 12,54 €/m² bzw. i.M. 8,52 €/m²
- von 45 m² bis unter 55 m² in einer Spanne von 6,10 €/m² bis 11,19 €/m² bzw. i.M. 8,02 €/m²
- von 55 m² bis unter 60 m² in einer Spanne von 6,07 €/m² bis 11,00 €/m² bzw. i.M. 8,42 €/m²
- von 60 m² bis unter 90 m² in einer Spanne von 5,29 €/m² bis 10,39 €/m² bzw. i.M. 6,96 €/m²
- von 90 m² bis unt. 105 m² in einer Spanne von 4,93 €/m² bis 9,97 €/m² bzw. i.M. 6,33 €/m²
- ab 105 m² in einer Spanne von 5,34 €/m² bis 9,02 €/m² bzw. i.M. 6,61 €/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 2023 von Mai 2023 (19. Auflage) der Berlin Hyp AG (Berlin Hannoversche Hypothekenbank AG) in Zusammenarbeit mit der Fa. CBRE GmbH als Teil der CBRE Group Inc. (ehemals Maklerhaus CB Richard Ellis) beträgt der Mittelwert der Angebotsmieten für Wohnungen aller Marktsegmente im Postleitzahlbereich 13086 (Pistoriusstraße) 14,00 €/m² Wfl. (Spanne von 7,50 €/m² bis 22,01 €/m² bei Ansatz 63,40 m² Wfl.).

Eine Mietpreisbindung aufgrund öffentlicher Förderung o.ä. besteht nach Sachlage nicht - insofern sind die betreffenden Wohnflächen preisfrei vermietbar nach BGB.

Das Grundstück liegt an zwei untergeordneten Quartierstraßen in ruhiger Wohnlage und in noch vergleichsweise zentraler Stadtlage allerdings deutlich außerhalb der Ringbahn bzw. des inneren Berliner S-Bahnringes (sogen. „Hundekopf“) mit dennoch guter technischer und sozialer Infrastruktur und guter Nahversorgungslage für den täglichen bis langfristigen Bedarf in einer gemäß Straßenverzeichnis zum Mietspiegel einfachen Wohnlage.

Das auf dem hier betroffenen Grundstück Friesickestraße 19, Charlottenburger Straße 104 (Flurstück 169) aufstehende Mietwohngebäude und der separate Gewerbetrakt mit Werkstatt- und Lagerräumen weisen einen insgesamt mäßig gepflegten Erhaltungszustand auf. Verschiedene Mängel sind zu verzeichnen.

Insbesondere bzgl. des energetischen Zustands der Gebäude mit bisher fehlendem Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden, fehlender Dämmung der Dachraum- und Kellerdecken sowie der nur einfachverglasten Treppenhausfenster, der dezentralen Beheizung vermtl. aller Wohnungen über Gas-Etagenheizungen trotz der offenbar in allen Wohnungen bereits in den 1990er Jahren eingebauten Kunststoff-Isolierglasfenster, aber auch noch vorhandener Holzverbund- und Einfachfenster im separaten Werkstattract sind umfassende Modernisierungsmaßnahmen geboten.

Die Wohnungen sind vermtl. durchweg mit einer sogen. Sammelheizung ausgestattet und weisen Badezimmer auf, wobei der Standard überwiegend zeitgerecht, aber einfach ist. Nachteilig sind das Fehlen von Freisitzflächen in allen Wohnungen und die fehlende barrierefreie Zugänglichkeit auch bereits der Erdgeschosswohnungen (Hochparterre).



Nachteilig ist das Erscheinungsbild des Grundstücks und der aufstehenden Gebäude mit erheblichen Graffiti-schmierereien an den Fassaden in der Sockelzone bis in den Hof des Anwesens hinein und an der Mauerwerkseinfriedung bzw. der völlig korrodierten Toranlage zu dem gewerblichen Grundstücksteil und der Stahlblech-Trennwand zwischen den Gebäudeteilen, den vorliegenden Putzschäden und der üppigen Spontanvegetation auf dem Grundstück und teilweise auch in den Dachrinnen.

Notwendige Instandhaltungsmaßnahmen sind in der Vergangenheit offenbar langjährig nicht mehr durchgeführt worden.

Vorteilhaft ist der vorhandene Rohdachboden des Wohngebäudes mit allerdings im gegenwärtigen Bestand fehlender Eignung zum Ausbau zu Wohnzwecken bei hier unzureichender lichter Raumhöhe unter den Dachschrägen bei einer Neigung von vermtl. lediglich ca. 30° trotz einer lichten Höhe unter dem First von ca. 3,50 m - evtl. ist eine Aufstockung der Drempel oder eine Anhebung der Dachneigung möglich mit dann verfügbarer Ausbaureserve.

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 bei hier zugrunde gelegter Vermietung der Wohnungen mit Größen von 35 m² bis unter 40 m² eine ortsübliche Miethöhe von 9,08 €/m², der Wohnungen mit Größen von 45 m² bis unter 55 m² eine ortsübliche Miethöhe von 8,02 €/m² und der Wohnungen mit Größen von 55 m² bis unter 60 m² eine ortsübliche Miethöhe von 8,42 €/m² im vermieteten Zustand respektive für die Bestandsmietverhältnisse im Niveau des Mittelwertes der Mietpreisspanne des jeweiligen Mietspiegelfeldes zugrunde zu legen.

Zu beachten ist, dass seit dem 01.01.2019 nach Modernisierungen die aufgewendeten Kosten lediglich noch mit jährlich 8 % (vorher 11 %) umgelegt werden dürfen.

Mit einer Verschärfung der Mietpreisbremse im Januar 2019 wurde auch eine Kappungsgrenze für Mieterhöhungen nach Modernisierungen eingeführt. Sollte diese zuerst nur für angespannte Wohnlagen gelten, wurde sie schließlich doch bundesweit eingeführt. Seitdem gilt laut § 559 Abs. 3a BGB: Bei Mieten, die 7,00 €/m² übersteigen, gilt für die Umlage von Modernisierungskosten eine Kappungsgrenze von 3,00 €/m² innerhalb von 6 Jahren. Bei Mieten, die bis zu 7,00 €/m² betragen, gilt eine Kappungsgrenze von lediglich noch 2,00 €/m² innerhalb von 6 Jahren. Diese Änderungen gelten für alle Modernisierungen, die ab dem 1. Januar 2019 angekündigt werden.

Nach örtlichem Eindruck sind alle in dem Wohngebäude belegenen Wohnungen vermietet. Unterpreisige Miethöhen mit dem Erfordernis von zu berücksichtigenden Mindermietenphasen bis zum Erreichen der Ortsüblichkeit liegen vermtl. nicht vor. Insoweit ist eine Anpassung an eine ortsübliche Zielmiethöhe nicht zu berücksichtigen.

Im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung werden insoweit die ortsüblichen Mieten (s.o.) zugrunde gelegt.



Die Bandbreiten für sonstige Gewerbeflächen (€/m² Nutzfläche) ergeben sich gemäß Gewerbemietenübersicht 2023/24 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. bei Neuvermietung mit

– Hallen- und Lagerflächen (500 m ² - 2.000 m ²):	
Innenstadtlage:	min. 9,00 €/m ² , max. 15,00 €/m ²
Außenbezirke:	min. 5,50 €/m ² , max. 9,00 €/m ²
– Werkstatt-/Serviceflächen (100 m ² - 500 m ²):	
Innenstadtlage:	min. 10,00 €/m ² , max. 17,00 €/m ²
Außenbezirke:	min. 9,00 €/m ² , max. 15,00 €/m ²
– Fabriketagen (100 m ² - 300 m ²):	
Innenstadtlage:	min. 12,00 €/m ² , max. 20,00 €/m ²
Außenbezirke:	min. 7,00 €/m ² , max. 12,00 €/m ²

Bei Mischnutzungen für Startup-Unternehmen in stark nachgefragter Lage betragen die Miethöhen bis 28,00 €/m² Nfl.

Die ortsübliche Höhe für die im Untergeschoss des Wohngebäudes als nominelles Kellergeschoss belegene Kaltlagerfläche ist nach diesseitiger Auffassung bei hier fehlender ebenerdiger bzw. nicht barrierefreier Zugänglichkeit und fehlendem separatem Eingang aus dem Freien unmittelbar in die Lagerräume in Ansehung der mit ca. 44,56 m² Nfl. vergleichsweise geringen Größe mit 5,50 €/m² Nfl. in Ansatz zu bringen.

Für die im Kellergeschoss des separaten Werkstattgebäudes belegenen Kaltlagerflächen ist bei hier vorliegenden separaten Zugängen aus dem Freien trotz auch hier fehlender barrierefreier Zugänglichkeit in Ansehung der mit ca. 40,00 m² Nfl. vergleichsweise geringen Größe ein Mietansatz von 6,00 €/m² Nfl. in Ansatz zu bringen.

Die ortsübliche und nachhaltig realisierbare Miethöhe ist für den hier in Rede stehenden Werkstatttrakt mit verbundener Nutzungseinheit im Erd- und Obergeschoss entsprechend dem Ansatz für Werkstattflächen in einem Außenbezirk bei hier mit ca. 166,76 m² Nfl. noch deutlich unter einer mittleren Größe liegender Fläche mit rd. 12,00 €/m² Nfl. in Ansatz zu bringen, wobei hierin die Büro- und Personalfächen bzw. Sanitärflächen berücksichtigt sind.

Die ortsübliche Netto-Miethöhe für PKW-Stellplätze ist abhängig von der Lage in der Stadt - in Randlagen werden für ungedeckte PKW-Stellplätze je nach Zustand und Standard zwischen rd. 30,00 €/Monat und 70,00 €/Monat und in Innenstadtlagen von rd. 50,00 €/Monat bis 300,00 €/Monat gezahlt, wobei es in absoluten Citylagen unerheblich ist, ob es sich hierbei um einen gedeckten oder ungedeckten Stellplatz handelt.

Für gedeckte Stellplätze werden in durchschnittlichen Stadtlagen zwischen 80,00 €/Monat und 130,00 €/Monat gezahlt - in Citylagen werden überwiegend Mieten zwischen 120,00 €/Monat und 180,00 €/Monat und bis 300,00 €/Monat (s.o.) gezahlt.

Für die hier in Rede stehende Lage ist bei vermtl. regelmäßig nur knapper Verfügbarkeit von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum eine Miethöhe für einen ungedeckten PKW-Stellplatz auf dem Grundstück von rd. 80,00 €/Monat angemessen.

• **fikt. Rohertrag:**

Gewerbeflächen:

Werkstattgebäude

Werkstattflächen im EG und OG

166,76 m² x 12,00 €/m² = 2.001,12 € 2.001,12 €

Kaltlagerflächen im KG

40,00 m² x 6,00 €/m² = 240,00 € 240,00 €



Wohngebäude		
Kaltlagerfläche im UG		
$\frac{44,56 \text{ m}^2}{251,32 \text{ m}^2} \times 5,50 \text{ €/m}^2 =$	245,08 €	245,08 €
<u>Wohnflächen:</u>		
Wohngebäude (Treppenhaus)		
EG postalisch rechts		
$55,80 \text{ m}^2 \times 8,42 \text{ €/m}^2 =$	469,84 €	
EG postalisch Mitte		
$46,02 \text{ m}^2 \times 8,02 \text{ €/m}^2 =$	369,08 €	
EG postalisch links		
$35,93 \text{ m}^2 \times 9,08 \text{ €/m}^2 =$	326,24 €	
OG postalisch rechts		
$55,80 \text{ m}^2 \times 8,42 \text{ €/m}^2 =$	469,84 €	
OG postalisch Mitte		
$46,02 \text{ m}^2 \times 8,02 \text{ €/m}^2 =$	369,08 €	
OG postalisch links		
$\frac{35,93 \text{ m}^2}{275,50 \text{ m}^2} \times 9,08 \text{ €/m}^2 =$	<u>326,24 €</u>	
	2.330,32 €	2.330,32 €
PKW-Stellplätze		
2 Stpl. x 80,00 €/Mo. =	160,00 €	<u>160,00 €</u>
		4.976,52 €
Gesamtertrag/Monat (nettokalt):	4.976,52 €	[\cong 9,45 €/m ² Wfl./Nfl.]
(bei Ansatz von 526,82 m ² Wfl./Nfl.)		

• **Bewirtschaftungskosten:**

Angaben über die aktuellen Bewirtschaftungskosten etc. des hier betroffenen Grundstücks mit aufstehenden Gebäuden liegen dem Unterzeichneten nicht vor und konnten weder seitens der Grundstückseigentümer noch seitens einer evtl. eingesetzten Grundstücksverwaltung zur Verfügung gestellt werden.

In Ansehung des durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin vorgegebenen modifizierten Bewertungsmodells sind auf der Grundlage der am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt erschienenen und am 01.01.2022 in Kraft getretenen Novelle der ImmoWertV respektive der ImmoWertV21 analog der bisher geltenden Ertragswertrichtlinie im Rahmen des Ertragswertverfahrens Angaben über die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten ohne umlagefähige Betriebskosten aber entbehrlich.

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten mit Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand, aber ohne umlagefähige Betriebskosten (Ansatz von Nettokaltmieten), ergibt sich gemäß § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21, Anlage 3, gemäß Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze marktüblich wie folgt.

Den Bewirtschaftungskosten nach § 12 Abs. 5 ImmoWertV21 und § 32 ImmoWertV21 Abs. 1 Satz 2 Nrn. 1 bis 3 gemäß GAA-Model werden zur Ableitung der Reinerträge aus den Jahres-



rohrerträgen (netto) entsprechender Vergleichsobjekte der amtlichen Kaufpreissammlung gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023, Seite 2252 ff., folgende jährliche Ansätze zugrunde gelegt:

- Verwaltungskosten (§ 12 Abs. 5 ImmoWertV21) gemäß Anlage 3 ImmoWertV21 mit Anpassung zum 30.06.2022 (GAA-Modell)
Wohnen: 312,00 € jährlich je Wohnung
Gewerbe: 3 % vom gewerblichen Jahres-Mietertrag
- Instandhaltungskosten (§ 12 Abs. 5 Nr. 2 ImmoWertV21) gemäß Anlage 3 ImmoWertV21 mit Anpassung zum 30.06.2022 (GAA-Modell)
Wohnen: 12,20 €/m² Wfl.; Garagen: 92,00 €/Stpl.; offene Wageneinstellplätze: 46,00 €/Stpl.; Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen: 100 vom Hundert für Wohnen; Nebennutzungen (Werkstatt, Lager etc. im Keller): 30 vom Hundert für Wohnen
- Mietausfallwagnis (§ 12 Abs. 5 Nr. 2 ImmoWertV21) gemäß Anlage 3 ImmoWertV21 (GAA-Modell)
bei Wohnnutzung 2 % und bei gewerblicher Nutzung 4 % der jährlichen Nettokaltmiete

Die Bewirtschaftungskosten ergeben sich hiernach wie folgt:

Verwaltungskosten:

6 WE x 312,00 €/WE	=	1.872,00 €/a
31.754,40 €/a x 3 % (Gewerbe)	=	952,63 €/a

Instandhaltungskosten:

12,20 €/m ² x 275,50 m ² Wfl.	=	3.361,10 €/a
12,20 €/m ² x 0,00 m ² Nfl.	=	0,00 €/a
3,66 €/m ² x 251,32 m ² Nfl.	=	919,83 €/a
92,00 €/Stpl. x 0 Stpl. (gedeckt)	=	0,00 €/a
46,00 €/Stpl. x 2 Stpl. (ungedeckt)	=	92,00 €/a

Mietausfallwagnis Wohnflächen:

27.963,84 € x 2 % =	559,28 €/a
---------------------	------------

Mietausfallwagnis Gewerbeflächen:

31.754,40 € x 4 % =	<u>1.270,18 €/a</u>
	9.027,02 €/a

Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten entspricht vergleichbaren Objekten mit rd. 15,1 % vom fiktiven Rohertrag auf der Basis der realisierbaren bzw. ortsüblichen Miethöhe mit i.M. 9,45 €/m² Wfl./Nfl. und Ansatz von ca. 526,82 m² Wfl./Nfl. entsprechend rd. 1,43 €/m² Wfl./Nfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

Bei Ansatz des durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der Kaufpreissammlung für vergleichbare Objekte ermittelten Liegenschaftszinssatzes sind die o.g. Grundsätze zur Ableitung des Reinertrages auf der Basis des GAA-Modells zugrunde zu legen.

- **Instandhaltungsrückstau:**

Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins u.a. wie folgt festgestellt werden:



- An den Fassaden weisen die Sockelzone und an der Mauerwerkseinfriedung des Grundstücksteils sowie an der extrem stark korrodierten Stahlblech-Trennwand des gewerblichen Grundstücksteils zu dem mit Wohnnutzung belegten Grundstücksteil erhebliche Graffiti-schmierereien auf.
- Auch das völlig korrodierte Stahlblech-Doppelflügeltor der Hofzufahrt in den gewerblichen Grundstücksteil ist extrem mit Graffiti-schmiererei belastet.
- An den Fassaden liegen partiell kleinere Putzschäden und erhebliche Staubbindungen mit Ablauffahnen unter den Sohlbänken vor.
- Die Dachrinnen scheinen gleichfalls partiell porös zu sein.
- Ein Anstrich an den „naturtonbelassenen“ Putzfassaden fehlt.
- Partiiell zeigen sind in den Putzflächen deutliche Rissbildungen.
- Die vermtl. vor rd. 30 Jahren im Wohngebäude eingebauten Kunststoff-Isolierglasfenster weisen noch den PU-Montageschaum im Anschluss an die Laibungsflächen auf - die Flügel- und Rahmenprofile weisen teilweise noch die Transportaufkleber der Herstellerfirma auf.
- An der Hauseingangsfront des Wohngebäudes sind etliche Mantelkabel auf Putz montiert.
- Die Erdgeschossfenster des separaten Gewerbetraktes weisen extrem korrodierte Außengitter auf.
- Die über Terrain liegenden Kellerfenster sowohl des Wohngebäudes als auch des separaten Werkstatttraktes weisen teilweise fehlende Verglasung und stattdessen Holz- oder Blechgefache bzw. als Vorsatzschalen der Fenster auf.
- Die Hauszuwegung weist in der straßenseitigen Einfriedung lediglich eine stark korrodierte Stahlzarge auf - der Türflügel fehlt.
- Der Hofbeton ist nach Sachlage sowohl im Bereich der Hauszuwegung des Wohngebäudes als auch im Bereich der weiteren Hoffläche stark rissig - hinter der Differenzterrasse zum Hauseingangspodest des Wohngebäudes ist die Betonfläche großflächig eingebrochen.
- Die Differenzterrasse zur gedeckten Hauseingangspodestfläche weist erhebliche Estrich- bzw. Zementputzschäden an den Setzstufen auf.
- Das Treppengelände der außenliegenden Hauseingangstreppe und der gedeckten Podestfläche ist extrem stark korrodiert. Die Stababstände des Geländers liegen unzulässig weit auseinander.
- Die Stahlrohr-Konstruktion und die Trapezblechdeckung des Pultdaches über der Hauseingangspodestfläche sind gleichfalls stark korrodiert.
- Das Standrohr des Regenfallrohres neben der Hauseingangspodestfläche ist vermtl. noch aus dem ursprünglichen Bestand aus Gusseisen und gleichfalls extrem stark korrodiert.
- Ein vermtl. vor der freien Giebelseite des Quertraktes des Werkstattgebäudes belegener Unterstand als Stahlrahmenkonstruktion mit Drahtglas-Pultdach ist vermtl. gleichfalls stark korrodiert und völlig mit hochreichender Spontanvegetation eingewuchert - die unbefestigte Restfläche des Grundstücksteils vor der süd-östlichen Grenzscheidung ist gleichfalls in extremer Weise durch Pflanzenwildwuchs zugewuchert.
- Die Grenzscheidung zu dem nord-östlich angrenzenden Nachbargrundstück ist stark rissig und weist stark lysierte Fugen im Mauerwerk auf.
- Der Treppenaufgang des Wohngebäudes weist noch den Ausbaustandard aus einer früheren DDR-typischen Rekonstruktionsmaßnahme mit entsprechender Hauseingangstür und Wohnungseingangstüren, martialischen Elektroinstallationen und opulenten Stahlblech-Verteilerkästen etc. und Raumdekorationen sowie noch Holz-Einfachfenster auf. Im Treppenaufgang löst sich der Rohrputz von der Dachschräge.
- Der Treppenaufgang zum Hochparterre und der Kellertreppenabgang sind als Stahlbetontreppenläufe in einfachster derber Art ausgeführt. Die Treppengeländer auch der aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Treppenläufe weisen einfachste Holzstabgeländer aus der Rekonstruktionsmaßnahme auf.



- Rauchwarnmelder im Treppenhaus, Kellergeschoss und nach Sachlage auch in den Wohnungen fehlen.
- Im Dachboden fehlt partiell die Holzdielung vor den Außenfronten, so dass sogen. Laufstege zu den Fensterluken hergestellt wurden.
- Die Schornsteinköpfe im Dachboden zeigen erhebliche Versottungsneigung. Einzugsrohre in den Schornsteinköpfen sind nach Sachlage bisher nicht vorhanden.
- Der Schornsteinkopf mindestens des Gewerbetraktes weist stark lysierte Fugen im Sichtmauerwerk auf.
- Im Treppenhaus steht verschiedener Sperrmüll herum und ist abzufahren.
- Inwieweit eine Dichtigkeit der Dächer vorliegt, konnte nicht ermittelt werden - einzelne Mörtelkübel als Auffanggefäße sind vorhanden bzw. ggf. noch verblieben, nachdem das Dach des Wohngebäudes erst in den letzten Jahren vermtl. mit einer neuen Schwarzdecke versehen wurde. Im Zuge der Maßnahme sind vermtl. auch partiell Teile des Dachtragwerks erneuert worden. Unter der Holzschalung der Dachschalen des Wohnhauses zeigt sich teilweise erhebliche Verstockung - offenbar war das Dach längere Zeit regelmäßig stark durchfeuchtet.
- Eine auf dem Dach des Wohnhauses verwahrte Antenne für terrestrischen Empfang aus älterem Bestand dürfte ohne Funktion sein und ist wegzunehmen.
- Der PVC-Belag auf den Trittstufen und den Podestfläche im Treppenhaus und die Tapetenbekleidungen der Wandumfassungen im Treppenhaus sind vollständig verbraucht.
- In den Wohnungen sind Laminatböden teilweise unsachgerecht verlegt.
- Am Austritt der Kellertreppe in die Kellerdiele innerhalb des Treppenhauses im Wohnhaus liegt vermtl. aufsteigende Feuchtigkeit in den Wandumfassungen vor.
- Vor der links spannenden Kellertür in der Treppenhausdiele zeigt sich eine rostwasserhaltige Abtropfstelle einer darüber unter der Raumdecke verlaufenden Wasserleitung.
- Im Kellergeschoss im Zuge der Zentralisierung der Stromzähler neu eingebaute Stromkabel sind nur partiell in die Wandumfassungen eingeschlitzt und nur unfertig eingeputzt.
- Im gewerblichen Teil des Hofes sind etlicher Sperrmüll und 2 Krafffahrzeuge verblieben, wobei deren Gebrauchsfähigkeit unklar ist - das Material ist nach Sachlage abzufahren.

Inwieweit ggf. Mängel oder Schäden in nicht besichtigten Wohnungen und Bereichen des Wohngebäudes und des gesamten Werkstattraktes insbesondere aufgrund der diesbzgl. fehlenden Zugänglichkeit 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 Instandhaltungszustand- 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 Instandhaltungszustand- 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 „ausreichend“ (s.o.) auch in Ansehung der aktuell erheblich gestiegenen Baukosten ein im Niveau des Mittelwertes zwischen unterem und oberem Rahmenwert der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Mod./Inst.-Aufwand für das betroffene Grundstück in Höhe von grob überschlägig und pauschal insgesamt mindestens rd. 850.000,00 € respektive ca. 1.615,00 €/m² Wfl/Nfl. bei einer diesbzgl. berücksichtigten merkantil wirksamen Gesamt-Wohn-/Nutzfläche von ca. 526,82 m² im Verkehrswert wertmindernd berücksichtigt.

Der Abschlag für Mängel bzw. Schäden 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 schreibt lediglich ihre Berücksichtigung durch marktgerechte Abschläge oder in anderer geeigneter Weise vor, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht - gemäß § 8 ImmoWertV21 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 (hier: tatsächlich 53,2 % gewerblicher Mietanteil) auch der Modernisie-



rungs- und Sanierungsaufwand zur Sicherung der ortsüblich zugrunde gelegten Miethöhe nicht in Ansatz gebracht.

Insofern wird im Rahmen der vorliegenden Bewertung modelkonform zum GAA-Modell (Modell des zuständigen Gutachterausschusses) ein zu erwartender Mod./Inst.-Aufwand zunächst nicht berücksichtigt.

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

Ein aktueller Energiepass für die auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude konnte auf diesseitige Anforderung seitens der Grundstückseigentümer oder einer evtl. eingesetzten Grundstücksverwaltung nicht beigebracht werden und liegt dem Unterzeichneten insoweit nicht vor - ein aktueller Energieausweis ist vermtl. nicht vorhanden.

Der hier vorliegende energetische Zustand des baulichen Bestandes auf dem Grundstück aus dem Jahre 1989 ist seit Errichtung des Gebäudekomplexes allenfalls in den 1990er Jahren für die Wohnungen mit dem Einbau von Kunststoff-Isolierglasfenster verbessert worden, wobei insbesondere eine Erneuerung der Treppenhausfenster des Wohngebäudes und der Fenster des separaten Werkstatttraktes und die Ausstattung der Fassaden mit einem Wärmedämmverbundsystem sowie die Umstellung von fossilem Brennstoff auf regenerative Energieträger bisher nicht realisiert wurden.

Tatsächlich haben sich die Anforderungen an die Energieeffizienz durch die Politik der vergangenen Jahre und zuletzt aktuell erheblich weiter verschärft, so dass zukünftig mit zusätzlichen Kosten bei weiterer energetischer Modernisierung der Gebäude hinsichtlich der Gebäudehülle mit Fassaden, Fenstern und ggf. dem Dach sowie der Stromversorgung etc. und bzgl. der Umstellung der jeweiligen Heizungsanlage auf regenerative Quellen zur Heizwärme- und Warmwasserversorgung und weiterer energetischer Modernisierungen der Gebäude zu rechnen ist, die zum Bewertungsstichtag in der aktuellen Qualität nicht vorhersehbar sind.

Ggf. ist eine Zentralisierung der Heizwärme- und Warmwasserversorgung u.a. mit dem Einbau einer Erd- oder Luftwärmepumpe in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage und der Unterstützung der Warmwasserversorgung über Solarthermie in Betracht zu ziehen.

In dem hier zugrunde gelegten Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand sind energetisch begründete Modernisierungen insbesondere bzgl. der Heizwärme- und Warmwasserversorgung über regenerative Quellen nicht berücksichtigt.

- **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 135 Jahren (Baujahre: 1889) und Bauzustand „normal“ (Tabelle 2) nach Durchführung erforderlicher Mod./Inst.-Maßnahmen (Zustandsnote „gut“, „normal“ oder „schlecht“) gemäß Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin bei vorliegender Normalausstattung (Tabelle 3) mit Sammel- bzw. Zentralheizung (komplett) und Badezimmern gemäß Tabelle 2 des Bewertungsmodells mit rd. 40 Jahren in Ansatz gebracht.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Angaben zu den Mietverhältnissen und der Dauer der bestehenden Mietverträge der einzelnen Nutzungseinheiten sowohl in dem Wohngebäude als auch in dem Gewebetrakt auf dem Grundstück liegen dem Unterzeichneten nicht vor und konnten weder seitens der Grundstücks-



eigentümer noch seitens einer evtl. eingesetzten Grundstücksverwaltung zur Verfügung gestellt werden.

Nach diesseitiger Einschätzung sind die 6 Wohnungen in dem Wohngebäude und die im Souterrain belegene Kaltlagerfläche durchweg vermietet.

Der Werkstatttrakt scheint nach örtlichem Eindruck bereits längere Zeit leerzustehen bzw. ist vermtl. nicht vermietet.

- **Verwaltung:**

Angaben zu einer aktuellen Grundstücksverwaltung konnten auf diesseitige schriftliche Anforderung des Unterzeichneten von den Eigentümern des Grundstücks nicht beigebracht werden, so dass eine Verwaltung dem Unterzeichneten insoweit nicht bekannt geworden ist.

Inwieweit die Grundstücksverwaltung durch die Grundstückseigentümer ggf. selbst ohne eine professionelle Grundstücksverwaltung vorgenommen wird, ist dem Unterzeichneten gleichfalls nicht bekannt geworden.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Mehrfamilienwohnhaus mit 1 Treppenhauseingang und hierin belegenen 6 Wohnungen und 1 Kaltlagerfläche im Souterrain sowie aufstehendem Werkstattgebäude mit 1 Gewerbeeinheit im Erd- und Obergeschoss und 1 Kaltlagerfläche im Kellergeschoss handelt es sich um solide errichtete Gebäude als 2- und 3½-geschossige halb-offene Blockrandbebauung auf einem Eckgrundstück vermtl. aus dem Jahre 1889 mit einem nur einfachen und im derzeitigen Bestand stark vernachlässigten Erscheinungsbild in einer einfachen Wohn- und Gewerbelage in einem bereits nominell dezentralen Stadtgebiet bereits deutlich außerhalb des Stadtbahnringes, aber noch in einer vergleichsweise zentralen Stadtlage im fußläufigen Nahbereich zur Haupteinkaufsstraße des Ortsteils Weißensee mit zufriedenstellender technischer und sozialer Infrastruktur an ruhigen Quartierstraßen in der Nachbarschaft allerdings kleinerer Werkstattbetriebe.

Mit einer Gesamt-Wohn-/Nutzfläche von ca. 526,82 m² sowie 6 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit (Werkstatt- mit Lager-, Büro- und Personalräumen mit ca. 166,76 m² Nfl.) sowie 2 separaten Lagerkellerbereichen á 40,00 m² und á 44,56 m² ist das Objekt vergleichsweise klein und eignet sich als sogen. Aufteilungsobjekt, wobei diesbzgl. Restriktionen aufgrund der Erhaltungssatzung (Milieuschutz) und des neu eingeführten § 250 BauGB zu beachten sind.

Die Grundrisszuschnitte sind bei Wohnungsgrößen von 35,93 m² Wfl., 46,02 m² Wfl. und 55,80 m² Wfl. mit jeweils 2 Wohnungen bei 4 x 1-Zimmerwohnungen und 2 x 2-Zimmerwohnungen zweckmäßig.

Nachteilig ist die fehlende Verfügbarkeit von Freisitzflächen für alle Wohnungen und das Fehlen eines barrierefreien Zugangs aller Wohnungen und der Lagerräume - das Werkstattgebäude ist über 1 oder 2 Schwellen zugänglich.

Die Wohnungen weisen nach Sachlage durchgehend Badezimmer auf und sind über Gas-Etagenheizungen zentralbeheizt. Die Warmwasserversorgung erfolgt gleichfalls jeweils über die Gastherme.

Die Wohnungen sind vermtl. ab den 1980er Jahren und zuletzt vermtl. in den 1990er Jahren ggf. sukzessive jeweils nach Freiwerden modernisiert und partiell mit neuen Badezimmerausstattungen etc. versehen worden. Zusätzlich sind in allen Wohnungen Kunststoff-Isolierglasfenster und die Gas-Etagenheizungen anstelle der vormals vorhandenen noch in den 1980er Jahren neu eingebauten Kohleeinzelbrenneröfen eingebaut worden.



Das Werkstattgebäude dürfte zuletzt Mitte der 1970er Jahre instandgesetzt und modernisiert worden sein - eine Gas-Zentralheizung in dem Gebäude und ggf. eine Modernisierung der Sanitärräume ist vermtl. in den 1990er Jahren realisiert worden.

Der energetische Zustand der Gebäude ist nachteilig - Keller- und Dachboden sind nicht gedämmt, die Fassaden weisen durchweg kein Wärmedämmverbundsystem auf, Treppenhausfenster stammen als Holz-Einfachfenster noch aus dem ursprünglichen Bestand, die Fenster des Werkstattgebäudes stammen als Holzverbundfenster noch aus den 1970er Jahren. Die Gas-Etagenheizungen sind nach Sachlage knapp 30 Jahre alt und wegen der ungünstigen Energieeffizienz energetisch nachteilig - der fossile Energieträger ist aufgrund der nachteiligen Emissionen gleichfalls zu verwerfen.

Ggf. ist eine Zentralisierung der Heizwärme- und Warmwasserversorgung u.a. mit dem Einbau einer Erd- oder Luftwärmepumpe in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage und der Unterstützung der Warmwasserversorgung über Solarthermie in Betracht zu ziehen.

Der Dachraum als Rohdachboden stellt im gegenwärtigen Bestand aufgrund der mit ca. 30° nur geringen Dachneigung des Satteldaches keine Ausbaureserve zur Wohnzwecken dar, wobei allerdings bei Anhebung der Drempele und Veränderung der Dachneigung eine Ausbaureserve realisiert werden könnte.

- **Unterhaltung:**

Die auf dem Grundstück aufstehenden 2- und 3½-geschossigen Gebäude als halboffene Blockrandbebauung mit dem Gebäudestamm aus dem Jahre 1889 weisen ein nur einfaches und im derzeitigen Bestand stark vernachlässigtes Erscheinungsbild mit erheblichen Instandhaltungsdefiziten und Modernisierungsrückständen auf.

Der Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstau erfordert nach diesseitiger Einschätzung grob überschläglich ein Kostenvolumen, für das ein Wertabschlag in Höhe von rd. 850.000,00 € entsprechend ca. 1.615,00 €/m² Wfl./Nfl. merkantil anrechenbarer Wohn-/Nutzfläche in Abzug zu bringen ist.

Energetische Modernisierungen und eine evtl. Dachaufstockung nebst Ausbau sind in dem Wertabschlag nicht berücksichtigt.

Inwieweit ggf. verdeckte Mängel u.a. in nicht besichtigten Gebäudeteilen vorliegen, konnte anlässlich des Besichtigungstermins nicht ermittelt werden.

- **Verwertbarkeit:**

Die Vermietbarkeit aller Nutzungseinheiten ist nach Fertigstellung der zur Sicherung der zugrunde gelegten marktfähigen Mieten erforderlichen Mod.-/Inst.-Maßnahmen (ohne darüberhinausgehende Modernisierungen u.a. hinsichtlich energetischer Maßnahmen an der jeweiligen Gebäudehülle oder der Heizenergieversorgung etc.) nachhaltig realisierbar.

Für einen Erwerber/Ersteher dürfte grundsätzlich die Rentierlichkeit des nachhaltig gesicherten Ertrages im Vordergrund stehen, so dass der Erwerb des Objektes vorrangig als Renditeobjekt in Betracht kommt und nachfolgend der Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren zu ermitteln bzw. anhand von Vergleichswerten aus der letzten Veröffentlichung des Immobilienmarktberichtes zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in Berlin für das Jahr 2022/2023 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen ist.



C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV21), wobei das hier in Ansatz gebrachte Modell des zuständigen Gutachterausschusses zur Ertragswertermittlung nunmehr gleichfalls die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 25, S. 2805) zugrunde legt.

Der Bewertungsstichtag wird mit dem 06. Juni 2024 festgestellt.

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

- Geschossgrundrisse und Gebäudeschnitt der Bauvorlagen i.M. 1:100 zum Bauschein vom 25.01.1888
- Geschossgrundrisse des Werkstattgebäudes i.M. 1: 50 der Bauvorlagen zum Prüfbescheid Nr. 187/75 vom 27.03.1975 für die umfassende Instandsetzung des Gebäudes im Rahmen sogen. komplexer Rekonstruktionsmaßnahmen mit Aufstockung des Dachraums als Vollgeschoss
- Geschossgrundrisse des Wohngebäudes i.M. 1: 50 der Bauvorlagen zum Prüfbescheid Nr. 243/83 vom 03.08.1983 für die umfassende Instandsetzung des Gebäudes im Rahmen sogen. komplexer Rekonstruktionsmaßnahmen
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

Weiterhin wurden die Bau- und Grundakten des Grundstücks eingesehen. Beim zuständigen Bezirksamt wurden evtl. Baulasten sowie evtl. zu entrichtende Erschließungsbeiträge nachgefragt. Zusätzlich wurden Angaben über ggf. bestehende baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen angefordert.

Durch das Amtsgericht Pankow wurde ein Grundbuchauszug des betroffenen Grundstücks 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 ist die Bewertung wie folgt vorzunehmen.

Da bei jedem bebauten Grundstück in der hier vorliegenden Art der wirtschaftliche Nutzen im Vordergrund steht, ist bei der Feststellung des Verkehrswertes als Erlös, der zum Bewertungsstichtag erzielt werden kann, der Ertragswert des Grundstücks als Rechnungsfaktor zu berücksichtigen.

Bei der vorhandenen Nutzung des Grundstücks Friesickestr. 19, Charlottenburger Str. 104 (Flurstück 169) handelt es sich grundsätzlich um ein wirtschaftlich zu betreibendes Renditeobjekt - ein ideeller Wertansatz (z.B. bei Sachwerten) ist nicht zugrunde zu legen.

Der Verkehrswert des betroffenen Grundstücks ist daher auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.



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, da die in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bzw. anderen Kaufpreissammlungen verfügbaren Vergleichsobjekte und die hierfür 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 Friesickestr. 19, Charlottenburger Str. 104 (Flurstück 169) stellt hiernach eine einfache Wohnlage dar - nach dem Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2024 handelt es sich gleichfalls um eine einfache Wohnlage.

Die Gewerbelage stellt sich auch für nicht störendes Dienstleistungsgewerbe als zufriedenstellend und verkehrsgünstig sowohl für den öffentlichen als auch für den Individualverkehr dar - als Bürolage kommt das Grundstück bzgl. des Gewerbetraktes gleichfalls in Betracht.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Sanierungsmaßnahmen-unbeeinflussten Bodenrichtwert in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet zum 01.01.2024 in Höhe von 1.900,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) und zum 01.01.2023 von 2.600,00 €/m² für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 1,5 aus - dieser Richtwert ist aufgrund der seit Herbst 2022 deutlichen Erhöhung der Bauzinsen nicht weiter anzuheben, nachdem der Grundstücksmarkt in dem hier betroffenen Segment stagniert und teilweise bereits nachgibt. Der Sanierungsmaßnahmen-unbeeinflusste Richtwert vom 01.01.2023 ist insoweit um 26,9 % zu mindern und nach Ermittlungen des Gutachterausschusses mit rd. 1.900,00 €/m² zum Bewertungsstichtag für das unbelastete Grundstück als angemessen und marktgerecht anzuhalten.

Eine Lageanpassung des Richtwertes aufgrund von sonstigen Lageeinflüssen bleibt im Rahmen des durch den Gutachterausschuss (GAA) zugrunde gelegten Bewertungsmodells für die Auswertung der Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes unberücksichtigt.

Gemäß § 40 Abs. 1 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 Grundstücks eine GFZ von mindestens rd. 1,8 entsprechend dem gegenwärtigen Bestand als halboffene Blockrandbebauung respektive zweiseitige Grenzbebauung des Eckgrundstücks (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar und zulässig (s.o.).

Im Rahmen des Bewertungsmodells des Gutachterausschusses (GAA) für die Auswertung von Ertragsobjekten bis zu 80 % gewerblichem Ertragsanteil ist aber der tatsächliche bauliche Bestand auf dem Grundstück mit einer GFZ von rd. 1,8 bei einer anrechenbaren Geschossfläche von 757,95 m² (gemäß diesseitiger Ermittlung anhand der Geschosspläne und der Flurkarte, s.o.) analog zugrunde zu legen und der zeitlich linear angepasste und auf das tatsächlich realisierte Maß der baulichen Nutzung mithilfe von GFZ-Umrechnungskoeffizienten umgestellte Bodenrichtwert zu berücksichtigen (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Unter Berücksichtigung der insoweit realisierten Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 1,8 ist der Bodenrichtwert mit einem Umrechnungskoeffizienten von 0,9129 gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Amtsblatt v. 19.03.2004, S. 1101) wie folgt anzupassen.

$$1.900,00 \text{ €/m}^2 \times 0,9129 : 0,7748 = 2.238,66 \text{ €/m}^2$$

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

$$426,00 \text{ m}^2 \times 2.238,66 \text{ €/m}^2 = 953.669,16 \text{ €}$$

rd. 954.000,00 €

In diesem Wert ist die lagetypische Erschließung berücksichtigt. Eine Sanierungsausgleichsabgabe ist zukünftig zu erwarten, deren Höhe und der Zeitpunkt der Fälligkeit derzeit nicht absehbar sind.

Abweichend zu dem ermittelten aktuellen Bodenwert ist zur Anwendung der Liegenschaftszinssätze im Rahmen der Modellkonformität das Bodenrichtwertniveau vom 01.01.2022 in Höhe von 3.000,00 €/m² ohne Berücksichtigung einer konjunkturellen Anpassung oder einer sonstigen Marktanpassung zum Bewertungsstichtag unter Berücksichtigung der tatsächlich realisierten GFZ anzusetzen (s.o.):

Hiermit ergibt sich der modellkonform anzusetzende Bodenwert für das Grundstück wie folgt:

$$3.000,00 \text{ €/m}^2 \times 0,9129 : 0,7748 = 3.534,72 \text{ €/m}^2$$

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

$$426,00 \text{ m}^2 \times 3.534,72 \text{ €/m}^2 = 1.505.790,70 \text{ €}$$

rd. 1.506.000,00 €

In diesem Wert ist die lagetypische Erschließung berücksichtigt. Eine Sanierungsausgleichsabgabe ist zukünftig zu erwarten, deren Höhe und der Zeitpunkt der Fälligkeit derzeit nicht absehbar sind.



Nach dem Modell des GAA entspricht der im Rahmen der Verkehrswertermittlung zugrunde zu legende Bodenwert nicht dem aktuellen Bodenwert, was allerdings mit dem anzusetzenden Liegenschaftszinssatz berücksichtigt wird.

Nachrichtlich:

unter Berücksichtigung der sofortigen Freilegung des Grundstücks um den gegenwärtigen baulichen Bestand ergibt sich der Bodenwert wie folgt:

Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks:	=	953.669,16 €
abzgl. Freilegungsaufwand bei ca. 2.938,28 m ³ Abrissvolumen sowie Ansatz der Abrisskosten von ca. 50,00 €/m ³ auch unter Berücksichtigung der Entsiegelung von Freiflächen incl. Transport und Deponiegebühren etc.:	=	146.914,00 €
2.938,28 m ³ x 50,00 €/m ³	./. /.	806.755,16 €
	rd.	807.000,00 €

3. Ertragswert

Der Ertragswert des Grundstücks ergibt sich aus dem Bodenwert sowie dem 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 Objekt ergibt sich bei einem marktgerechten Ertragsansatz (s.o.) für den hier vorliegenden Standard wie folgt:

Gewerbeflächen:

Werkstattgebäude

Werkstattflächen im EG und OG	
166,76 m ² x 12,00 €/m ² x 12 Monate =	24.013,44 €
Kaltlagerflächen im KG	
40,00 m ² x 6,00 €/m ² x 12 Monate =	2.880,00 €

Wohngebäude

Kaltlagerflächen im UG	
44,56 m ² x 5,50 €/m ² x 12 Monate =	2.940,96 €

Wohnflächen:

Wohngebäude (Treppenhaus)

EG postalisch rechts	
55,80 m ² x 8,42 €/m ² x 12 Monate =	5.638,08 €
EG postalisch Mitte	
46,02 m ² x 8,02 €/m ² x 12 Monate =	4.428,96 €
EG postalisch links	
35,93 m ² x 9,08 €/m ² x 12 Monate =	3.914,88 €



OG postalisch rechts 55,80 m ² x 8,42 €/m ² x 12 Monate =	5.638,08 €
OG postalisch Mitte 46,02 m ² x 8,02 €/m ² x 12 Monate =	4.428,96 €
OG postalisch links 35,93 m ² x 9,08 €/m ² x 12 Monate =	3.914,88 €
PKW-Stellplätze 2 Stpl. x 80,00 €/Mo. x 12 Monate =	<u>1.920,00 €</u> 59.718,24 €

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 rd. 15,1 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,43 €/m² Wfl./Nfl./Monat).

Jahresrohertrag:		59.718,24 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>9.017,45 €</u>
Reinertrag:		50.700,79 €

Der Liegenschaftszinssatz ergibt sich nach Ermittlungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin gemäß Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023, Seite 2252 ff. für das Jahr 2022 zum Stichtag 30.06.2022 bei Grundstücken in der Gebietsgruppe Nord (Tabelle 10) mit den Altbezirken Wedding, Pankow und vorgenommenen Korrekturen für die Altbezirke Weißensee und Reinickendorf bei hier vorliegenden Bewertungsparametern für Baujahre vor 1919, von 1919 bis 1972 und von 1973 bis 1990 Ost unter Berücksichtigung der dem Modell des Gutachterausschusses zugrunde gelegten Ansätze im Jahre 2022 bei einer Nettokaltmiete in Höhe von 9,00 €/m² mit einem Liegenschaftszinssatz von 1,8 % bzw. +0,6 für den Altbezirk Weißensee respektive 2,4 % und bei einer Nettokaltmiete in Höhe von 10,00 €/m² mit einem Liegenschaftszinssatz von 1,9 % + 0,6 für den Altbezirk Weißensee respektive 2,5 %.

Für das hier betroffene Objekt ergibt sich hieraus bei einer zugrunde gelegten mittleren Miethöhe von 9,45 €/m² Wfl. interpoliert ein Liegenschaftszinssatz von 2,445 % bzw. rd. 2,4 %.

Für die Ansätze der Tabelle 10 (s.o.) bestehen nach GAA-Auswertung der Kaufpreissammlung Abhängigkeiten für das Bewertungsobjekt ausschließlich hinsichtlich der Baujahresgruppe (hier: Altbau mit Baujahr vor 1919 bzw. tatsächlich vermtl. 1889) mit +/- 0,0 % Prozentpunkten und hinsichtlich des gewerblichen Anteils am Nettojahresrohertrag (hier: 53,2 %) mit + 0,25 % Punkten - hieraus ergibt sich der Liegenschaftszinssatz mit 2,445 % +/- 0,0 %-Pkt.+ 0,25 %-Pkt. = 2,695 % bzw. rd. 2,7 %.

Weitere Abhängigkeiten bzw. Einflussfaktoren auf die Höhe des Liegenschaftszinssatzes konnten aus der Kaufpreissammlung gemäß Untersuchungsergebnis des Gutachterausschusses nicht signifikant nachgewiesen werden, daher gibt es hier zunächst keine weiteren Zu- oder Abschläge.



Allerdings ersetzt die Verwendung des auf der Basis der durch den GAA aus der Kaufpreissammlung für Liegenschaftszinssätze entwickelten Ableitungen ermittelten vorläufigen Liegenschaftszinssatzes für das Bewertungsobjekt nicht die nach ImmoWertV 21 erforderliche Marktanpassung.

Insoweit ist hier auch in Ansehung des mit rd. 53,2 % vergleichsweise hohen Gewerbemietanteils am Jahresrohertrag bei hier vermtl. realisierter durchschnittlicher ortsüblicher Miethöhe bzw. aktuell vermtl. bestehendem Leerstand des Gewerbetraktes mit Umbaupotential ggf. zu Wohnzwecken in Ansehung der noch vergleichsweise zentralen und verkehrsgünstigen Quartierlage im Ortsteil Weißensee allerdings deutlich außerhalb des Stadtbahnringes und der guten Vermietbarkeit der auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen gut nachgefragten nur kleinen Wohnungen weitgehend als 1- und 2-Zimmerwohnungen mit insgesamt bisher allerdings allenfalls durchschnittlichem Ausbaustandard sowie der grundsätzlich noch bestehenden Aufteilungsmöglichkeit in Wohnungs- und Teileigentum allerdings innerhalb eines Sozialen Erhaltungsgebietes (Milieuschutzverordnung) mit diesbzgl. Restriktionen bei rd. 40 Jahren Restnutzungsdauer auch unter Berücksichtigung der weiterhin bestehenden Kappungsgrenze und der Mietpreisbremse mit gleichzeitig bestehenden Restriktionen bzw. der Modernisierungsumlage nach Durchführung von hier gebotenen umfangreichen Mod.-/Inst.-Maßnahmen und der zu erwartenden energetisch relevanten Auflagen bei gegenwärtig bestehenden Mietverhältnissen für die Wohnungen auch unter Berücksichtigung der teilweise restriktiven Kreditausreichung insbesondere in Ansehung der deutlich gestiegenen Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werte (assets) eine Anpassung des Liegenschaftszinssatzes zu berücksichtigen.

Der Liegenschaftszinssatz ist insoweit mit $2,695\% + 0,25\% \text{-Pkt.} = 2,945\%$ bzw. rd. 3,0 % als angemessen und marktgerecht in Ansatz zu bringen.

Von dem ermittelten Reinertrag ist insoweit die Verzinsung des Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 3,0 % des Bodenwertes in Abzug zu bringen:

Reinertrag:		50.700,79 €
abzgl. Bodenwertverzinsung (gemäß GAA-Modell):		
1.505.790,70 € x 3,0 %	./.	<u>45.173,72 €</u>
		5.527,07 €

Bei Ansatz einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren in Anlehnung an das GAA-Modell (s.o.) beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach Klassifizierung des GAA bei hier vorliegendem Bauzustand ohne Berücksichtigung des Baualters als Altbau mit Baujahr vor 1918 (Baualter hier zum Bewertungsstichtag tatsächlich 135 Jahre) und Bauzustandsnote „normal“ (Zustandsnote „gut“, „normal“ oder „schlecht“) bei hier durchweg vorhandenen zentralbeheizten Wohnungen mit Badezimmern nach Durchführung erforderlicher Mod.-/Inst.-Maßnahmen noch 40 Jahre (s.o.) gemäß Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin.

Nach §§ 21, 33 und 34 ImmoWertV 21 sind der Kapitalisierung des um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten Reinertrages Barwertfaktoren unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudekomplexes und des Liegenschaftszinssatzes gemäß Anlage 1 (Immo-WertV 21) bzw. GAA-Modell zugrunde zu legen.



Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung für vergleichbare Objekte mit rd. 84,9 % Reinertragsanteil am Rohertrag (auf Basis der Nettokaltmiete) ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 3,0 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren mit 23,11.

5.527,07 € x 23,11	=	127.730,58 €
	rd.	128.000,00 €

Der Ertragswert des Grundstücks lässt sich wie folgt aufstellen:

Gebäudeertragswert:		128.000,00 €
zzgl. Bodenwert (tatsächlicher Bodenwert mit Markanpassung):		<u>954.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:		1.082.000,00 €
abzgl. Wertminderung wegen Mod.-/Inst.-Aufwand:	./.	<u>850.000,00 €</u>
Ertragswert des Grundstücks:		232.000,00 €
	rd.	230.000,00 €

4. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes 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 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. Zu- oder Abschläge zur Marktanpassung sind nicht in Ansatz zu bringen.

Der unbeeinflusste Ertragswert in Höhe von 1.082.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 2.055,00 €/m² Wfl./Nfl. bei Ansatz von ca. 526,82 m² merkantil anrechenbarer Gesamt-Wohn-/Nutzfläche bzw. von rd. 1.430,00 €/m² wGF bei Ansatz von ca. 757,95 m² wertrelevanter Geschossfläche gemäß GAA-Modell sowie dem rd. 18,1-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 59.718,24 €/a.

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2022 für Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre bis 1919 mit normalem Bauzustand im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ (ohne sonstige Lageklassifizierung) in einer Preisspanne von 1.232,00 €/m² wGF bis 2.689,00 €/m² wGF bzw. i.M. bei 1.913,00 €/m² wGF, wobei insgesamt 47 Transaktio-



nen vorlagen bei bis Ende 2021 deutlich steigender und hiernach noch bis Herbst 2022 gleichbleibendem Niveau und dann leicht fallender Tendenz. Das Vielfache der Jahresnettokaltmiete lag bei 26,7.

Gemäß Bezirksreport Pankow 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. ergibt sich die Preisspanne für Wohn- und Geschäftshäuser mit Baujahresklasse 1900-1949 ab 8 Wohneinheiten (bis 20 % gewerblicher Mietanteil) im Jahre 10/2022 bis 10/2023 in einfacher bis mittlerer Lage in einer Spanne von 1.600,00 €/m² Wfl./Nfl. bis 2.500,00 €/m² Wfl./Nfl. bzw. i.M. mit 2.050,00 €/m² Wfl./Nfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 2.100,00 €/m² Wfl./Nfl. bis 3.500,00 €/m² Wfl./Nfl. bzw. i.M. mit 2.800,00 €/m² Wfl./Nfl., wobei hier von freifinanziertem Wohnungsbau ohne Plattenbauten mit normalem bis gutem Bauzustand, mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard, Vollvermietung bzw. üblichem Wechselleerstand, mindestens 8 Wohneinheiten und gebietstypischer GFZ ausgegangen wird - der Kaufpreisschwerpunkt (ohne Baujahresklassifizierung) liegt in einfachen bis mittleren Lagen im Bezirk Pankow bei rd. 2.100,00 €/m² Wfl./Nfl. bzw. in mittleren bis guten Lagen bei rd. 2.700 €/m² Wfl./Nfl. bei geringem Preisrückgang bis 10 % 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 Grundstück 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 (wert-)unbeeinflusste Wert für das Grundstück liegt ca. 16,1 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 25,2 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2022 für Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre bis 1919 mit normalem Bauzustand im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ (ohne weitere Lageklassifizierung) und ca. 32,2 % unter dem mittleren Vielfachen des Jahresrohertrages (hier: Marktmiete) gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 des zuständigen Gutachterausschusses.

Der (wert-)unbeeinflusste Wert liegt gleichfalls ca. 0,2 % über dem Mittelwert bzw. ca. 17,8 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise für Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahresklasse 1900-1949 mit bis zu 20 % gewerblichem Mietanteil und mindestens 8 Wohnungen in einfachen bis mittleren Lagen im Bezirk Pankow gemäß Veröffentlichung des IVD (Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024).

Der (wert-)unbeeinflusste Wert liegt gleichfalls ca. 2,1 % unter dem unteren Rahmenwert der Kaufpreise für Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahresklasse 1900-1949 mit bis zu 20 % gewerblichem Mietanteil und mindestens 8 Wohnungen in mittleren bis guten Lagen im Bezirk Pankow gemäß Veröffentlichung des IVD (Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024).

Der resultierende Wert liegt gleichfalls ca. 2,1 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt in Höhe von rd. 2.100,00 €/m² Wfl./Nfl. aus dem Jahre 10/2022 bis 10/2023 für entsprechende Objekte (ohne Baujahresklassifizierung) in einfachen bis mittleren Lagen im Bezirk Pankow und ca. 23,9 % unter dem Kaufpreisschwerpunkts in Höhe von rd. 2.700,00 €/m² Wfl./Nfl. aus dem Jahre 10/2022 bis 10/2023 für entsprechende Objekte (ohne Baujahresklassifizierung) in mittleren bis guten Lagen gemäß Bezirksreport Pankow 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg e.V.



Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der objektspezifischen Merkmale (hier: Wertminderung aufgrund des Mod./Inst.-Aufwands in Höhe von rd. 850.000,00 €) um den diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen: $1.082.000,00 \text{ €} \cdot 850.000,00 \text{ €} = 232.000,00 \text{ €}$ bzw. rd. 230.000,00 €.

Tatsächlich liegt insoweit der um die Freilegungskosten in Höhe von rd. 147.000,00 € bereinigte aktuelle Bodenwert in Höhe von rd. 954.000,00 € mit rd. 807.000,00 € deutlich über den um die Mod./Inst.-Kosten geminderten Ertragswert, so dass sich der Bodenwert auch in Ansehung der Lage des Grundstücks innerhalb eines Erhaltungs- und Sanierungsgebietes aufgrund der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit durchzuführender Mod./Inst.-Maßnahmen dem um die Freilegung des Grundstücks bereinigten Bodenwert zum Zwecke eine besseren baulichen Ausnutzung mit Neubebauung des Grundstücks der Vorzug zu gegeben ist.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Friesickestraße 19, Charlottenburger Straße 104 (Flurstück 169) in 13086 Berlin-Weißensee (Bezirk Pankow) zum Bewertungsstichtag 06. Juni 2024 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

810.000,00 €
=====

(i.W. achthundertzehntausend Euro)

Nachrichtlich:

Bzgl. des in Abt. II lfd. Nr. 3 verzeichneten Sanierungsvermerks und die damit verbundene Sanierungsmaßnahme finden die Vorschriften der §§ 144 und 125 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtvorgänge ebenso Anwendung wie die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB.

Eine Sanierungsausgleichsabgabe ist zukünftig zu erwarten, deren Höhe und der Zeitpunkt der Fälligkeit derzeit nicht absehbar sind - nach früheren Erfahrungen mit Sanierungsgebieten in Berlin erfolgt die Abrechnung der Sanierungsgebiete nach erst rd. 20 Jahren, so dass eine diesbzgl. Sanierungsausgleichsabgabe in völlig fiktiver Höhe über einen völlig unbestimmten Zeithorizont zu diskontieren wäre, die dann durch den jeweiligen Eigentümer zu begleichen ist, der zum Zeitpunkt des Zugangs der Abschlusserklärung des Bezirks über die Sanierungsmaßnahme bzw. der Aufhebung des Sanierungsgebietes gemäß §§ 162, 163 BauGB Eigentümer des Grundstücks ist.

Der nachfolgende Wertzuwachs nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme wird nachfolgend mit der Sanierungsausgleichsabgabe kompensiert und ist insoweit derzeit nicht zu berücksichtigen.



D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 14.05.2024 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.

Hinweise oder Informationen hinsichtlich einer Boden- oder Grundwasserverunreinigung, die ihre Quelle auf dem hier betroffenen Grundstück hat, liegen gegenwärtig nicht vor und können nicht ausgeschlossen werden, da nach Auskunft der Behörde aus den dort vorliegenden Unterlagen hervorgeht, dass „einst eine Schlosserei auf dem Grundstück betrieben worden ist“. Sollte insoweit eine Umnutzung geplant sein empfiehlt das Umwelt- und Naturschutzamt mit der zuständigen Behörde eine Abstimmung vorzunehmen, wobei allerdings bereits eine Wohnnutzung auf dem Grundstück vorliegt.

Nach Mitteilung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 14.05.2024 wird vorsorglich darauf verwiesen, dass bei Antreffen organoleptischer Auffälligkeiten nach §§ 2 und 9 Berliner Bodenschutzgesetz unverzüglich das Umwelt- und Naturschutzamt zu informieren ist.

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)

Angaben zu einer aktuellen Grundstücksverwaltung konnten auf diesseitige schriftliche Anforderung des Unterzeichneten von den Eigentümern des Grundstücks nicht beigebracht werden, so dass eine Verwaltung dem Unterzeichneten insoweit nicht bekannt geworden ist.

Inwieweit die Grundstücksverwaltung durch die Grundstückseigentümer ggf. selbst ohne eine professionelle Grundstücksverwaltung vorgenommen wird, ist dem Unterzeichneten gleichfalls nicht bekannt geworden.

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich nicht um Raumeigentum. Der Nachweis einer Verwalterbestellung im Rahmen des WEG erübrigt sich daher. Ein Wohngeld wird insoweit nicht erhoben.

Zu c)

Die Namen der Mieter auf dem Anwesen ergeben sich aus dem dem vorliegenden Gutachten anliegenden Schreiben an das Zwangsversteigerungsgericht bzw. dem dem Schreiben beigelegten Foto des Klingeltableaus an der Hauseingangstür des Wohngebäudes.

Ein Mieter für den Gewerbetrakt konnte durch den Unterzeichneten nicht ermittelt werden - nach diesseitiger Einschätzung steht das Gebäude leer bzw. wird nicht genutzt.

Zu d)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WohnbindG besteht nach Sachlage nicht. Das auf dem Grundstück aufstehende Wohngebäude mit Gewerbeeinheit als Werkstatt- und Lagergebäude wurde bzgl. des Gebäudestamms im Jahre 1889 errichtet und zuletzt vermtl. in den 1990er Jahren partiell modernisiert, wobei öffentliche Fördermittel mit hieraus resultieren-



der Mietpreisbindung nach Sachlage nicht in Anspruch genommen worden sind - öffentliche Darlehn o.ä. sind im dem vorliegenden Grundbuch nicht verzeichnet.

Zu e)

Gewerbebetriebe werden auf dem hier betroffenen Grundstück nach örtlichem Eindruck nicht geführt. Das neben dem Wohngebäude auch auf dem Grundstück aufstehende Werkstattgebäude mit ursprünglicher Nutzung als Tischlerei und späterer Nutzung ab den 1970er Jahren oder ggf. bereits auch schon früher als Maschinenschlosserei steht nach örtlichem Eindruck leer bzw. wird nicht genutzt und ist vermtl. auch nicht vermietet.

Ein evtl. Nutzer des Gebäudes konnte durch den Unterzeichneten nicht ermittelt werden - eine Firmenniederlassung o.ä. ist auch am Grundstück selbst nicht ausgewiesen.

Im Kellergeschoss des Wohngebäudes sind vermtl. 2 Räume als Lagerfläche gewerblich an eine auf dem Grundstück nicht ansässige Firma vermietet, die auf dem hier betroffenen Grundstück nach Sachlage auch kein Gewerbe ausübt.

Zu f)

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind lediglich hinsichtlich der mieterseits zusätzlich eingestellten Küchenausstattungen in den Wohnungen vorhanden. In dem Gewerbetrakt sind Betriebsausstattungen vermtl. nicht verblieben. Allerdings war der mit dem Gewerbetrakt belegte Grundstücksteil anlässlich des Ortstermins vollständig unzugänglich, so dass Feststellungen nicht getroffen werden konnten.

Auf dem bisher gewerblich genutzten Grundstücksteil befinden sich ein PKW (unklares Fabrikat) und ein Lieferwagen als sogen. Pritsche (unklares Fabrikat), die weder als wesentlicher Bestandteil noch aus Zubehör des Grundstücks einzustufen sind.

Zu g)

Ein aktueller Energiepass für das Gebäude im Sinne der EnEV bzw. des GEG für die auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude konnte auf diesseitige Anforderung seitens der Grundstückseigentümer oder einer evtl. eingesetzten Grundstücksverwaltung nicht beigebracht werden und liegt dem Unterzeichneten insoweit nicht vor - ein aktueller Energieausweis ist vermtl. nicht vorhanden.

Der hier vorliegende energetische Zustand des baulichen Bestandes auf dem Grundstück aus dem Jahre 1989 ist seit Errichtung des Gebäudekomplexes allenfalls in den 1990er Jahren für die Wohnungen mit dem Einbau von Kunststoff-Isolierglasfenster verbessert worden, wobei insbesondere eine Erneuerung der Treppenhausfenster des Wohngebäudes und der Fenster des separaten Werkstatttraktes und die Ausstattung der Fassaden mit einem Wärmedämmverbundsystem sowie die Umstellung von fossilem Brennstoff auf regenerative Energieträger bisher nicht realisiert wurden.

Zu h)

Die Wohnungen weisen nach Sachlage durchgehend Badezimmer auf und sind über Gas-Etagenheizungen zentralbeheizt. Die Warmwasserversorgung erfolgt gleichfalls jeweils über die Gastherme.

Die Wohnungen sind vermtl. ab den 1980er Jahren und zuletzt vermtl. in den 1990er Jahren ggf. sukzessive jeweils nach Freiwerden modernisiert und partiell mit neuen Badezimmerausstattungen etc. versehen worden. Zusätzlich sind in allen Wohnungen Kunststoff-Isolierglasfenster und die Gas-Etagenheizungen anstelle der vormals vorhandenen noch in den 1980er Jahren neu eingebauten Kohleeinzelbrenneröfen eingebaut worden.



Das Werkstattgebäude dürfte zuletzt Mitte der 1970er Jahre Instandgesetzt und modernisiert worden sein - eine Gas-Zentralheizung in dem Gebäude und ggf. eine Modernisierung der Sanitärräume ist vermtl. in den 1990er Jahren realisiert worden.

Der energetische Zustand der Gebäude ist nachteilig - Keller- und Dachboden sind nicht gedämmt, die Fassaden weisen durchweg kein Wärmedämmverbundsystem auf, Treppenhausfenster stammen als Holz-Einfachfenster noch aus dem ursprünglichen Bestand, die Fenster des Werkstattgebäudes stammen als Holzverbundfenster noch aus den 1970er Jahren. Die Gas-Etagenheizungen sind nach Sachlage knapp 30 Jahre alt und wegen der ungünstigen Energieeffizienz energetisch nachteilig - der fossile Energieträger ist aufgrund der nachteiligen Emissionen gleichfalls zu verwerfen.

Die auf dem Grundstück aufstehenden 2- und 3½-geschossigen Gebäude als halboffene Blockrandbebauung mit dem Gebäudestamm aus dem Jahre 1889 weisen ein nur einfaches und im derzeitigen Bestand stark vernachlässigtes Erscheinungsbild mit erheblichen Instandhaltungsdefiziten und Modernisierungsrückständen auf.

Der Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstau erfordert nach diesseitiger Einschätzung grob überschlägig ein Kostenvolumen, für das ein Wertabschlag in Höhe von rd. 850.000,00 € entsprechend ca. 1.615,00 €/m² Wfl./Nfl. merkantil anrechenbarer Wohn-/Nutzfläche in Abzug zu bringen ist.

Energetische Modernisierungen und eine evtl. Dachaufstockung nebst Ausbau sind in dem Wertabschlag nicht berücksichtigt.

Inwieweit ggf. verdeckte Mängel u.a. in nicht besichtigten Gebäudeteilen vorliegen, konnte anlässlich des Besichtigungstermins nicht ermittelt werden.

Zu i)

Nach vorliegendem Schreiben des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 07.06.2024 bestehen derzeit keine offenen Anordnungsverfahren bzgl. des hier betroffenen Grundstücks und auch keine laufenden Verfahren.

Baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen für das hier betroffene Grundstück liegen insoweit nicht vor.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich aber im Bereich eines Erhaltungsverordnungsgebietes gemäß § 172 BauGB Abs. 1 Nr. 2 (Milieuschutzverordnung) zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Erhaltungsverordnung „Langhansstraße“) mit Festlegung gemäß GVBl. vom 30.11.2017, S. 630, 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.



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.

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

Zusätzlich befindet sich das hier betroffene Grundstück auf der Grundlage der Fünfzehnten Verordnung über die förmliche Festsetzung von Sanierungsgebieten vom 14.12.2021 im Bereich des Sanierungsgebiets „Langhansstraße“ (GVBl. Vom 24.12.2021, S. 1366).

Für die Sanierungsmaßnahme finden die Vorschriften der §§ 144 und 125 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtvorgänge ebenso Anwendung wie die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB.

Insoweit sind bestehende Restriktionen aufgrund der Ausweisung als förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet und der Milieuschutzverordnung etc. zu berücksichtigen.

Bei den auf dem Grundstück aufstehenden Gebäuden handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 06.12.2023 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

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

Angaben über evtl. zu leistende Erschließungskosten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per Fax am 03.05.2024 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

Nach Sachlage wird das Grundstück durch die öffentlichen zum Anbau bestimmten Erschließungsanlagen „Friesickestraße“ und „Charlottenburger Straße“ erschlossen.

Nach den Vorschriften der §§ 127 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15a des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) können für die Straßen, die bereits vor dem 03.10.1990 endgültig oder teilweise hergestellt und für Verkehrszwecke genutzt worden sind, Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben werden. Nach gegenwärtiger Sach- und Rechtslage sind gemäß § 15 a EBG Erschließungsanlagen nicht mehr abzurechnen, wenn es sich um endgültig und teilweise hergestellte Erschließungsanlagen handelt. Außerdem dürfen keine Erschließungsbeiträge erhoben werden, wenn Erschließungsanlagen bereits mehr als 15 Jahre für Verkehrszwecke genutzt werden.

Die Erschließungsanlagen sind nach Sachlage mit allen Teileinrichtungen erstmalig endgültig hergestellt.

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

Die seitens des Unterzeichneten gleichfalls per Fax am 03.05.2024 angeforderten Angaben zu ggf. erforderlichen Straßenlandabtretungen konnten seitens des zuständigen Straßen- und



Grünflächenamt des Bezirksamtes Pankow bis zur redaktionellen Fertigstellung des vorliegenden Gutachtens nicht beigebracht werden.

Aufgrund der nach Angabe des zuständigen Stadtentwicklungsamtes (Fachbereich Stadtplanung) vom 14.05.2024 fehlenden Absicht, einen Beschluss zur Aufstellung und Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zu fassen, der nach gegenwärtigem Stand auch nicht vorgesehen ist, dürften planerische Absichten zu erforderlichen Straßenlandabtretungen nicht bestehen und liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass Straßenland von dem hier betroffenen Grundstück nicht mehr abzutreten ist.

Gemäß Negativ-Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Technische Verwaltung) vom 03.06.2024 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 (vermtl. Echten) Hausschwamm besteht nicht.

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

Berlin-Charlottenburg, den 09. Juli 2024

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick in die Charlottenburger Straße nach Süd-Osten mit Lage des Eckgrundstücks Friesickestr. 19, Charlottenburger Str. 104 auf der süd-westlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Blick über die Kreuzung Charlottenburger Straße/Friesickestr. nach Süden auf das Eckgrundstück Friesickestr. 19, Charlottenburger Str. 104 mit aufstehendem Wohnhaus (Pfeil) und Werkstattgebäude rechts vor der hoch aufgehenden Brandwand des Nachbargrundstücks



Blick aus dem Kreuzungsbereich Charlottenburger Straße/Friesickestr. nach Süden auf das Eckgrundstück Friesickestr. 19, Charlottenburger Str. 104 mit aufstehendem Wohnhaus und Werkstattgebäude rechts vor der hoch aufgehenden Brandwand des Nachbargrundstücks



zur Charlottenburger Straße orientierte Front des Wohngebäudes auf dem Eckgrundstück Friesickestr. 19, Charlottenburger Str. 104



zur Charlottenburger Straße orientierte Front des Wohngebäudes auf dem Eckgrundstück Friesickestr. 19, Charlottenburger Str. 104



zur Charlottenburger Straße orientierte Front des Wohngebäudes auf dem Eckgrundstück Friesickestr. 19, Charlottenburger Str. 104



Gebäudesockel im Bereich des Souterrains an der zur Charlottenburger Straße orientierten Front des Wohngebäudes auf dem Eckgrundstück Friesickestr. 19, Charlottenburger Str. 104



zur Friesickestraße orientierte Front des Wohngebäudes auf dem Eckgrundstück Friesickestr. 19, Charlottenburger Str. 104 - rechts im Bild belegener Gewerbetrakt auf dem Grundstück



zur Friesickestraße orientierte Grundstücksfront mit zum Hof orientierter Hauseingangsfrent des Wohngebäudes links und Geweretrakt rechts im Bild sowie Torzufahrt auf den Hof des Eckgrundstücks Friesickestr. 19, Charlottenburger Str. 104 zentral im Bild



Blick aus der Friesickestraße auf die straßenseitige Einfriedung mit Torzufahrt auf den Hof des Eckgrundstücks Friesickestr. 19, Charlottenburger Str. 104 und den Geweretrakt auf dem Grundstück vor der hoch aufgehenden Grenzbebauung des Nachbargrundstücks



Blick aus der Friesickestraße nach Nord-Osten auf das Eckgrundstück Friesickestr. 19, Charlottenburger Str. 104 mit Gewerbetrakt rechts im Bild und Wohnhaus auf dem Grundstück links im Bild



zur Friesickestraße orientierte Hofeinfriedung mit Toranlage zum Gewerbehof und Hauszuwegung vor der freien Giebelseite des Wohnhauses als Hauseingangsfrent



zur Friesickestraße orientierte Hofeinfriedung mit Toranlage zum Gewerbehof und Hauszuwegung vor der freien Giebelseite des Wohnhauses als Hauseingangsfront



zur Friesickestraße orientierte Hofeinfriedung mit Toranlage zum Gewerbehof



Sockelzone im Bereich des Souterrains an der zur Friesickestraße orientierten Front des Wohnhauses auf dem Eckgrundstück



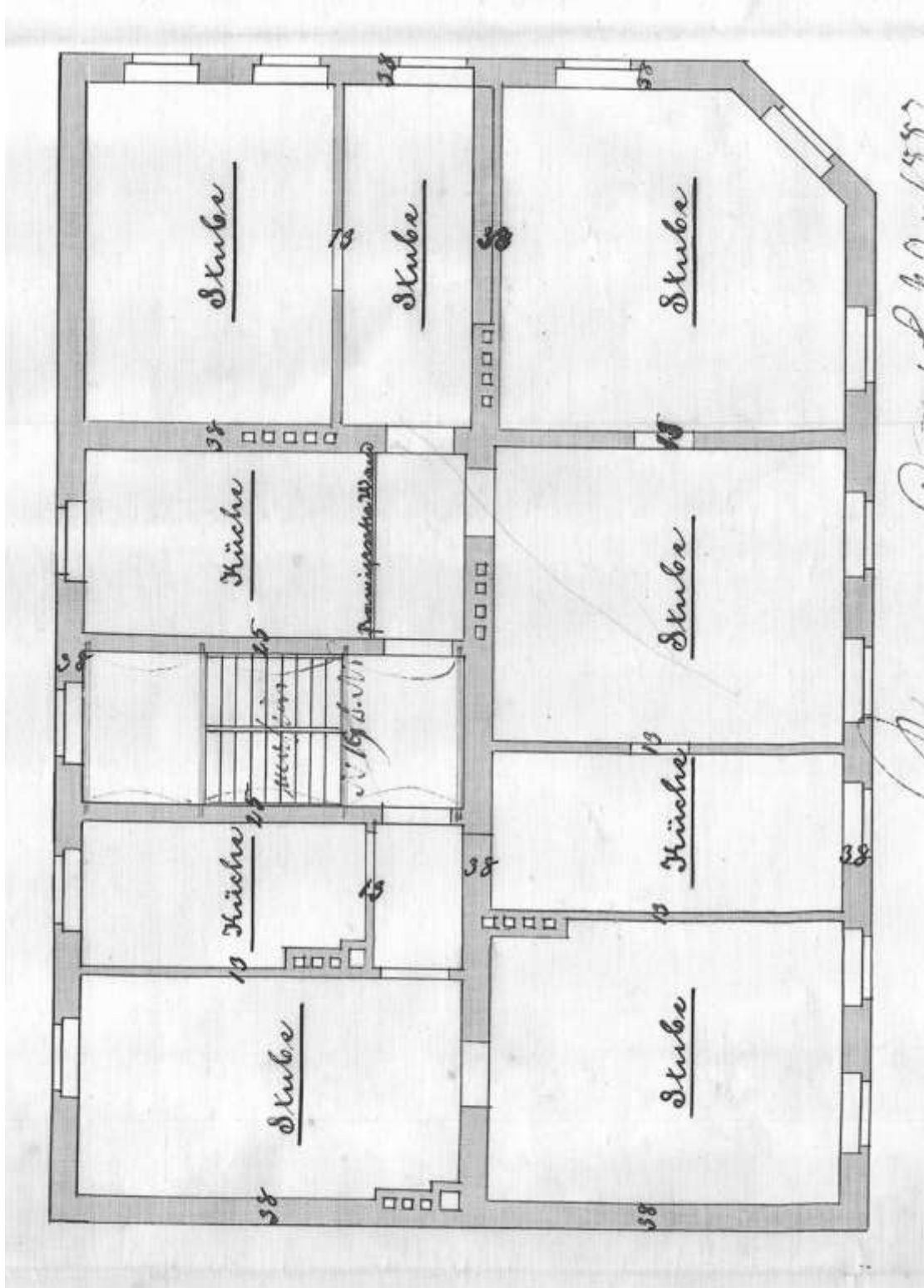
zur Friesickestraße orientierte Hofeinfriedung mit dauerhaft offenem Zugang zur Hauszuwegung u.a. vor der freien Giebelseite des Wohnhauses und der weiteren Hauseingangsfront



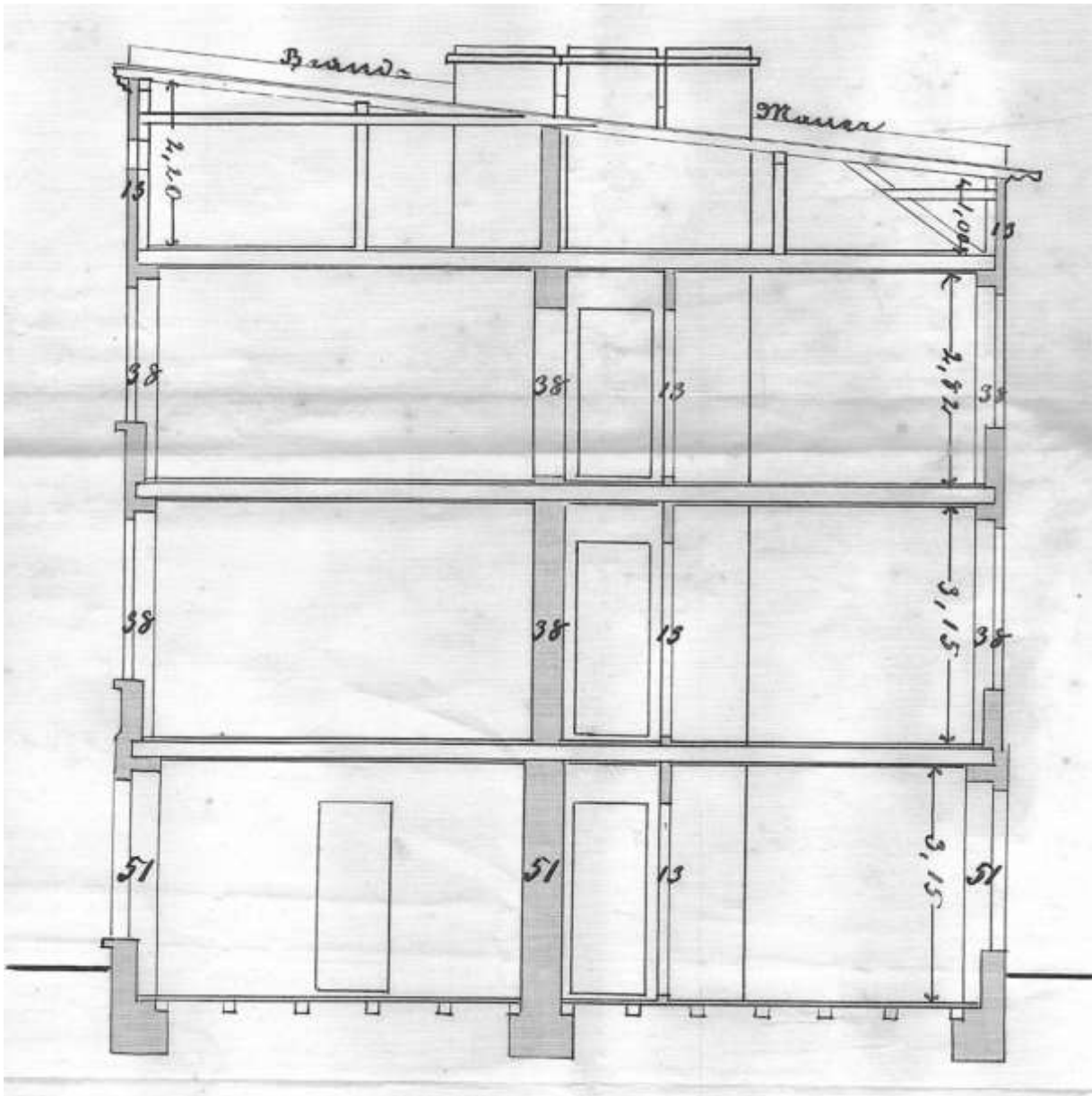
Blick aus dem öffentlichen Straßenraum der Friesickestraße durch den dauerhaft offenen Zugang auf die Hauszuwegung auf dem Eckgrundstück



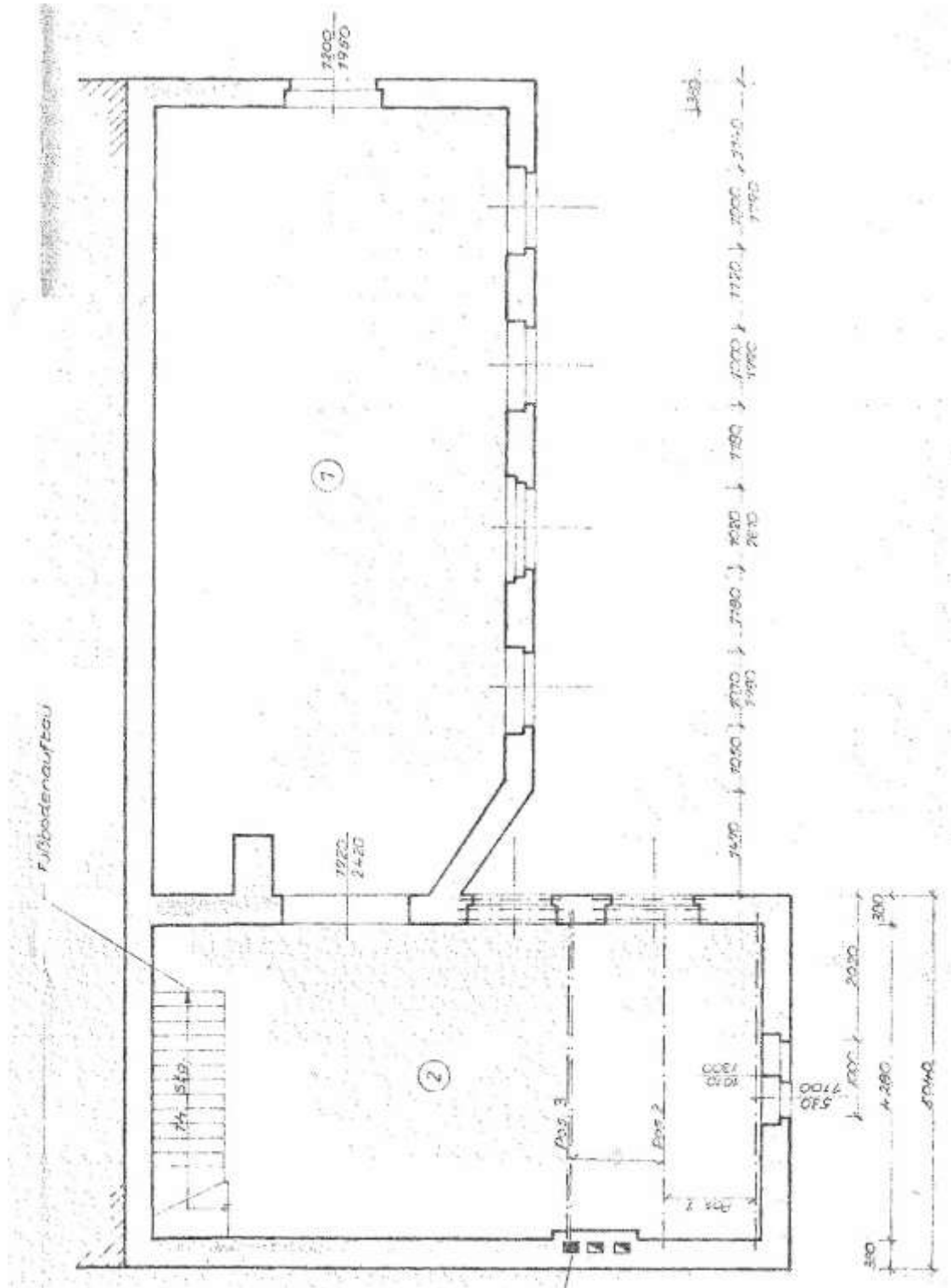
Blick aus dem öffentlichen Straßenraum der Friesickestraße auf die Hauszuwegung mit anbindender Außentreppe vor dem Treppenhaus



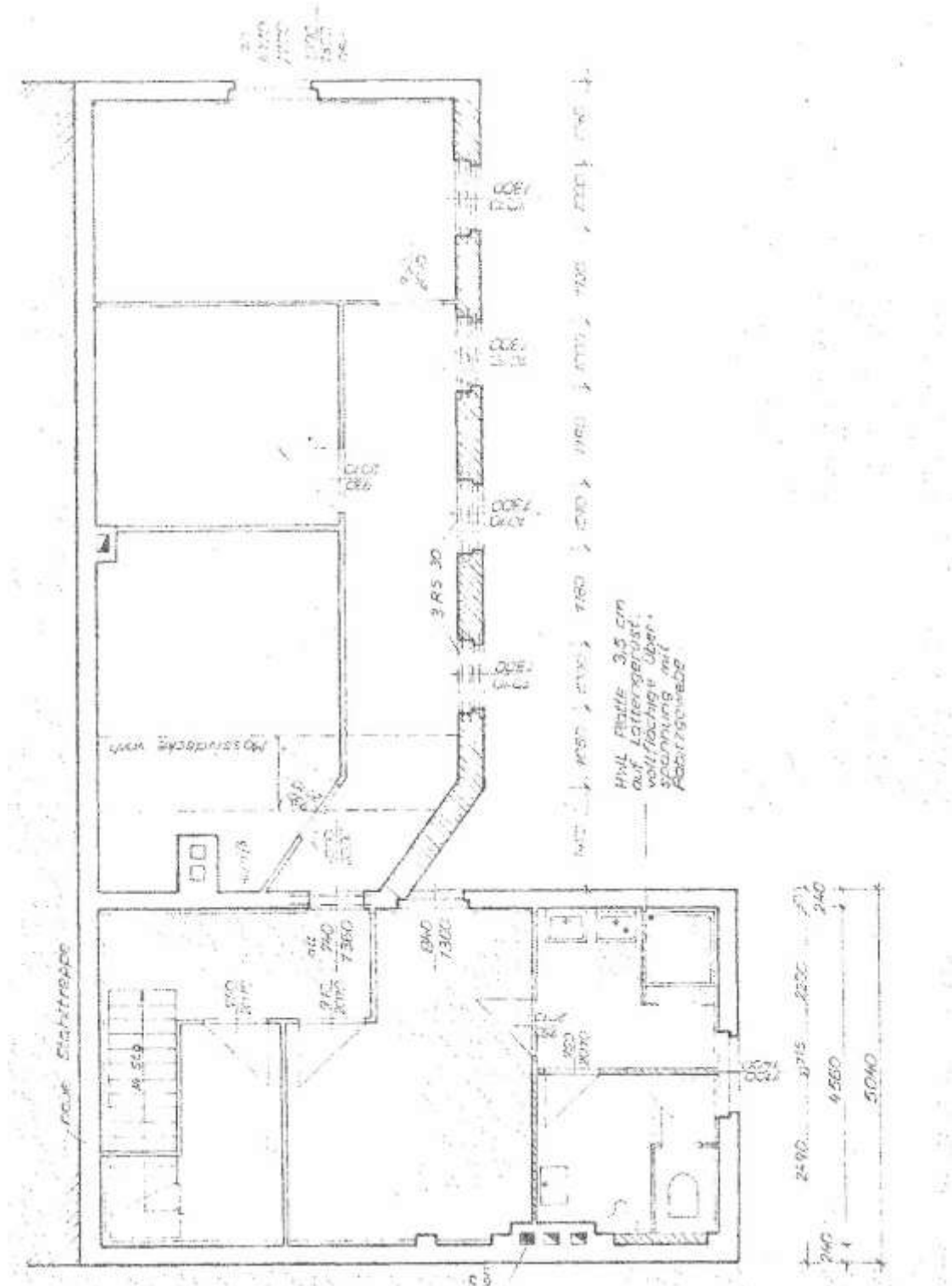
Grundriss Erdgeschoss des Wohnhauses gemäß Bauschein vermtl. vom 25.01.1888



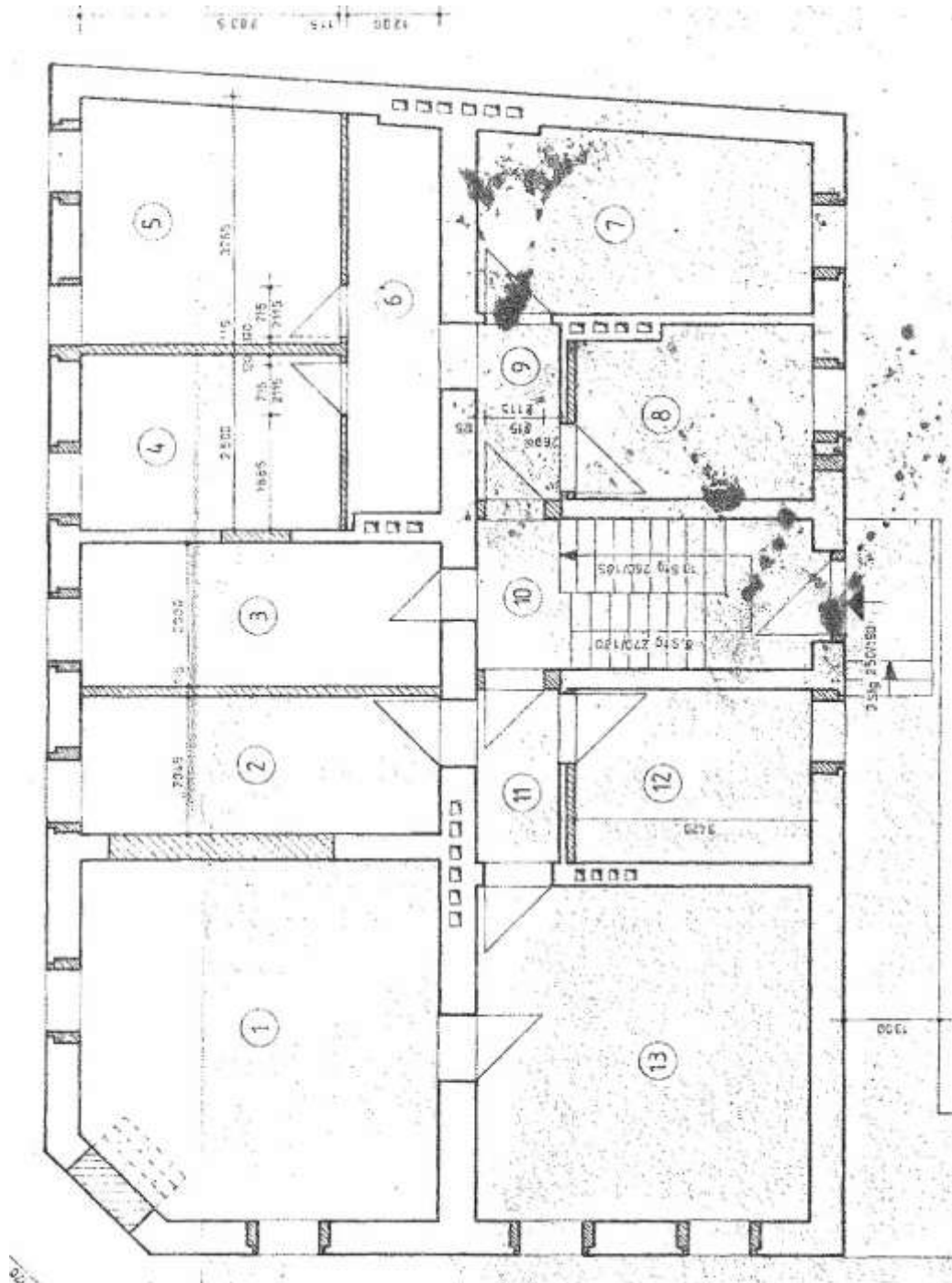
Gebäudeschnitt des Wohnhauses gemäß Bauschein vermtl. vom 25.01.1888



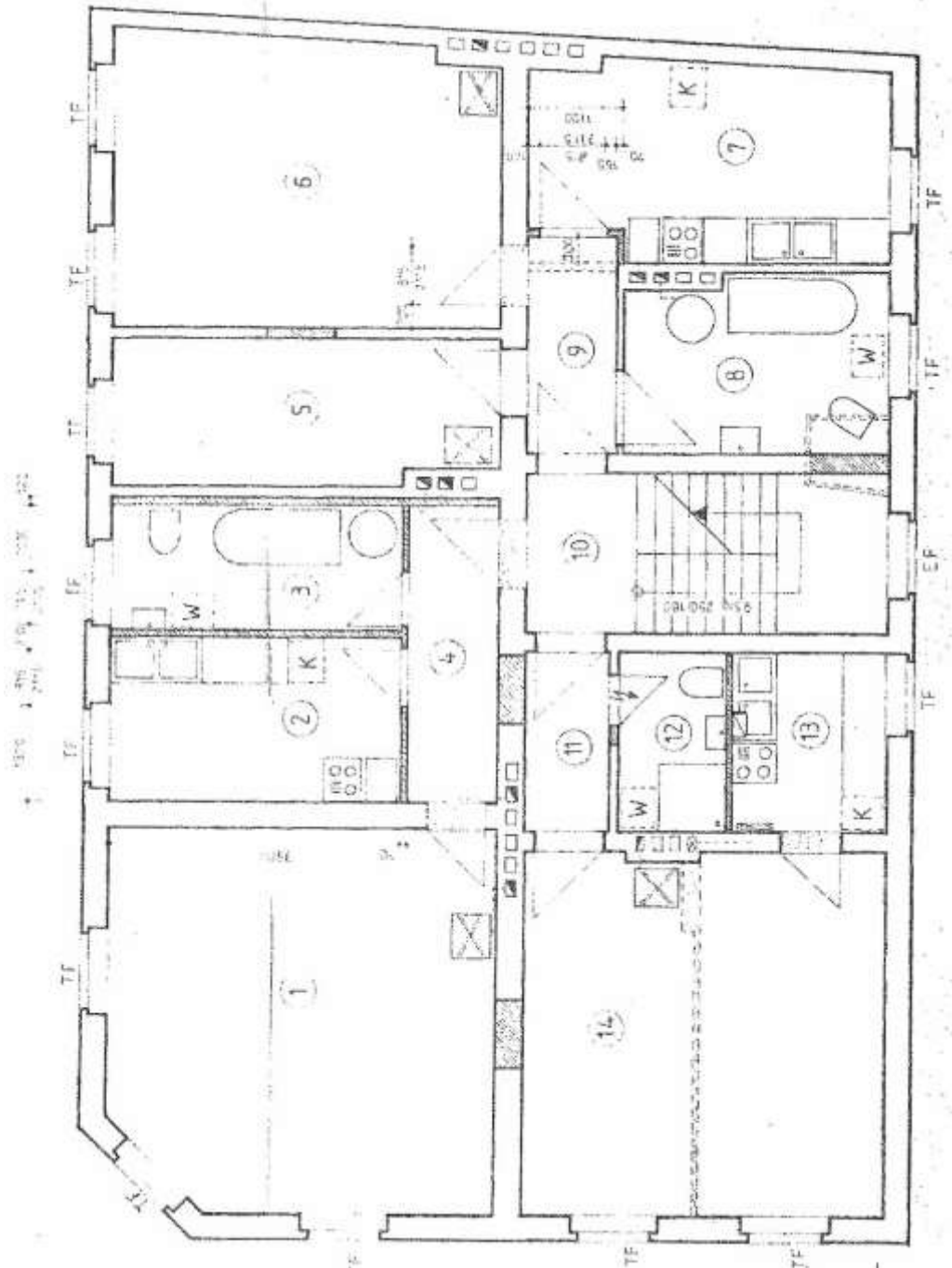
Grundriss Erdgeschoss des Werkstattgebäudes gemäß Prüfbescheid verm. vom 27.03.1975



Grundriss Obergeschoss des Werkstattgebäudes gemäß Prüfbescheid verm. vom 27.03.1975



Grundriss Kellergeschoss des Wohnhauses gemäß Prüfbescheid Nr. 243/83 vom 03.08.1983



Grundriss Erd- u. Obergeschoss des Wohnhauses gem. Prüfbescheid Nr. 243/83 v. 03.08.1983



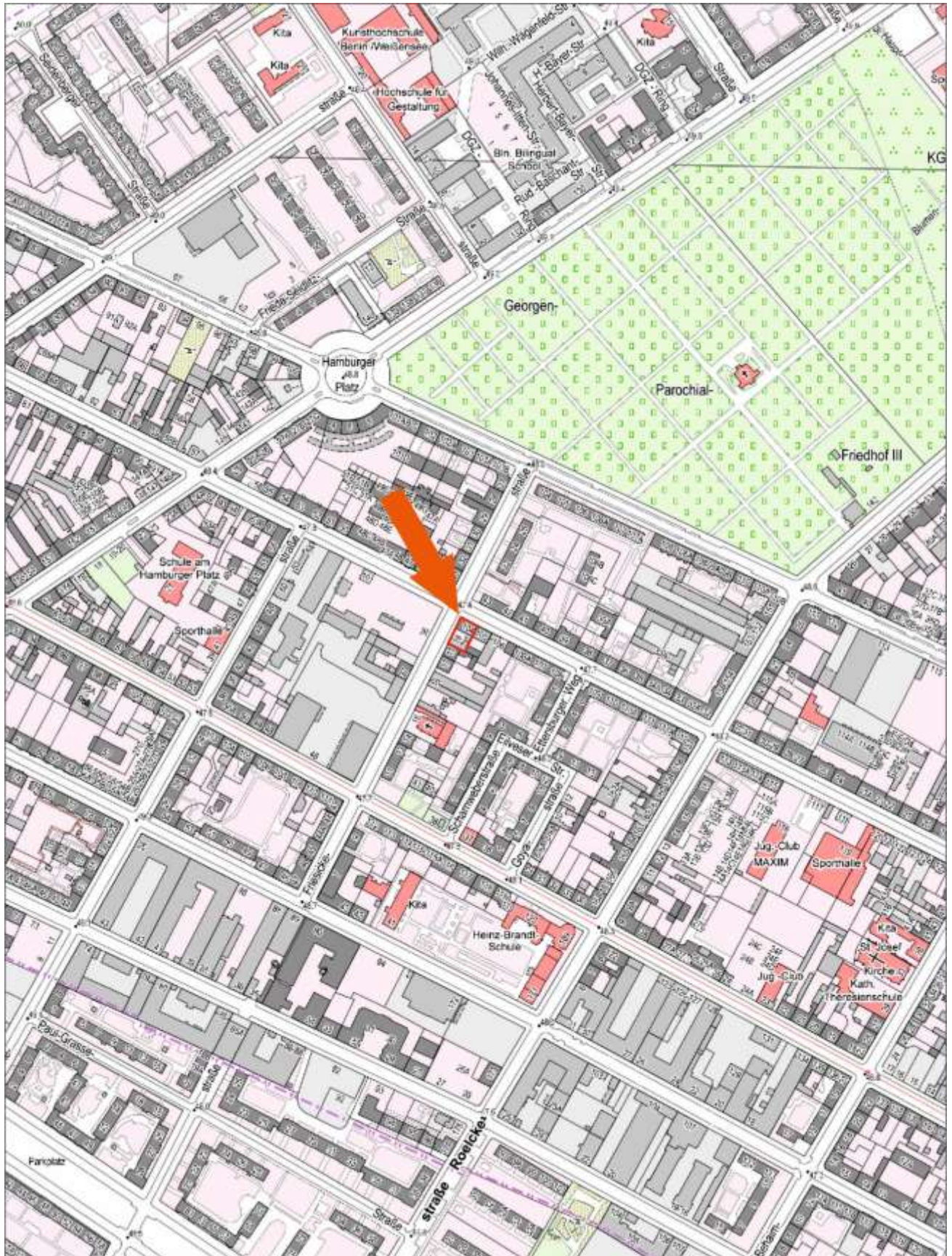
Mietwohnhaus- und Gewerbe-Grdst. Friesickestr. 19 u.a. in 13086 Berlin-Weißensee (Bezirk Pankow)



Flurkarte (fis broker)



Mietwohnhaus- und Gewerbe-Grdst. Friesickestr. 19 u.a. in 13086 Berlin-Weißensee (Bezirk Pankow)



Lageplan (fis broker)



Mietwohnhaus- und Gewerbe-Grdst. Friesickestr. 19 u.a. in 13086 Berlin-Weißensee (Bezirk Pankow)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern