DIPL.-ING. ARCHITEKT
ALEXANDER STANG

von der IHK Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Nr. 10535

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB der Grundstücke

Streustraße 103

(Hinterliegergrdst. mit dem Flurstück 276 und Vorderliegergrdst. mit dem Flurstück 278)

in

13086 Berlin-Weißensee (Bezirk Pankow)

-Grundbücher von Weißensee - Blätter 8850 N und 19334 N-



Blick in die Streustraße nach Süd-Osten



Einfahrt zum Vordergrundstück Streustr. 103



Toreinfahrt mit Blick auf das Hinterliegergrdst.



Flurkarte (Grundstücke Streustraße 103)

Auftraggeber: **Amtsgericht Pankow**

Geschäftszeichen: **38 K 3/25**

(die Verfahren der Grundstücke laufen unter demselben Geschäftszeichen)

Gesamt-Verkehrswert: **1.360.000,00 €**

als Summe der Einzelverkehrswerte

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

Bewertungsstichtag: **22.04.2026**

Ausfertigung PDF-Datei

Dipl.-Ing. Alexander Stang
Ubierstr. 5
14052 Berlin (Charlottenburg-Westend)

email: info@alexander-stang.de
internet: www.alexander-stang.de

Tel.: (030) 301 70 09
(030) 302 99 31
Fax: (030) 302 94 20

HypoVereinsbank AG
IBAN DE37100208902600171499
BIC HYVEDEMM488

I n h a l t s v e r z e i c h n i s*

==========

Kurzzusammenfassung ... **2**
A. Gutachtenauftrag ... 6
B. Grunddaten ... 7
1. Grundbuchangaben ... 7
2. Grundstücksdaten ... 8
3. Lagedeterminanten ... 16
4. Gebäudedaten (technisch) ... 19
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich) ... 33
6. Objektbeurteilung ... 48
C. Bewertung ... 50
1. Bewertungsgrundlagen ... 50
2. Bodenwert ... 51
3. Ertragswert ... 53
4. Verkehrs-/Marktwert ... 62
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen ... 66
E. Fotoseiten ... 70
F. Anlagen ... A1

2 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern

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

KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**
  Bei den auf den betroffenen Grundstücken aufstehenden Gebäuden handelt es sich bzgl. des Hinterliegergrundstücks Streustr. 103 (Flurstück 276) um eine Kaltlagerhalle als etwa hälftiger Teil einer früheren Werkstatt- bzw. Produktionshalle gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 04.06.2026 als Teil der Gesamtanlage „Rutenbergische Fabrik und Mietgewerbehöfe“ aus den Jahren 1898 bis 1899 mit Umbau in den Jahren 1899 bis 1905 (Obj. Dok. Nr. 090 40616) mit den Gebäuden auf den Grundstücken Lehderstraße 16, 19, 22, 23, 24, 25, 25A, 104, 105, 106, 107, 108, Langhansstraße 134, Roelckestraße 6 und Streustraße 18, 30, 31, 102, 103, 107.
  Das Grundstück befindet sich in Hinterliegerlage hinter dem Grundstück Streustraße 103 (Flurstück 278) in 25 m Entfernung vom öffentlichen Straßenraum mit GFL-Recht über das Vordergrundstück, dass allerdings bisher lediglich für das seinerzeit noch ungeteilte Grundstück Lehderstraße 22 eingetragen ist. Nach Realteilung des Grundstücks Lehderstr. 22 mit den Flurstücken 276 und 277 als neue Trennstücke ist nach Sachlage versäumt worden, das GFL-Recht auch auf das neu entstandene Grundstück Streustr.103 (Flurstück 276) mitzuübertragen.
  Allerdings besteht im gegenwärtigen Bestand Eigentümeridentität für das straßenseitige Vorderliegergrundstück Streustr. 103 (Flurstück 278) und das Hinterliegergrundstück Streustr. 103 (Flurstück 276), so dass eine durch Baulast oder Grunddienstbarkeit gesicherte Erschließung im gegenwärtigen Bestand für das Hinterliegergrundstück Streustr. 103 (Flurstück 276) nicht erforderlich ist.
  Tatsächlich befindet sich aber auch das Vorderliegergrundstück Streustr. 103 (Flurstück 278) im in dem hier betroffenen Denkmalbereich, so dass auch für die auf diesem Grundstück belegenen Gebäude als ehemalige Werk- und Lagerhalle aus dem Jahre 1959 sowie ein Gebäude als ehemalige Ladestation mit Trafo- und Lagerraum aus dem Jahre 1978 und ein Gebäude als ehemalige Kompressor-Station gleichfalls aus dem Jahre 1978 sowie einem vermtl. zeitgleich entstandenen gedeckten Unterstand Restriktionen bzgl. eines evtl. Abrisses bzw. einer diesbzgl. Freilegung des Grundstücks in Betracht zu ziehen sind.
  Im derzeitigen Bestand handelt es sich bei den beiden hier betroffenen Grundstücken Streustr. 103 (Flurstück 276) als Hinterliegergrundstück und Streustr. 103 (Flurstück 278) als Vorderliegergrundstück in 13086 Berlin-Weißensee um als wirtschaftliche Einheit verbundene Grundstücke.

Neben den denkmalrechtlichen Restriktionen sind auch die Restriktionen aufgrund der Ausweisung der hier betroffenen Grundstückslage als förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet und der Milieuschutzverordnung etc. zu berücksichtigen.

Bei dem auf dem Hinterliegergrundstück Streustr. 103 (Flurstück 276) aufstehenden Hallengebäude handelt es sich um eine konventionell als Mauerwerksbau errichtete Kaltlagerhalle mit Sanitär- und Personalraumeinbau mit einer Traufhöhe von ca. 3,30 m und einer Firsthöhe von ca. 4,40 m als nur etwa hälftiger Teil der bis auf das Grundstück Lehderstr. 22 (Flurstück 277) reichende Teil der Halle mit einer Nutzfläche des hier betroffenen Hallenteils von ca. 320 m² zzgl. ca. 15 m² Massivschuppenfläche respektive zusammen 335 m².
Zweckmäßig ist die mit rd. 700 m² effektiver Lagerfläche verfügbare ungedeckte Grundstücksfreifläche.

Bei den auf dem Vorderliegergrundstück Streustr. 103 (Flurstück 278) aufstehenden Gebäuden aus den Jahren 1959 und 1978 als ehemalige Werk- und Lagerhalle, ehemalige Ladestation und ehemalige Kompressor-Station nebst baulicher Erweiterung handelt es sich weitgehend um konventionell errichtete Mauerwerksbauten.
Tatsächlich sind die auf dem Grundstück belegenen Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 276 m² zzgl. eines nachrangigen gedeckten Unterstandes mit ca. 63,00 m² Grundfläche vergleichsweise klein.
Zweckmäßig ist die mit rd. 320 m² effektiver Lagerfläche verfügbare ungedeckte Grundstücksfreifläche.

Die auf dem Grundstück Streustr. 103 (Flurstück 278) aufstehenden nicht als Baudenkmäler ausgewiesenen Gebäude befinden sich im Denkmalbereich einer Gesamtanlage, womit eine Freilegung des Grundstücks ggf. nur unter Auflagen für einen Neubau im Einvernehmen mit dem Landeskonservator realisierbar sein könnte - diesseitig wird in Ansehung der ohnehin nicht historischen Bebauung von einer diesbzgl. möglichen Freilegung ausgegangen. Zusätzlich wird neben einer möglichen Erneuerung der Blockrandbebauung auch von einer zusätzlichen Blockinnenbebauung ggf. entlang der Brandwand zu dem nord-westlichen Nachbargrundstück u.a. im Bereich des Flurstücks 276 ausgegangen.
Alle im gegenwärtigen Bestand auf den Grundstücken belegenen Gebäude weisen keine Unterkellerung auf.

Trotz der von der Innenstadt entfernten Stadtlage ist die Verkehrsanbindung mit verschiedenen im Nahbereich verkehrenden Bus- und Straßenbahnlinien und Anbindung an große Stadtmagistralen für den Individualverkehr als Gewerbestandort in einem planungsrechtlich nach Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche M2“ vorgesehenen Gebiet zufriedenstellend.

- **Grundstück:**
  Das Hinterliegergrundstück mit einer Entfernung von rd. 25 m vom öffentlichen Straßenraum weist eine Größe von 1.309 m² auf, die allerdings lediglich mit einer Grundfläche von 355,50 m² bei einer GRZ von 0, 272 respektive einer entsprechenden GFZ bebaut ist.
  Aufgrund der vorliegenden Grenzbebauung auf dem Grundstück mit auskömmlicher Baulandreserve im zentralen Grundstücksbereich ist nach diesseitiger Auffassung eine weitere Bebauung auf dem Grundstück realisierbar. U.a. aufgrund der zugunsten des nord-westlichen Nachbargrundstücks fehlenden Fensterrechte zu dem hier betroffenen Grundstück wäre in Ansehung der dort belegenen Grenzbebauung über die volle Grundstückstiefe gleichfalls eine entsprechende Grenzbebauung auf dem hier betroffenen Grundstück denkbar, wozu allerdings eine Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich ist. Diesseitig wird von einem entsprechenden Potential in der vorliegenden Bewertung ausgegangen.

Das Vorderliegergrundstück weist eine Größe von 829 m² auf, die allerdings lediglich mit einer Grundfläche von ca. 358,66 m² bei einer GRZ von 0,433 respektive einer entsprechenden GFZ bebaut ist.
Bei den auf dem Vorderliegergrundstück Streustraße 103 (Flurstück 278) aufstehenden Gebäuden handelt es sich trotz der Lage in einem Denkmalbereich nicht um Einzel-Baudenkmäler, wobei allerdings hinsichtlich einer ggf. bestehenden Absicht das Grundstück freizulegen gleichfalls eine Einbeziehung der unteren Denkmalschutzbehörde in eine Planung für ein evtl. Neubauprojekt erforderlich ist - diesseitig wird auch hierfür diesbzgl. das Potential zugrunde gelegt.

Lt. Straßenverzeichnis zum aktuellen Mietspiegel 2026 handelt es sich für die hier betroffenen Grundstücke um eine mittlere Wohnlage in dezentraler Stadtlage. Die Gewerbelage ist insgesamt einfach.

- **Belastungen:**
  In Abt. II des Grundbuchs des Hinterliegergrundstücks Streustraße 103 (Flurstück 276) besteht eine Grunddienstbarkeit bzgl. eines Schornstein- und eines Brandmauer-Abrissverbots zugunsten des Grundstücks Lehderstraße 22 mit dort belegener anderer Hälfte des auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden Hallengebäudes.
  In Abt. II des Grundbuchs des Vorderliegergrundstücks Streustraße 103 (Flurstück 278) besteht eine Grunddienstbarkeit bzgl. eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten des Grundstücks Lehderstraße 22 (Flurstück 277), das nach Realteilung in die Flurstücke 276 und 277 entfallen sein dürfte, nachdem auf dem neuen Trennstück als Flurstück 276 eine entsprechende Grunddienstbarkeit nicht mehr eingetragen worden ist, so dass die Erschließung des Grundstücks Lehderstr. 22 (Flurstück 277) von der Streustraße aus obsolet sein dürfte.

  Beide Grundstücke weisen einen Sanierungsvermerk auf. Insoweit sind sanierungsrechtliche Restriktionen bzw. evtl. Veränderungen an den Grundstücken zu berücksichtigen. Die Sanierungsmaßnahme dürfte nach Erfahrungen mit früheren Sanierungsgebieten erst in 20 bis 30 Jahren abgerechnet werden, so dass im derzeitigen Bestand nennenswerte wirtschaftliche Belastungen nicht zu erwarten sind.

  Belastende und/oder begünstigende Baulasteintragungen bestehen für beide Grundstücke nach Sachlage nicht. Ein Eintrag im Bodenbelastungskataster ist als Altlastenverdachtsfläche aufgrund von Vornutzungen der Grundstücke als KFZ- und Motorradwerkstatt verzeichnet.

- **Ausstattung:**
  Der Ausbauzustand des Gebäudes auf dem Flurstück 276 ist ausgesprochen einfach. Die sanitäre Ausstattung ist einfachst. Personal- bzw. Pausenräume u.a. mit Teeküche etc. sind nicht vorhanden. Das Objekt ist nicht beheizbar. Der Unterhaltungszustand wirkt deutlich vernachlässigt.

  Der Ausbauzustand der Gebäude auf dem Flurstück 278 ist einfach. Der Sanitär- und der Spülküchenraum sowie ein separater Büroraum sind allenfalls durchschnittlich. Einzelne Raumbereiche weisen nach Sachlage eine Gas-Zentralheizung auf und sind insoweit beheizt - überwiegend handelt es sich aber um Kaltlagerflächen. Der Unterhaltungszustand wirkt insgesamt auch hier deutlich vernachlässigt.

- **Nutzfläche:**
  Die Nutzfläche beträgt im Bereich der Kaltlagerhalle auf dem Hinterliegergrundstück Streustraße 103 (Flurstück 276) ca. 260 m² zzgl. ca. 60 m² Nebenflächen. Ein Massivschuppen-Anbau weist eine zusätzliche Fläche von ca. 15 m² auf.

Die Freilagerfläche auf dem Grundstück umfasst eine diesbzgl. nutzbare Fläche von rd. 700,00 m².

Die Nutzfläche beträgt im Bereich der ehemaligen Werk- und Lagerhalle nunmehr als Warmlagerhalle auf dem Vorderliegergrundstück Streustraße 103 (Flurstück 278) ca. 154 m², im Bereich des Gebäudes der ehemaligen Ladestation nunmehr mit Sanitär-/Service-/Büroflächen etc. ca. 57,00 m² und im Bereich des Gebäudes der ehemaligen Kompressor-Station nebst baul. Erweiterung als Kaltlagerfläche ca. 65,00 m² - der gedeckte Unterstand weist eine Fläche von ca. 63,00 m² auf.
Die Freilagerfläche auf dem Grundstück umfasst eine diesbzgl. nutzbare Fläche von rd. 320,00 m².

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**
  Sowohl das Hinterliegergrundstück Streustraße 103 (Flurstück 276) als auch das Vorderliegergrundstück Streustr. 103 (Flurstück 278) sind nach diesseitigem Eindruck durch eine Eigenfirma des Grundstückseigentümers, deren Geschäftsführer er selbst in der Vergangenheit war, als wirtschaftlich verbundene Einheit genutzt und an diese vermietet.
  Angaben zur Dauer der jeweils bestehenden Mietverträge oder eines einheitlichen Mietvertrages für beide Grundstücke und der diesbzgl. Restlaufzeit oder ggf. vereinbarten Optionsrechte konnten auf diesseitige Anforderung seitens des Grundstückseigentümers nicht beigebracht werden und sind dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden - nach Sachlage handelt es sich aber um ein bereits langjähriges Mietverhältnis.
  Ebenso konnten Angaben zur realisierten Miethöhe nicht gemacht werden bzw. liegen dem Unterzeichneten nicht vor.

  In Ansehung des hier anhängigen Schuldversteigerungsverfahrens ist allerdings auf das nach diesseitigem Kenntnisstand bestehende sogen. außerordentliche Kündigungsrecht gemäß ZVG zum ersten möglichen Termin nach Zuschlag im Versteigerungstermin hinzuweisen, so dass eine Fortsetzung des nach Sachlage bestehenden Mietverhältnisses im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung nicht zugrunde gelegt wird.

- **Erhaltungszustand:**
  Die Pflege der Bewertungsobjekte und der Erhaltungszustand der auf den Grundstücken aufstehenden Gebäude sind auch in Ansehung der Denkmaleigenschaft des auf dem Hinterliegergrundstück Streustraße 103 (Flurstück 276) aufstehenden Hallengebäudes und der Lage gleichfalls in einem Denkmalbereich der auf dem Vorderliegergrundstück Streustraße 103 (Flurstück 278) aufstehenden Gebäude mäßig. Das Erscheinungsbild der Gebäude wirkt vernachlässigt.

  Diesseitig wird für das zu erhaltende Baudenkmal in Hinterliegerlage von einem Instandsetzungsaufwand in Höhe von rd. 150.000,00 € ausgegangen, der im Verkehrswert wertmindernd berücksichtigt wird. Ebenso ist der Freilegungsaufwand wertmindernd im Bodenwert des Vordergrundstücks berücksichtigt.
  Inwieweit ein Sanierungsrisiko bzgl. des Bodens aufgrund nicht auszuschließender vermuteter Bodenbelastungen (Teilbereich der Verdachtsfläche 7858 gemäß Bodenbelastungskataster, s.o.) wegen Schadstoffeinträgen (aromatische Kohlenwasserstoffe o.ä.) im Boden nach Nutzung der Grundstücke als KFZ- und Motoradwerkstätte etc. vorliegt, kann durch den Unterzeichneten nicht beurteilt werden. Diesbzgl. sind Risikoabschläge vom Verkehrswert für Gebote zu erwarten.

Summe der Verkehrswerte am 22.04.2026 nach § 194 BauGB: **1.360.000,00 €**
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
  Amtsgericht Pankow, Abt. 38, Parkstr. 71 in 13086 Berlin
  Beschluss vom 30.03.2026 mit Verfügung vom 31.03.2026 sowie Posteingang am 02.04.2026

  Der Unterzeichnete wurde durch das Vollstreckungsgericht gebeten, das bereits mit Datum vom 07.06.2024 zum Bewertungsstichtag 11.04.2024 zu den Aktenzeichen 38 K 7/22 und 38 K 27/23 erstattete Verkehrswertgutachten Nr. 10379/2024 zu aktualisieren.

- **Bewertungsobjekt:**
  Grundstücke Streustraße 103 (Flurstücke 276 und 278) in 13086 Berlin-Weißensee (Bezirk Pankow)
  [das in Hinterliegerlage belegene Grundstück Streustraße 103 mit dem Flurstück 276 weist dieselbe Hausnummer auf, wie das Vordergrundstück Streustraße 103 mit dem Flurstück 278 als das potentiell dienende Grundstück bzgl. der Erschließung des Hinterliegergrundstücks aufgrund bestehender Eigentümeridentität und Grunddienstbarkeit als GFL-Recht]

- **Bewertungsgrund:**
  Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 38 K 3/25 (die Verfahren der Grundstücke laufen unter demselben Geschäftszeichen)

- **Wertermittlungsstichtag:**
  22. April 2026 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)

- **Qualitätsstichtag:**
  22. April 2026 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)

- **Besichtigungstermin:**
  Mittwoch, der 22.04.2026
  anwesend:
  - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

  Die hier in Rede stehenden beiden Grundstücke als wirtschaftlich verbundene Einheiten konnten anlässlich des Ortstermins lediglich von außen aus dem Straßenraum in Augenschein genommen werden, nachdem der Grundstückseigentümer über seine Verfahrensbevollmächtige gemäß Schreiben vom 19.04.2026 mitteilen ließ, dass der Eigentümer und Schuldner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren den Zugang des Grundstücks zum angesetzten Besichtigungstermin verweigert, weil sich seit den früheren Grundstücksbesichtigungen des Unterzeichneten dem Vernehmen nach „an dem Objekt keinerlei wertbeeinflussende Änderungen erheben haben“.
  Aufgrund früherer Ortsbesichtigungen der hier betroffenen beiden Grundstücke in den Zwangsversteigerungsverfahren 38 K 7/22 sowie 38 K 7/22 und 38 K 27/23 waren in der Tat durch den Unterzeichneten insgesamt ausreichende Feststellungen über den Ausbau- und Erhaltungszustand der auf dem Anwesen aufstehenden Gebäude und der Freiflächen getroffen werden.
  Bzgl. nicht besichtigter Gebäudebereiche waren bereits seinerzeit durch den Unterzeichneten Annahmen über die Ausführung und den Ausbaustandard u.a. anhand der beim zuständigen Bauaufsichtsamt vorgefundenen Bauakten getroffen worden. Aktuelle Pläne standen allerdings auch aktuell nicht zur Verfügung.

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

B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Grundbücher von:**
  Weißensee, Blatt 19334 N - Flurstück 276, Grundstück Streustraße 103
  Weißensee, Blatt 8850 N - Flurstück 278, Grundstück Streustraße 103
  (Amtsgericht Mitte)

- **Gemarkung:**
  Weißensee

- **Flur, Flurstücke:**
  246, 276 (1.309 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
  246, 278 (829 m² gemäß Grundbuch und Kataster)

- **Grundstücksgröße:**
  2.138 m² gemäß Grundbuch und Kataster [als wirtschaftliche Einheit verb. Grdst.]

- **Wirtschaftsart und Lage:**
  Flurstück 276: Gebäude- und Freifläche Streustraße 103 - gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster [nach Kataster: Industrie- und Gewerbefläche bzw. Gebäude- und Freifläche Industrie und Gewerbe]

  Flurstück 278: Gebäude- und Freifläche Streustraße 103 - gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster [nach Kataster: Industrie- und Gewerbefläche bzw. Gebäude- und Freifläche Industrie und Gewerbe]

- **Eigentümer:**
  Abt. I, Blatt 19334 N:
  – anonymisiert (§ 38 ZVG)

  Abt. I, Blatt 8850 N:
  – anonymisiert (§ 38 ZVG)

- **Lasten und Beschränkungen:**
  Abt. II, Blatt 19334 N:
  Grunddienstbarkeit (Schornstein- und Brandmauerabrissverbot) für den jeweiligen Eigentümer von Weißensee Blatt 8849 N. Gemäß Bewilligung vom 05.08.2008 (UR-Nr. W 629/2008, Notar Klaus-Hinrik Woddow in Berlin) mit Eintragungsdatum vom 20.08.2008

  Sanierungsvermerk mit Eintragungsdatum vom 29.03.2022

  Ein aktueller Zwangsversteigerungsvermerk ist in dem seitens des Vollstreckungsgerichts zur Verfügung gestellten Grundbuchauszug mit Datum vom 27.05.2025 nicht ausgewiesen - eine entsprechende Eintragung dürfte zwischenzeitlich vorliegen.

Abt. II, Blatt 8850 N:
Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Weißensee Blatt 8849 N Bestandsverzeichnis Nr. 1. Gemäß Ersuchen des Präsidenten der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben vom 23.10./19.12.1995 (PZ/436-91/839) eingetragen am 09.08.1996.

Sanierungsvermerk mit Eintragungsdatum vom 29.03.2022

Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragungsdatum vom 10.10.2025

(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:**
  Streustraße 103 - Flurstück 276
  Der Grundstückszuschnitt ist nahezu rechteckig. Lediglich in der nord-östlichen Grundstücksecke befindet sich eine Ausnehmung von 11,00 m x 2,00 m aus der Rechteckgeometrie von ca. 46 m x 29 m.
  Hierbei weisen die nord-östliche Frontlänge zum Vordergrundstück Streustraße 103 (Flurstück 278) parallel zur Streustraße und die hierzu parallel verlaufende süd-westliche Frontlänge zu dem rückwärtig angrenzenden Nachbargrundstück Lehderstraße 22 (Flurstück 277) ca. 46 m sowie die hierzu rechtwinklig verlaufende rechte bzw. nord-westliche und die parallel hierzu verlaufende linke bzw. süd-östliche Grundstücksgrenze eine Länge von ca. 29 m² auf.

  Das hier betroffene Grundstück liegt ca. 25 m weit vom öffentlichen Straßenraum der Streustraße aus entfernt in Hinterliegerlage mit aufstehendem Hallengebäude in sogen. 2. Baureihe bzw. als rückwärtiger Teil des von der Lehderstraße aus in 1. Baureihe auf dem dortigen Vordergrundstück errichteten Hallengebäudes (siehe anliegende Flurkarte).
  Nach Sachlage ist das vormals deutlich größere Grundstück in den 2000er Jahren real geteilt worden, wobei auch das aufstehende ursprünglich zwischen den Giebelseiten durchlaufende Hallengebäude baulich durch das Einziehen einer Brandwand geteilt wurde.

  Streustraße 103 - Flurstück 278
  Der Grundstückszuschnitt ist rechteckig. Die Frontlänge zur Streustraße beträgt ca. 32,00 m und die Tiefe des Grundstücks entlang der rechten bzw. nord-westlichen Grundstücksgrenze rechtwinklig zum Straßenraum entsprechend der linken bzw. süd-östlichen Grundstücksgrenze ca. 25,00 m.
  Die rückwärtige Grundstücksgrenze weist parallel zur Straßenfront eine der Straßenfront entsprechende Länge auf.

- **Seitenverhältnis:**
  Streustraße 103 - Flurstück 276
  Ca. 1,0 : 1,6 - die Frontlänge zu den angrenzenden Vordergrundstücken und der Zuschnitt des Hinterlieger-Reihengrundstücks sowie der bauliche Ausnutzungsgrad mit hier vorliegender Bebauung mit Hallengebäude als Grenz- und Blockinnenbebauung sind allenfalls ausreichend.

Streustraße 103 - Flurstück 278
Ca. 1,0 : 1,3 - die Frontlänge zur Straße und der Zuschnitt des Vorderlieger-Reihengrundstücks sowie der bauliche Ausnutzungsgrad mit hier vorliegender Bebauung mit 1-geschossigen Lagergebäuden etc. als Blockrand- und Grenzbebauung sind allenfalls ausreichend.

- **Bauwich:**
  Streustraße 103 - Flurstück 276
  Das auf dem Grundstück aufstehende Gebäude weist keine Grenzabstände zu dem süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstück Streustr. 104/Lehderstraße 20 (Flurstück 153) bei ca. 22,50 m Grenzbebauung über die gesamte Hallenlänge von der süd-westlichen Grundstücksgrenze aus auf.
  Zu dem süd-westlich angrenzenden Nachbargrundstück Lehderstraße 22 (Flurstück 277) stellt die Giebelseite des Hallengebäudes über ca. 15,00 m Tiefe gleichfalls eine Grenzbebauung bei hier gegenseitiger Grenzbebauung dar. Der Grenzabstand vor der nord-östlichen Giebelseite ist mit ca. 4,00 bzw. ca. 6,00 m ausreichend.

  Auf dem nord-westlich angrenzenden Nachbargrundstück Lehderstraße 24/25/25A (Flurstücke 270, 271) befindet sich über die Länge der gesamten Grundstücksgrenze zu dem hier betroffenen Grundstück eine 1-geschossige Grenzbebauung gleichfalls als ehemalige Produktions- oder Fertigungs- bzw. nunmehr Lagerhalle o.ä.

  Streustraße 103 - Flurstück 278
  Die auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude weisen zu dem nord-westlich angrenzenden Nachbargrundstück Lehderstraße 24/25/25A (Flurstücke 270, 271) als Grenzbebauung über ca. 19,00 m keinen Grenzabstand auf - der Grenzabstand zwischen der freien Kopfseite des dort belegenen Gebäudes weist zu dem in Hinterliegerlage belegenen Nachbargrundstück Streustraße 103 (Flurstück 276) einen Grenzabstand von rd. 8,00 m auf.
  Entlang der süd-östlichen Grundstückgrenze weist das Grundstück gleichfalls weitgehend eine Grenzbebauung auf, wobei im straßenseitigen Teil über ca. 11,00 m Länge ein kleines Hallengebäude und dahinter über ca. 13,00 m Länge ein gedeckter Unterstand in weitgehend massiver Ausführung errichtet sind. Vor der freien Kopfseite des gedeckten Unterstandes beträgt der Grenzabstand zu dem in Hinterliegerlage belegenen Nachbargrundstück Streustraße 103 (Flurstück 275) knapp 2,00 m.

  Auf dem nord-westlich angrenzenden Nachbargrundstück Lehderstraße 24/25/25A (Flurstücke 270, 271) befindet sich bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze gleichfalls eine Grenzbebauung, die sich bis auf das hier gleichfalls betroffene Hinterliegergrundstück Streustr. 103 (Flurstück 276) durchzieht (s.o.). Weitere Grenzbebauungen zu dem hier betroffenen Grundstück sind nicht vorhanden.
  Straßenseitig sind die u.a. entlang der nord-westlichen und der süd-östlichen Grundstücksgrenze belegenen Gebäude in Verbindung mit einem straßenseitigen Trakt und der Toranlage als geschlossene Blockrandbebauung errichtet.

- **Topographie:**
  Das Terrain der als wirtschaftliche Einheit verbundenen Grundstücke ist insgesamt plan.

- **Untergrund:**
  Die Grundstücke weisen einen lagetypischen Untergrund mit zufriedenstellenden Gründungsverhältnissen auf - im Bereich der betroffenen Grundstücke befindet sich weiträumig diluvialer Sand und Kies sowie etwas entfernter angrenzend diluvialer Geschiebemergel nach geologi-

scher Übersichtskarte von Berlin (1971) - die genaue Bodenbeschaffenheit der betroffenen Grundstücke ist unbekannt.

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.0 6.1 (Bodenarten, Stand: 2020) befinden sich im Bereich der hier betroffenen Grundstücke Mittelsand, Feinsand, mittel lehmiger Sand und mittel schluffiger Sand im Oberboden sowie Mittelsand, Feinsand und mittel lehmiger Sand im Unterboden - im Ober- und 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. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 12.01.2023 ist das betroffene Grundstück mit dem Flurstück 276 im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin als Teilbereich der Verdachtsfläche mit der Nummer 7858 registriert. Die Aufnahme in das Kataster erfolgte aufgrund der gewerblichen Vornutzung als Kfz-Werkstatt durch das Reisebüro der DDR in den Jahren von 1968 bis 1990 und hiernach seit Oktober 1990 bis vermtl. Anfang 2000 durch eine Autofirma nebst Lagerung von Autoreifen und Autoschrott nebst stillgelegtem Ölabscheider.

Dem Umwelt- und Naturschutzamt Pankow liegen keine Gutachten oder sonstige Untersuchungsergebnisse vor. Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen zu diesem Grundstück liegen dem Umweltamt gleichfalls nicht vor.
Diesseitig wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht von dem Vorliegen hier relevanter Bodenkontaminationen über den Eingreifwerten der sogen. Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) ausgegangen.

Vorsorglich wird seitens der Behörde darauf hingewiesen, dass bei Antreffen organoleptischer Auffälligkeiten nach §§ 2 und 9 Berliner Bodenschutzgesetz unverzüglich das Umwelt- und Naturschutzamt zu informieren ist.

Die hier betroffenen Grundstücke befinden sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**
  Nach diesseitiger Ermittlung befinden sich die hier betroffenen Grundstücke in einem Bereich, für den eine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) nicht besteht.
  Ein Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die hier vorliegende bzw. vorwiegende gewerbliche Nutzung der Grundstücke im Gebiet liegt nach Sachlage bisher nicht vor.

  Die Grundstücke befinden sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils - planungsrechtliche Grundlage ist bisher § 34 BauGB.
  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. Hiernach ist die bauliche Umgebung des Grundstücks faktisch einem Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen.
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.

Die hier betroffenen Grundstücke befinden 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. Die Grundstücke befinden 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.
Die hier betroffenen Grundstücke 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)

Die hier betroffenen Grundstücke befinden 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 Verkündigung bzw. nach Ablauf der zuletzt am 18.02.2025 beschlossenen Verlängerung ab dem 13.03.2025 am 12.03.2030 außer Kraft) - nicht erfasst ist die Neuerrichtung von Gebäuden mit Eigentumswohnungen.

Der Genehmigungsvorbehalt wirkt zunächst als relatives Verfügungsverbot (§ 172 Abs. 1 Satz 5 BauGB i. V. mit § 135 BGB).
Durch Mitteilung der Verordnung bzw. der davon betroffenen Grundstücke durch die Bezirke an das Grundbuchamt wird eine Grundbuchsperre bewirkt - danach darf eine Rechtsänderung durch das Grundbuchamt nur noch eingetragen werden, wenn eine entsprechende Genehmigung des Bezirks vorliegt (§ 172 Abs. 1 Satz 6 i. V. mit § 22 Abs. 6 BauGB).

Für die Erteilung einer Genehmigung zur Umwandlung ist gemäß § 173 BauGB i. V. mit § 1 AGBauGB das Bezirksamt zuständig - die Erteilung einer Genehmigung für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum an Gebäuden in sozialen Erhaltungsgebieten, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, steht nur in atypischen Sonderfällen im Ermessen des Bezirksamts.
Das Bezirksamt hat zu prüfen, ob die Umwandlung die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Einzelfall gefährdet; liegt einer der Tatbestände des § 172 Abs. 4 Satz 2, 2. Alternative oder Satz 3 Nr. 2 bis 6 BauGB vor, ist die Genehmigung zu erteilen - hervorzuheben ist ein Genehmigungsanspruch in dem Fall, dass sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von 7 Jahren nur an die Mieter zu veräußern.

Nach Umwandlung kann der neue Eigentümer Eigenbedarf erst nach Ablauf von 3 Jahren seit dem Ankauf der Wohnung geltend machen (Kündigungs-Sperrfrist gemäß § 577a BGB) - die allgemeine Kündigungssperrfrist von 3 Jahren beginnt erst zu laufen, wenn der neue Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist.
Je nachdem, wie hoch der Wohnungsnotstand in einzelnen Gemeinden ist, kann sich diese Kündigungsfrist in speziell von den Landesregierungen ausgewiesenen Rechtsverordnungen auf 5 bis 10 Jahre gemäß § 577a Abs. 2 BGB verlängern, wobei zusätzliche Restriktionen zu beachten sind - im Land Berlin ist die Frist gemäß Kündigungsschutzklausel-Verordnung vom 13.08.2013 (GVBl. S. 488) seit dem 01.10.2013 in allen Stadtbezirken einheitlich auf 10 Jahre festgesetzt worden.
Noch weiter geht der Mieterschutz bei Sozialwohnungen; werden Sozialwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt, darf der Käufer der umgewandelten Sozialwohnung so lange nicht kündigen, so lange die gekaufte Wohnung der Sozialbindung unterliegt, selbst wenn er die öffentlichen Gelder, mit denen der Wohnungsbau finanziert wurde, vorzeitig zurückzahlt, kann diese Bindung bis zu 10 Jahren bzw. nach Wohnraumgesetzt 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 ab dem 01.10.2023 um 10 Jahre auf einheitlich 10 Jahre Kündigungssperrfrist nicht.
Nach Erneuerung der Kündigungsschutzklausel-Verordnung in Berlin vom 01.10.2023 ist eine Befristung der Verordnung bei einer festgesetzten Geltungsdauer von 10 Jahren für den 30.09. 2033 vorgesehen.

Die Grundstücke befinden sich außerdem 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 befinden sich die hier betroffenen Grundstücke auf der Grundlage der Fünfzehnten Verordnung über die förmliche Festsetzung von Sanierungsgebieten vom 14.12.2021 im Bereich des Sanierungsgebietes „Langhansstraße“ (GVBl. Vom 24.12.291, 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.

Auf dem Hinterliegergrundstück Streustr. 103 (Flurstück 276) befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude im Sinne des Gesetzes zum Schutz von Denkmälern in Berlin. Es ist zudem Teil eines denkmalgeschützten Ensembles: „Ruthenbergsche Fabrik- und Mietgewerbehöfe“.

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück Streustr. 103 (Flurstück 276) aufstehenden Gebäude als etwa hälftiger Teil einer früheren Werkstatt- bzw. Produktionshalle handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 04.06.2026 um ein Einzeldenkmal aus den Jahren 1898 bis 1906 (Obj. Dok. Nr. 090 40615) als Teil des Ensembles „Rutenbergische Fabrikanlage“ mit den Gebäuden auf den Grundstücken Lehderstraße 16, 17, 18, 19, 20, 22, 24, 25, 25A, 35, 36, 38, 39, 41, 42, 43, 74, 79, 80 85, 85A, 86, 87, 88, 104, 105, 106, 107, 108, Goethestraße 24, Langhansstraße 134, Roelckestraße 6 und Streustraße 18, 31, 86, 88, 102, 103, 104, 107. Außerdem ist das hier betroffene Grundstück mit aufstehendem Gebäude gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 04.06.2026 Teil der Gesamtanlage „Rutenbergische Fabrik und Mietgewerbehöfe“ aus den Jahren 1898 bis 1899 mit Umbau in den Jahren 1899 bis 1905 (Obj. Dok. Nr. 090 40616) mit den Gebäuden auf den Grundstücken Lehderstraße 16, 19, 22, 23, 24, 25, 25A, 104, 105, 106, 107, 108, Langhansstraße 134, Roelckestraße 6 und Streustraße 18, 30, 31, 102, 103, 107.

Insofern bestehen diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen an dem auf dem hier u.a. betroffenen Grundstück Streustr. 103 (Flurstück 276) aufstehenden Gebäude aufgrund der Ausweisung als Einzeldenkmal selbst sowie aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes aufgrund der baulichen Umgebung als Teil des Ensembles bzw. als Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage.

Neben den denkmalrechtlichen Restriktionen sind die Restriktionen aufgrund der Ausweisung als förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet und der Milieuschutzverordnung etc. zu berücksichtigen.

Die auf dem Vordergrundstück Streustraße 103 (Flurstück 278) belegenen Gebäude unterliegen nicht dem Denkmalschutz, wobei sich das Grundstück selbst im Denkmalbereich der Gesamtanlage befindet.
Insoweit dürften aufgrund der in unmittelbarer Nachbarschaft bzw. im Nahbereich belegenen Baudenkmäler bzw. der denkmalgeschützten Gesamtanlage (s.o.) Restriktionen hinsichtlich einer Neubaumaßnahme oder evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes bestehen.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (Abl. S. 31), zuletzt geändert am 07.02.2025 (Abl. S. 441) ist das Gebiet beidseitig der Streustraße zwischen Roelcke- und Behaimstraße als „Gemischte Baufläche M2“ ausgewiesen. Nord-westlich der Streustraße sind die Flächen jenseits der Roelcke- und Behaimstraße als „Wohnbaufläche W2“ mit einer GFZ bis 1,5 ausgewiesen. Auch südlich der parallel zur Streustraße verlaufenden Lehderstraße sind die Flächen weiträumige als „Wohnbaufläche W2“ ausgewiesen.

<u>Streustraße 103 - Flurstück 276</u>
Die Geschossfläche (GF) für das Grundstück Streustraße 103 (Flurstück 276) beträgt bei lediglich 1 Geschoss mit bis unter das Satteldach reichendem Luftraum und nur geringen Bereichen mit einem raumbildenden Ausbau u.a. im Bereich von Sanitärräumen und auch unter Berücksichtigung des separaten Massivschuppens vor der süd-westlichen Grundstücksgrenze ca. 355,50 m² nach diesseitiger Ermittlung anhand der Flurkarte gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (GVBl. S. 495) zuletzt geändert durch das sechste Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 29.12.2023 (GVBl. S. 35) - in Kraft getreten am 30.12. 2023 - i.d. Fassung vom 11.12.2024 mit einer GFZ von 0,272 bzw. rd. 0,3 (ohne Be-

rücksichtigung einer GF für einen evtl. Dachgeschoss-Ausbau mit einem Faktor von 0,75 für die unter einem evtl. Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF eines evtl. Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 für die über einem evtl. Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur ImmoWertV 21 bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 355,50 m² mit einer GRZ von 0,272 bzw. rd. 0,3 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 1.309 m² für das Grundstück (Flurstück 276).

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß GAA-Modell bzw. bisheriger Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) beträgt abweichend von der ImmoWertV 21 bzw. ImmoWertA unter Berücksichtigung auch der Nichtvollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss bzw. Spitzboden mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier sind ein diesbzgl. nutzbarer Dachraum und ein entsprechend nutzbares Kellergeschoss nicht vorhanden):
355,50 m² + (0,00 m² x 0,75) + (0,00 m² x 0,30) = 355,50 m² für das Erdgeschoss ohne ein evtl. Dach- oder Kellergeschoss mit einer wGFZ von 0,272 bzw. rd. 0,3 entsprechend der GFZ (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,272 bzw. rd. 0,3 bei Ansatz von 1.309 m² Grundstücksfläche.

Streustraße 103 - Flurstück 278
Die Geschossfläche (GF) für das Grundstück Streustraße 103 (Flurstück 278) beträgt bei lediglich 1 Geschoss der Gebäude mit bis unter das flach geneigte Pultdach reichendem Luftraum und nur geringen Bereichen mit einem raumbildenden Ausbau u.a. im Bereich von Sanitärräumen und einem Büroabteil auch unter Berücksichtigung des massiven Unterstands vor der südöstlichen Grundstücksgrenze ca. 384,50 m² nach diesseitiger Ermittlung anhand der Flurkarte gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 Bau-O Bln 2005 vom 29.09.2005 (GVBl. S. 495) zuletzt geändert durch das sechste Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 29.12.2023 (GVBl. S. 35) - in Kraft getreten am 30.12. 2023 - i.d. Fassung vom 11.12.2024 mit einer GFZ von 0,464 bzw. rd. 0,5 (ohne Berücksichtigung einer GF für einen evtl. Dachgeschoss-Ausbau mit einem Faktor von 0,75 für die unter einem evtl. Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF eines evtl. Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 für die über einem evtl. Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur ImmoWertV 21 bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 384,50 m² mit einer GRZ von 0,464 bzw. rd. 0,5 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 829 m² für das Grundstück (Flurstück 278).

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß GAA-Modell bzw. bisheriger Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) beträgt abweichend von der ImmoWertV 21 bzw. ImmoWertA unter Berücksichtigung auch der Nichtvollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss bzw. Spitzboden mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier sind ein diesbzgl. nutzbarer Dachraum und ein entsprechend nutzbares Kellergeschoss nicht vorhanden):
384,50 m² + (0,00 m² x 0,75) + (0,00 m² x 0,30) = 384,50 m² für das Erdgeschoss ohne ein evtl. Dach- oder Kellergeschoss mit einer wGFZ von 0,464 bzw. rd. 0,5 entsprechend der GFZ (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,464 bzw. rd. 0,5 bei Ansatz von 829 m² Grundstücksfläche.

Für beide Grundstücke als wirtschaftlich verbundene Einheit ergibt sich bei einer Geschossfläche von (355,50 m² + 384,50 m²) = 740,00 m² und Ansatz der Grundstücksflächen von 1.309 m² + 829 m² = 2.138 m² die GFZ mit 0,346 bzw. rd. 0,3 entsprechend der wGFZ und der GRZ.

Die Bodenwertermittlung erfolgt gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses nicht auf der Grundlage der wGFZ, sondern auf der Grundlage der GFZ nach § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (s.o.) oder in Anlehnung hieran.
Der Gutachterausschuss legt den Bodenrichtwerten eine typische Bebauungsdichte (GFZ) zugrunde - er weicht damit teilweise vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach dem Baunutzungsplan von Berlin in der Neufassung vom 28. Dezember 1960/30. Juni 1961 bzw. von den Festsetzungen bestimmter Einzelbebauungspläne ab; in Gebieten, in denen keine Bebauungspläne vorliegen und sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, stützt sich der Gutachterausschuss auf eigene Einschätzungen der baulichen Dichte.
Für untergeordnete Bereiche innerhalb der Bodenrichtwertzonen mit abweichenden Nutzungsmaßen sind keine gesonderten Bodenrichtwerte ermittelt worden - mit Hilfe der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ab einer GFZ von 0,8 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für den GFZ-Einfluss können Bodenwerte mit abweichender GFZ aber aus den Bodenrichtwerten ermittelt werden; für geringere Ausnutzungsgrade der Grundstücke sind Umrechnungskoeffizienten nach der Koeffizientenformel o.ä. zu ermitteln.

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

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

  Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2022 (Umweltatlas) weist der Straßenraum der Streustraße vor dem hier betroffenen straßenseitigen Vordergrundstück Grundstück Streustr. 103 (Flurstück 278) ein Trennkanalisationssystem mit Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserkanalisation auf - die Regenwasserkanalisation leitet in die Regenüberläufe der Mischwasserkanalisation ein.

- **Erschließungskostenbeiträge:**
  Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Pankow vom 05.01.2023 wird neben dem hier betroffenen Vordergrundstück Streustr. 103 (Flurstück 278) auch das hier betroffene Hinterliegergrundstück Streustr. 103 (Flurstück 276) durch die zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Streustraße“ erschlossen - aktuell besteht Eigentümeridentität für die beiden hier betroffenen Grundstücke Streustr. 103 mit den Flurstücken 276 als Hinterliegergrundstück und 278 als Vordergrundstück mit hierdurch bestehender gesicherter Erschließung.
  Eine dingliche Sicherung als GFL-Recht dürfte mit der Eintragung in Abteilung II Nr. 1 zugunsten des ehemals größeren Grundstücks von Weißensee Blatt 8849 N (nunmehr nur noch Flurstück 277) von der Streustraße aus bestanden haben, das im Zuge einer Realteilung in die Flurstücke 276 und 277 aufgeteilt worden ist, womit aber das GFL-Recht offensichtlich zugunsten des Grundstücks Lehderstr. 22 (Flurstück 277) entfallen ist, da auf dem u.a. hier betroffenen Hinterliegergrundstück Streustr. 103 (Flurstück 276) ein GFL-Recht zugunsten des Grundstücks Lehderstr. 22 (Flurstück 277) nach Realteilung nicht mehr verzeichnet ist.

Nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) ist die Straße erstmalig endgültig hergestellt - für den hier betroffenen Straßenabschnitt sind Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung weder geschuldet noch gestundet.
Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage sind für die hier betroffenen Grundstücke auch keine Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der zurzeit gültigen Fassung mehr zu entrichten.

Die Mitteilung der zuständigen Behörde erfolgte aufgrund einer Entscheidung nach aktueller Sach- und Rechtslage und stellt gemäß der vorliegenden Bescheinigung keine Verzichtserklärung u.a. im Falle einer veränderten Beurteilung der Rechtslage dar.

Angaben über ggf. abzutretendes Straßenland konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Pankow nicht beigebracht werden - diesseitig wird nicht davon ausgegangen, dass Straßenland von dem straßenseitigen Vordergrundstück Streustr. 103 (Flurstück 278) abzutreten ist.
Tatsächlich befindet sich das Grundstück Streustr. 103 (Flurstück 276) in sogenannter Hinterliegerlage ohne territoriale Anbindung an den öffentlichen Straßenraum, so dass hierfür eine Straßenlandabtretung nicht in Betracht kommt.

- **Baulasten:**
  Gemäß vorliegender Negativ-Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Technische Verwaltung) bestehen für die hier betroffenen Grundstücke 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.

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**
  Die hier betroffenen Grundstücke Streustraße 103 (Flurstück 276) und Streustraße 103 (Flurstück 278) befinden sich noch vergleichsweise zentral in der Metropole am südlichen Rand des Ortsteils Weißensee bzw. süd-östlich im Berliner Stadtbezirks Pankow und mit rd. 1.000 m Entfernung bereits deutlich außerhalb des inneren Stadtbahnrings („Hundekopf“) bzw. der Umweltzone.
  Die Entfernung der hier betroffenen Grundstücke zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Prenzlauer Berg beträgt rd. 100 m und zu dem westlich angrenzenden Ortsteil Pankow knapp 1.000 m sowie zu dem nord-westlich angrenzenden Ortsteil Heinersdorf gleichfalls im Bezirk Pankow ca. 1.200 m (jeweils Luftlinie).
  Die Entfernung des Grundstücks zu dem nördlich angrenzenden Ortsteil Stadtrandsiedlung Malchow beträgt rd. 2.200 m, zu dem nord-östlich angrenzenden Ortsteil Neu-Hohenschönhausen rd. 3.200 m, zu dem östlich angrenzenden Ortsteil Alt-Hohenschönhausen ca. 1.700 m und zu dem süd-östlich angrenzenden Ortsteil Fennpfuhl ca. 2.100 m (Luftlinie), wobei die Ortsteile durchweg im Berliner Stadtbezirk Lichtenberg liegen.

  Die hier betroffenen Grundstücke als wirtschaftlich verbundene Einheiten weisen mit rd. 4.300 m Entfernung (Luftlinie) eine vergleichsweise geringe Entfernung zum Bezirkszentrum (Haupt-

zentrum) im Ortsteil Pankow im Bereich des alten Dorfangers 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 den verbundenen Grundstücken bereits in knapp 2.000 m Entfernung (Luftlinie) und das Ortsteilzentrum von Weißensee im Bereich der Berliner Allee bzw. des Antonplatzes schon in rd. 600 m Entfernung (Luftlinie).

Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Alexanderplatzes beträgt rd. 3.900 m süd-westlich und die Entfernung zum Zentrum am Zoo u.a. mit Breitscheidplatz rd. 8.800 m (jeweils Luftlinie) gleichfalls süd-westlich der als wirtschaftliche Einheit verbundenen Bewertungsobjekte.

Das hier betroffene Vorderlieger-Reihengrundstück Streustraße 103 (Flurstück 278) und das dahinter belegene Hinterliegergrundstück Streustraße 103 (Flurstück 276) befinden sich auf der süd-westlichen Seite der Streustraße im Abschnitt zwischen Roelckestraße in knapp 50 m Entfernung nord-westlich und der Behainstraße in ca. 165 m Entfernung süd-östlich des jeweiligen Bewertungsobjektes.
Bei der die Grundstücke anbindenden Straße handelt es sich um eine untergeordnete Quartierstraße innerhalb einer 30 km/h-Zone mit allerdings temporär beachtlicher Verkehrsbelastung aufgrund des Gewerbeverkehrs der weitgehend anliegenden Gewerbegrundstücke und der Streckenführung bis zur Berliner Allee (B2).

Nennenswerte Störungen aufgrund der auf den Nachbargrundstücken und im näheren Umfeld belegenen Gewerbebetriebe o.ä. liegen nach örtlichem Eindruck bei auf den Grundstücken selbst belegener Nutzung als Handelsunternehmen für den Getränkevertrieb etc. nicht vor - in der unmittelbaren Nachbarschaft oder im näheren Umfeld sind einzelne KFZ-Werkstattbetriebe sowie überwiegend Handelsbetriebe ansässig. Störende Gewerbebetriebe sind nach diesseitigem Eindruck nicht vorhanden.
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.

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2026 handelt es sich bei der Lage der hier betroffenen Grundstücke Streustraße 103 (Flurstück 278) als Vordergrundstück und Streustraße 103 (Flurstück 276) in Hinterliegerlage um eine mittlere Wohnlage in dezentraler Stadtlage - die Gewerbelage ist nach diesseitiger Auffassung einfach.

Der Fahrdamm der das Vordergrundstück Streustr. 103 (Flurstück 278) direkt anbindenden Streustraße weist Asphaltbelag und ausreichende Durchfahrtsbreite bei beidseitig vom Fahrdamm mit flachen Bordschwellen abgesetzten Parkbuchen oder -streifen für den ruhenden Verkehr auch bei entgegenkommendem Fahrzeugverkehr auf. Die Parkbuchen bzw. -streifen sind mit Kopfsteinpflasterung befestigt.
Bürgersteige sind mit höheren Bordsteinen abgesetzt und mit Kleinsteinpflasterung und Betonwegeplattierung befestigt.
Im Straßenraum sind mittelhochstämmige Straßenbäume vorhanden. Straßenraumbeleuchtung ist vorhanden - es sind beidseitig in der Straße hoch aufgehende Mastlaternen vorhanden.

PKW-Stellplätze sind im Straßenraum gleichfalls beidseitig in den Parkbuchten bzw. den Stellplatzstreifen 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 Parkraumbewirtschaftungszonen 45 und 46 vergleichsweise entfernt von der hier betroffenen Quartierlage, so dass eine Verknappung aufgrund der Verdrängung des ruhenden Verkehrs aus diesen Parkraumbewirtschaftungszonen hier nicht vorliegt.

Die Bebauung im Quartier weist überwiegend 1- bis 2-geschossige Blockrand- und Blockinnenbebauung als Gewerbegeschossbauten aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) bzw. den ersten drei Dekaden des vergangenen Jahrhunderts und vereinzelt an der Roelckestraße auf Höhe der Kreuzung Streu-/Roelckestraße auch 3- bis 4-geschossige Wohn- und Geschäftshäuser bzw. eine Schule sowie süd-westlich des Blocks an der Roelckestraße einen großflächigen Flachbau als 1-geschossigen Lebensmittel-Supermarkt bzw. -discounter mit umgebender weiträumiger PKW-Stellplatzanlage auf dem Grundstück aus den vergangenen rd. 20 Jahren auf. Im weiteren Kreuzungsbereich Leder-/Roelckestraße ist erst im Jahre 2025 ein 6- bis 8-geschossiger Wohn- und Geschäftshauskomplex neu errichtet worden.

Der hier betroffene Block ist seinerzeit Ende des 19. JH. und Anfang des 20. Jh. weitgehend als Industrie- und Gewerbestandort mit Industriebauten in Ziegelbauweise u.a. für produzierendes Gewerbe und das hier betroffene vormals ungeteilte bis zur Lehderstraße reichende Grundstück u.a. auch als Schmalfilmkopieranstalt genutzt worden. Nach dem II. Weltkrieg erfolgte die Nutzung der ehemaligen Fabrikgebäude u.a. durch den früheren VEB Isokond bzw. seit rd. 30 Jahren überwiegend durch Kleingewerbebetriebe u.a. als KFZ-Werkstätten entsprechend der Nutzung auf den süd-westlich sowie nord-westlich angrenzenden Nachbargrundstücken. Der zur Streustraße orientierte Teil des vormals ungeteilten Grundstücks wurde seit den 1950er Jahren zu Lagerzwecken genutzt und Ende der 1950er Jahre mit einer neu errichteten Werk- und Lagerhalle u.a. mit Nutzung als Tischlerei in der nord-westlichen und einem zusätzlich errichteten Gebäude als Kompressor-Station vermtl. Ende der 1970er Jahre in der nord-östlichen Grundstücksecke sowie mit einem weiteren Gebäude als Ladestation nebst Traforaum an der straßenseitigen Grundstücksfront gleichfalls Ende der 1970er Jahre belegt.

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 unmittelbar im Bereich der hier betroffenen Grundstücke sowie Ostseestraße in ca. 350 m, Berliner Allee (B2) in knapp 500 m und Prenzlauer Allee/Promenade (B109) in ca. 1.000 m fußläufiger Entfernung ist günstig.
Die nächste Autobahnauffahrt der A 114 befindet sich in etwa 4 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 nahen Roelckestraße und der Ostseestraße mit verschiedenen Buslinien sowie u.a. in der mit 150 m Entfernung nahen Langhansstraße und der noch vergleichsweise nahen Berliner Allee u.a. mit Straßenbahnverkehr.
Die S-Bahnstation „Greifswalder Straße“ befindet sich in ca. 1.500 m und die S-Bahnstation „Prenzlauer Allee“ in ca. 1.900 m fußläufiger Entfernung.

- **Soziale Infrastruktur:**
  Eine kurz- und mittelfristige Versorgung steht bereits im Quartier mit vereinzelten Geschäften u.a. als Lebensmittelsupermarkt in der angrenzenden Roelckestraße sowie in ca. 150 m fußläufiger Entfernung mit bereits größerem Angebot in der Langhansstraße und mit besserem Angebot im Bereich der Einzelhandelskonzentration auf der Berliner Allee ab ca. 500 m 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. 1.900 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. 4.300 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 Ostseeplatz als kleinere Grünanlage befindet sich in ca. 350 m Entfernung. Der Ernst-Thälmann-Park und der Anton-Saefkow-Pak befinden sich in jeweils ca. 1.100 m Entfernung und der Weißenseer Park mit Weißer See in ca. 1,6 km Entfernung.

  Der Stadtpark „Großer Tiergarten“ in der Berliner City befindet sich von den hier betroffenen Grundstücken in ca. 5,7 km Entfernung (Luftlinie).

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**
  <u>Streustraße 103 - Flurstück 276</u>
  1898-1906
  erfolgte die Errichtung des auf den Grundstücken Streustraße 103 (Flurstück 276) und Lehderstraße 22 (Flurstück 277) aufstehenden 1-geschossigen nicht unterkellerten Hallengebäudes mit flach geneigtem Satteldach gemäß Ausweisung in der Denkmaldatenbank des Landes Berlin (Obj. Dok. Nr. 090 40615) als Teil des Ensembles „Rutenbergische Fabrikanlage“ (s.o.).

  Ursprüngliche Bauvorlagen aus der Herstellungsphase des Gebäudes konnten in der Bauakte im Bauaktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht mehr aufgefunden werden, wobei auch Planunterlagen zur Teilung der Halle mit Verteilung auf die Grundstücke Streustraße 103 (Flurstück 276) und Lehderstraße 22 (Flurstück 277) im Bereich einer gemeinsamen Brand-

wand (Brandwand- und Schornsteinrecht als wechselseitige Grunddienstbarkeit) vermtl. Mitte der 2000er Jahre nicht aufgefunden werden konnten.

1935
erfolgte vermtl. der weitgehende Umbau des Gebäudes zur Einrichtung einer Schmalfilmkopieranstalt gemäß Bauschein vom 31.01.1935.

2008
erfolgte vermtl. die Realteilung des vormals größeren Grundstücks Lehderstraße 22 nebst aufstehender Halle mit resultierendem Flurstück 276 als Hinterliegergrundstück Streustraße 103, wobei eine Erschließung über das zur Streustraße orientierte Vordergrundstück Streustraße 103 mit dem Flurstück 278 erfolgt, und das Flurstück 277 als Vordergrundstück Lehderstraße 22 unmittelbar aus der Lehderstraße.

Das Grundstück Streustraße 103 (Flurstück 278) weist eine Grunddienstbarkeit als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des vormals ungeteilten Grundstücks Lehderstraße 22 (Grundbuch von Weißensee Blatt 8849 N) auf, die im Zuge der Realteilung nicht auf das neue Trennstück mit dem Flurstück 276 als Hinterliegergrundstück Streustr. 103 übertragen wurde, was insoweit ggf. nachzuholen ist, wenn die Flurstücke 276 und 278 nicht zu nur einem Grundstück verschmolzen werden.
Tatsächlich bestand bisher für das Trennstück Streustraße 103 (Flurstück 276) ein diesbzgl. dringendes Erfordernis nicht, nachdem das neue Trennstück (Flurstück 276) mit dem Vordergrundstück Streustraße 103 (Flurstück 278) Eigentümeridentität aufweist.

Eine Beibehaltung des GFL-Rechts von der Streustraße aus zugunsten des Restgrundstücks des vormals größeren Grundstücks Lehderstr. 22 (Flurstück 277) erscheint nicht mehr erforderlich und ist im Grundbuch des Flurstücks 276 bereits nicht mehr ausgewiesen, womit ohnehin von der Streustraße aus ein GFL-Recht zugunsten des Grundstücks Lehderstraße 22 (Flurstück 277) obsolet ist.

Der Zeitpunkt der weitgehenden Entkernung des vor dem Krieg als Schmalfilmkopieranstalt umgebauten Gebäudes ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.
Nach diesseitiger Einschätzung sind diesbzgl. Umbaumaßnahmen bereits kurz nach dem II. Weltkrieg realisiert worden.

<u>Streustraße 103 - Flurstück 278</u>
1959
erfolgte die Errichtung einer beheizten nicht unterkellerten Werk- und Lagerhalle nebst flach geneigtem Pultdach sowie Sozial- und Sanitärräumen in der nord-westlichen Ecke des Grundstücks Streustraße 103 (Flurstück 278) als dem seinerzeit noch ungeteilten Grundstück Lehderstraße 22/23 gemäß Baugenehmigung Nr. 370/59 vom 01.07.1959.

1978
erfolgte die Errichtung einer Ladestation mit Trafo- und Lagerraum unmittelbar neben der bestehenden Werk- und Lagerhalle entlang der straßenseitigen Front des Grundstücks Streustraße 103 (Flurstück 278) gemäß Prüfbescheid Nr. 110/78 vom 01.08.1978 und die Errichtung einer Kompressor-Station gemäß Prüfbescheid Nr. 116/78 vom 17.08.1978 nebst gedecktem Unterstand in der östlichen Ecke des Grundstücks Streustraße 103 (Flurstück 278) als dem seinerzeit noch ungeteilten Grundstück Lehderstraße 22/23.
Die Gebäude wurden nach Sachlage unter Verwendung teilweise alter Mauern eines bereits Ende des 19. Jh. bzw. Anfang des 20. Jh. (1898-1906) errichteten Gebäudekomplexes als Teil des Ensembles „Rutenbergische Fabrikanlage“ mit geschlossener Blockrandbebauung entlang

der Streustraße errichtet, der allerdings durch Kriegseinwirkung weitgehend zerstört und weitgehend abgebrochen wurde.

Der Zeitpunkt der baulichen Erweiterung der Kompressor-Station mit Veränderung des Baukörpers um ca. 2,50 m an der süd-westlichen Giebelseite mit allerdings ca. 0,50 m geringerer Gebäudetiefe ergibt sich aus der Bauakte nicht. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass die Erweiterung relativ kurz nach der Errichtung des Kerngebäudes realisiert worden ist.

Die partielle Umgestaltung und Modernisierung des Ausbaus der Ladestation mit Trafo- und Lagerraum an der straßenseitigen Front des Grundstücks u.a. mit Einbau eines Sanitärbereichs und einer Spülküche nebst Ver- und Entsorgungsleitungen u.a. mit Warmwasserbereitung vermtl. über einen elektrischen Durchlauferhitzer sowie eines Büroraums ggf. mit Fenstern zum Hof hinter Stahlblechtoren (anlässlich auch des früheren Ortstermins nicht zugänglich) und der Einbau einer Gastherme zur Beheizung einzelner Gebäudebereiche nebst Einbau ggf. von Kunststoff-Isolierglasfenstern dürfte etwa im Jahre 2008 realisiert worden sein. Der partielle Einbau von Gipskarton-Unterdecken nebst Dämmung einzelner Raumbereiche dürfte neuer sein - die gespachtelte GK-Beplankung weist seinerzeit noch keinen Anstrich auf.

1996
erfolgte die Anbringung einer großflächigen Werbetafel (STRÖER) an der straßenseitigen Einfriedung gemäß Baugenehmigung Nr. B20/00692/721-91 vom 13.09.1996 mit Bauzustandsbesichtigung über den vorhandenen Bestand am 07.07.2005 - die Werbetafel ist bereits wieder entfernt worden.

- **Art des Gebäudes:**
  Bei der auf dem Hinterliegergrundstück Streustr. 103 (Flurstück 276) aufstehenden Bebauung handelt es sich um den etwa hälftigen nord-östlichen Teil einer 1-geschossigen nicht unterkellerten freistehenden Lagerhalle als Grenzbebauung mit flach geneigtem Satteldach und Toreinfahrt bzw. Zugangstür in der nord-westlichen Traufseite. Der weitere Hallenteil befindet sich auf dem zur Lehderstraße orientierten Grundstück mit dem Flurstück 277 als Folge der Realteilung des vormals ungeteilten Grundstücks.
  Zusätzlich ist vor der nord-westlichen Grundstücksgrenze unmittelbar vor der Hallenfront ein kleiner weitgehend freistehender Massivschuppen-Anbau als Geräteraum o.ä. vorhanden.

  Bei der auf dem Vorderliegergrundstück Streustr. 103 (Flurstück 278) aufstehenden Bebauung handelt es sich um eine nicht unterkellerte Werk- und Lagerhalle nebst flach geneigtem Pultdach von der straßenseitigen Grundstücksfront aus als Grenzbebauung entlang der nord-westlichen Grundstücksgrenze sowie einen unmittelbar hieran angebauten Flachbau als ehemalige Ladestation mit Trafo- und Lagerraum unmittelbar an der straßenseitigen Grundstücksfront mit Umnutzung als Sanitär- und Sozialtrakt mit Spülküche sowie Lager und Büroraum der Betriebsleitung.
  In der nord-östlichen Grundstücksecke befindet sich an der straßenseitigen Grundstücksgrenze und als Grenzbebauung zu dem süd-östlichen Nachbargrundstück ein kleines bereits geringfügig erweitertes Hallengebäude als ehemalige Kompressor-Station in gleichfalls massiver Ausführung u.a. mit Stahlbetondecke und Nutzung als Lagergebäude, an das ein gestreckter 2-seitig massiv umbauter Unterstand gleichfalls zu Lagerzwecken als weitere Grenzbebauung entlang der süd-östlichen Grundstücksgrenze anbindet.

- **Organisation des Gebäudes:**
  <u>Streustraße 103 - Flurstück 276</u>
  Das Hinterliegergrundstück Streustr. 103 (Flurstück 276) weist den mit einer Grundfläche von ca. 22,50 m x 15,00 m unter Denkmalschutz stehenden nord-östlichen Hallengebäudeteil auf,

der im Wesentlichen selbst in 2 Hallenbereiche unterteilt ist. Die Traufhöhe ergibt sich nach vorliegenden Planunterlagen mit ca. 3,30 m und die Firsthöhe mit ca. 4,40 m.

Der süd-westliche Hallenteil reicht bis unter den First des Satteldaches der Halle und weist eine große Toreinfahrt mit einem Sektionaltor auf.

Der anbindende nord-östliche Hallenteil ist durch eine weitgehend massive Wandscheidung hiervon abgetrennt, weist allerdings einen schmalen Durchgang in der Wand sowie gleichfalls einen Zugang aus dem Freien allerdings lediglich als Tür auf. Zusätzlich sind in diesem Hallenteil in der zum Hof orientierten Gebäudefront rechts und links neben der Zugangstür großflächige Fenster vorhanden.
Der Hallenteil weist eine oberhalb der Tür- und der Fensterstürze abgehängte Gipskartondecke o.ä. auf - die Decke ist nicht begehbar und der darüber belegene Luftraum lediglich zur Reduzierung der evtl. Heizlast abgespannt. Eine Beheizung der Hallenflächen liegt allerdings nicht vor, obwohl in dem Hallenbereich auch eine Büronische u.a. mit Verkaufstresen vorhanden ist.

Aus dem Hallenteil mit der abgehängten Unterdecke ist in einer massiver Wandscheidung vor der nord-östlichen Giebelseite ein schmaler Raumstreifen mit gleichfalls abgehängter Unterdecke über eine einfache Sperrtür zugänglich.
Hinter der Sperrtür befindet sich eine kleine Diele mit rechts spannend anbindendem Toilettenraum mit Fenster in der nord-östlichen Giebelseite und lediglich einfachstem und teilweise zerstörtem Ausbaustandard noch aus der Vorkriegszeit bzw. einer DDR-typischen Rekonstruktionsmaßnahme.
Links spannend bindet an die Diele ein kleiner Vorflur zu einem Raum als ehemaliger Personal- oder Büroraum o.ä. mit hochliegendem Fenster in der Eingangsfront des Gebäudes an.

Ein weiterer Toilettenraum befindet sich neben dem vorgenannten Toilettenraum gleichfalls vor der nord-östlichen Giebelseite des Gebäudes mit darin verbautem Fenster, aber Zugang ausschließlich über einen entlang der parallel zur süd-östlichen Brandwand verlaufenden schmalen und bis unter das Dach reichenden Flur hinter einer Gipskarton-Wandscheidung zu dem mit Unterdecke abgehängten Hallenteil. Der Flur selbst weist keine Fenster auf.

Der zusätzlich auf Höhe der süd-westlichen Brandwand zu dem süd-westlich angrenzenden weiteren Hallenteil auf dem angrenzenden Nachbargrundstück Lehderstraße 22 (Flurstück 277) belegene 1-geschossige Massivschuppen-Anbau mit einer Grundfläche von ca. 3,00 m x 6,00 m und flach geneigtem Pultdach weist eine einfache Stahlblechtür in der nord-östlichen Front mit Zugang in einen ungeteilten Raum als kleines Nebenlager auf - in der freien Giebelseite ist ein dauerhaft verschlossenes bzw. ausgemauertes Fenster vorhanden.

Die mit Fahrbahnbeton bzw. Zementestrichboden und partiell Kopfsteinpflasterung befestigten Freiflächen des Grundstücks sind weitgehend als Lagerflächen für Flaschenkästen, Getränkefässer und Paletten genutzt.
Unbefestigte Flächen sind allenfalls in einem zentralen Bereich vor der süd-westlichen Grundstücksgrenze mit Rasenwildwuchs und vereinzelten hochstämmigen Bäumen vorhanden, wobei die Flächen mindestens teilweise mit Sperrmüll, alten Autos bzw. einem Verkaufsanhänger o.ä. sowie sonstigem Lagergut etc. belegt sind.

Streustraße 103 - Flurstück 278

Das Vorderliegergrundstück Streustr. 103 (Flurstück 278) weist entlang der nord-westlichen Grundstücksgrenze eine Werk- und Lagerhalle mit früherer Nutzung u.a. als Tischlerei und aktueller Nutzung als Lagerfläche mit einer Grundfläche von ca. 19,00 m x ca. 9,00 m = ca. 171,00 m² und einer Höhe unter der partiell vorhandenen Gipskarton-Unterdecke bzw. den

Stahlträgern von ca. 2,70 m lt. vorliegendem Gebäudeschnitt bzw. einer lichten Raumhöhe unter dem Pultdach an der Traufseite von ca. 2,90 m und an der Brandwandseite von ca. 3,50 m auf. Der ehemals ungeteilte Großraum weist 2 Raumbereiche und 2 in der Längsseite belegene Eingänge auf, von denen nach Sachlage lediglich der im Zwickel zu dem angrenzenden früheren Gebäude für die Ladestation genutzt wird.
Von dem aktiven Zugang aus ist zur freien Giebelseite hin ein Großraum mit stehenden Fenstern in der hofseitigen Gebäudefront und Lichtkuppeln in der Dachfläche als Lagerfläche vorhanden, dessen Wandumfassungen weitgehend mit Gipskarton-Vorsatzschalen und die Raumdecke mit einer GK-Unterdecke versehen sind.
Der aus diesem Raumbereich zugängliche straßenseitige Raumteil hinter einer verputzten bzw. mit GK-Vorsatzschale versehenen Wandscheidung weist eine großflächige Türöffnung allerdings ohne Türflügel auf. Die Umfassungswände weisen hier Rohmauerwerk mit Anstrich und bereits in der Vergangenheit im Rahmen der Errichtung der angrenzenden Ladestation dorthin orientierte zugemauerte stehende Fenster auf - allerdings sind in der sichtbar gebliebenen Holzschalung des Pultdaches oberhalb der Stahlträger nach Sachlage 2 Lichtkuppeln vorhanden.

Ein aus diesem Hallenbereich zugänglicher bereits in die ehemalige Ladestation einkoffernder Raum als weitere Lagerfläche o.ä. war auch seinerzeit anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich.

Unmittelbar angrenzend an die ehemalige Werk- und Lagerhalle befindet sich vor der straßenseitigen Grundstücksfront eine frühere Ladestation mit Akku-Raum und Lagerfläche und aktueller Nutzung als Personal- und Bürobereich u.a. mit Toilettenräumen und Spülküche bei einer Grundfläche des Gebäudes von ca. 11,00 m x ca. 6,50 m = ca. 71,50 m² sowie einer lichten Raumhöhe unter dem Pultdach an der Traufseite von ca. 2,85 m und an der straßenseitigen Brandwandseite von ca. 3,12 m gemäß vorliegendem Gebäudeschnitt - im Bereich von GK-Unterdecken ist die lichte Raumhöhe geringfügig kleiner.
Die ehemals an der hofseitigen Gebäudefront vorhandenen 5 Stahlblech-Doppelflügeltore mit lichter Durchgangshöhe von 2,715 m und einer Breite von 1,815 m sind durchweg noch erhalten, wobei dahinter mindestens teilweise vermtl. massive Wandscheidungen mit Fenstern und normalformatigen Eingangstüren verbaut sind (die Stahlblech-Doppelflügeltüren konnten seinerzeit lediglich für den Personalbereich mit Sanitäreinheit und Spülküche geöffnet werden).
Hinter der 2. Stahlblech-Doppelflügeltür vor der angrenzenden ehemaligen Werk- und Lagerhalle befindet sich ein kleiner Vorflur mit links hinter einer Sperrtür anbindendem Sanitärbereich nebst Waschtisch und Waschmaschinenstellplatz nebst Anschluss etc. und raumhoch abgespannter Toilettenbox jeweils ohne Fenster oder motorische Belüftung.
Rechts bindet an den regelmäßig offenstehenden Vorflur eine weitere Plattentür mit dahinter belegener Spülküche bzw. einem Wirtschaftsraum u.a. zum Reinigen von Gläsern und Getränke-Zapfanlagen und als Gläser-Lagerfläche etc. als Durchgangsraum zu einem weiteren Lagerraum an, der allerdings anlässlich des Ortstermins seinerzeit nicht zugänglich war.
Auch der durch die Geschäftsführung als Bürofläche genutzte Raumbereich hinter den beiden vor der freien Giebelseite des Gebäudes verbauten Stahlblech-Doppelflügeltüren war anlässlich des Ortstermins auch seinerzeit nicht zugänglich.

In der nord-östlichen Grundstücksecke befindet sich unmittelbar an der straßenseitigen Grundstücksgrenze die ehemalige Kompressor-Station mit einer Grundfläche nach Verlängerung des Baukörpers an der süd-westlichen Giebelseite um ca. 2,50 m mit einer Grundfläche von ca. 11,00 m x ca. 7,00 m = ca. 77,00 m² mit aktueller Nutzung als Kaltlagerfläche.
Der Bereich der ursprünglichen Kompressor-Station weist ein großflächiges Stahlblech-Doppelflügeltor auf. Fenster sind nicht vorhanden. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 4,70 m. Der Bereich des mit einer massiven Wandscheidung getrennten Anbaus weist eine separate kleinere Stahlblechzugangstür auf. Eine Raumverbindung zwischen den beiden Gebäudeteilen besteht

nach Sachlage nicht. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 3,00 m - der über der Massivdecke belegener Abstellboden mit Zugang über ein Anstellleiter weist zusätzlich eine lichte Raumhöhe unter dem flach geneigten Pultdach von ca. 2,00 m auf.

Zusätzlich befindet sich an der süd-östlichen Grundstücksgrenze ein gedeckter und teilweise an der freien Giebelseite und der Vorderseite lediglich mit Mauerwerkspeilern in den Fronten offener Unterstand mit einer Grundfläche von ca. 13,00 m x ca. 5,00 m = ca. 65,00 m² mit Nutzung gleichfalls als Lagerfläche.

Der gedeckte offene Unterstand weist lediglich zu dem Anbau an die ehemalige Trafo-Station und zum süd-östlichen Nachbargrundstück (Flurstück 279) massive Wandscheidungen und ansonsten lediglich opulente Mauerwerkspfeiler in der hofseitigen Vorderfront und im Bereich der freien Giebelseite auf. Zwischenwände sind nicht vorhanden - der gedeckte Unterstand weist insoweit eine ungeteilte Lagerfläche mit nur leichtem Trapez- bzw. Wellblech-Pultdach auf.

Der Bereich des Unterstandes und eines schmalen ungedeckten Streifens vor dem Unterstand weist Fahrbahnbeton und hieran anbindend eine mit Kopfsteinpflasterung noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltende Durchwegung von der Streustraße aus mit in der Grundstücksfront belegenen Toreinfahrt und den rückwärtig anbindenden Nachbargrundstücken auf. Die weitere Hoffläche des Vordergrundstücks weist gleichfalls Fahrbahnbeton auf. Vegetationsbesatz ist im Bereich des straßenseitigen Vordergrundstücks nicht vorhanden.

Mit Ausnahme der ehemaligen Kompressor-Station und dessen Anbau sowie des gedeckten Unterstandes sind alle auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen Gebäudeteile beheizt.

- **Art der Konstruktion:**
  Streustraße 103 - Flurstück 276
  Bei dem auf dem Hinterliegergrundstück Streustr. 103 (Flurstück 276) aufstehenden Hallenteil handelt es sich um einen konventionellen Mauerwerksbau mit Außenwandumfassungen aus Mz-Mauerwerk in 38 cm und 51 cm Stärke auf frostfreier Gründung nach Sachlage auf gemauerten Streifenfundamenten nebst Zementestrichsohle auf Unterbeton.
  Die Fassaden weisen mineralischen Glattputz bzw. die freie Giebelseite bisher lediglich einen Spitzbewurf auf Rohmauerwerk als Mz- oder teilweise auch KS-Mauerwerk für einen ehemals offensichtlich vorgesehenen Putzauftrag auf.
  Der Zustand der freien Brandwand zu dem süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstück ist nicht bekannt geworden. Nach diesseitiger Einschätzung ist die diesbzgl. Außenwand gleichfalls mit einem mineralischen Glattputz versehen. Ein Anstrich der Fassaden ist durchweg nicht vorhanden.

  Die Innenseiten der Außenwände sowie eine aussteifende Innenwand und die vereinzelt vorhandenen Mauerwerksstützen weisen Rohmauerwerk weitgehend ohne Putzauftrag auf - das Rohmauerwerk weist lediglich einen Anstrich auf.
  Leichte Wandscheidungen sind als Gipskartonständerwände ausgeführt, wobei eine abschließende Spachtelung der GK-Platten zu einem erheblichen Teil nicht ausgeführt worden ist.

  Das Dach des Hallengebäudes ist als beidseitig flach unter ca. 25° symmetrisch geneigtes Satteldach zimmermannsmäßig abgebunden und weist Vollholzpfetten und Sparren nebst Holzschalung und ursprünglich eine Rohrputz-Unterdecke auf. Die Dachschalen und die Pfetten weisen zwischenzeitlich eine Ummantelung aus vermtl. zementgebundenen Holzwolleleichtbauplatten nebst Schlemmputz o.ä. auf. Einzelne bereits sanierte Dachbereiche zeigen noch die unbe-

kleidete Holzkonstruktion. Die Dachflächen sind mit Holzschalung und Schwarzdecke bekleidet und weisen vorgehängte Zinkblechrinnen nebst entsprechenden Fallrohren auf.

Der mittlere Hallenteil sowie die vor der nord-östlichen Giebelseite belegenen Personal- bzw. Sanitärräume weisen nach örtlichem Eindruck eine Gipskarton-Unterdecke etwa auf Traufhöhe-Niveau auf, die dem Vernehmen nach allerdings nicht gedämmt ist.

Der separate Massivschuppen-Anbau weist gleichfalls massiv ausgeführte Mauerwerksumfassungen in hier 38 cm Stärke auf gemauerten Streifenfundamenten in frostfreier Tiefe nebst Zementestrichboden auf Unterbeton auf.
Die Fassaden weisen mineralischen Glattputz ohne Anstrich auf. Die Innenwände weisen Rohmauerwerk mit Anstrich auf. Das Dach ist als flach geneigtes Pultdach nach Sachlage gleichfalls zimmermannsmäßig abgebunden und mit einer Unterdecke aus Rohrputz nebst aufkonfektionierten Holzwolleleichtbauplatten sowie einer Dachdeckung als Wellblech- oder Faserzement-Wellplattendeckung nebst vorgehängter Zinkblechrinne und entsprechendem Fallrohr ausgeführt.

Differenztreppen etc. sind nicht vorhanden - alle Hallenbereiche sind planeben ausgeführt und barrierefrei zugänglich.

<u>Streustraße 103 - Flurstück 278</u>
Die ehemalige Werk- und Lagerhalle weist massive Außenwandumfassungen aus Mz-Mauerwerk in 38 cm Stärke an der straßenseitigen und an der hofseitigen Front bzw. in lediglich 25 cm Stärke an der freien hofseitigen Giebelseite auf.
Zu dem auf dem nord-westlichen Nachbargrundstück belegenen Hallentrakt weist das hier betroffene Gebäude lediglich eine 12 cm Mz-Vorsatzschale auf und nutzt quasi die auf dem Nachbargrundstück belegene Außenwand der Nachbarbebauung mit einer Stärke von 38 cm mit.

Innerhalb des Gebäudes sind partiell leichte Gipskarton-Ständerwände in vermtl. 10 cm Stärke neu eingebaut worden. Die Wandumfassungen sind in dem größeren Raumteil und einem kleinen separat abgespannten Raumteil ggf. als seinerzeit zukünftige Bürofläche mit Gipskarton-Vorsatzschalen bekleidet, aber bisher lediglich gespachtelt und nicht gestrichen worden.
Der vor der straßenseitigen Gebäudefront belegene Raumteil weist Rohmauerwerkumfassungen mit Anstrich bzw. allenfalls Schlämmputz mit Anstrich auf.
Die Gründung der tragenden und aussteifenden Wände erfolgte nach Sachlage auf Stampfbeton-Streifenfundamenten in frostfreier Tiefe. Die Fassaden weisen mineralischen Glattputz ohne Anstrich und die freie hofseitige Giebelseite Rohmauerwerk auf. An der straßenseitigen Front weist das Gebäude entsprechend dem angrenzenden Gebäudeteil bis zur Toreinfahrt auf das Vordergrundstück in der straßenseitigen Front Verblendmauerwerk (blau-braun-bunt o.ä.) noch aus dem ursprünglichen Bestand des im letzten Krieg zerstörten und nachfolgend abgebrochen Altbaubestandes mit gestuftem Ziegelfries unter der Traufe bzw. dem Ortgang des Pultdaches und erhabenen Lisenen mit dazwischen angelegten Glattputzflächen mit künstlerisch gestalteten Graffitis auf.

Die Gebäudesohle des nicht unterkellerten Gebäudes weist nach Sachlage Unterbeton auf Kiesschüttung und Ölpapier o.ä. nebst Zementverbundestrich und vermtl. Epoxidharzbeschichtung auf.
Die Dachkonstruktion ist zimmermannsmäßig als flach geneigtes Pultdach mit vermtl. ca. 5° Neigung zur hofseitigen Traufseite abgebunden und weist Holzschalung über der Sparrenlage auf. Zusätzlich sind einzelne Stahlträger auf Pfeilervorlagen aufgesattelt, die vermtl. der Aussteifung der hofseitigen Längswand dienen. In dem zur hofseitigen Giebelseite orientierten Raumteil ist unterhalb der Stahlträger eine Gipskarton-Unterdecke ggf. mit mineralischer

Dämmstoffauflage nebst Alu-Kaschierung als Dampfsperre verbaut worden, die allerdings entsprechend den hier beplankten Wandumfassungen seinerzeit bisher erst gespachtelt und nicht abschließend gestrichen ist. Die weiteren Raumbereiche weisen oberhalb der Holzsparren-Lage eine einfache Rauspundschalung ohne Unterdecke vermtl. mit einfacher Schwarzdecke ohne zusätzliche Dämmung auf. An der Traufseite ist eine vorgehängte Zinkblechrinne mit Entwässerung in die Dachrinne des angrenzenden Gebäudeteils vorhanden.

Die ehemalige Ladestation mit ehemals hierin belegenem Akku-Raum und Lagerfläche weist an der freien Giebelseite eine Außenwandumfassung vermtl. aus Hochlochziegel-Mauerwerk in 36,5 cm Stärke und zur Straße eine aus dem ursprünglichen Bestand erhaltene Wand aus Mz-Mauerwerk in vermtl. 38 cm Stärke (lt. Plan: 50 cm Stärke) auf. Die Wand zu der ehemaligen Werk- und Lagerhalle ist in 38 cm Stärke aus Mz-Mauerwerk errichtet.
Die hofseitige Front weist abweichend von den umfassenden Mauerwerkswänden quadratische Stahlbetonstützen mit 26,5 cm Kantenlänge zwischen den Stahlblech-Doppelflügeltüren nebst Stahlbetonsturz als Ringanker in Verbindung mit der als flach geneigtes Pultdach ausgeführten Stahlbetondecke auf.
Die Betonbauteile sind schalungsglatt oder auch schalungsrau erhalten und ohne Anstrich geblieben. Die Stirnseite der freien Giebelseite weist Rohmauerwerk und die freie Giebelseite selbst mineralischen Glattputz oberhalb eines ca. 50 cm hoch aufgehenden Zementputzsockels jeweils ohne Anstrich auf. Die straßenseitige Front weist entsprechend der angrenzenden ehemaligen Werk- und Lagerhalle eine aus dem ursprünglichen Bestand erhaltene Verblenderfassade auf.
Innenwände sind als Hochlochziegelwände in 24er Stärke (ehemaliger Akku-Raum) bzw. weitgehend in dem ehemals ansonsten vorhandenen ungeteilten Großraum als Gipskartonständerwände in vermtl. 10 cm Stärke ausgeführt.

Die Gründung der Mauerwerkswände und auch der Stahlbetonstützen ist nach Sachlage aus Stampfbeton in frostfreier Tiefe ausgeführt.
Es ist eine massive Stahlbetonsohle mit Zementverbundestrich vorhanden, der nachfolgend mit keramischer Fliesung bekleidet wurde.

Das Pultdach weist eine Schwarzdecke vermtl. ohne Dämmung nebst vorgehängter Zinkblechrinne und entsprechendem Regenfallrohr mit freier Entwässerung in die Hoffläche auf.
Innerhalb des Gebäudes sind nach diesseitiger Einschätzung durchweg Gipskarton-Unterdecken vermtl. mit Dämmstoffauflage nebst Alu-Kaschierung als Dampfsperre vorhanden.

Die ehemalige Kompressor-Station in der nord-östlichen Grundstückecke ist gleichfalls als Mauerwerksbau mit an der straßenseitigen Gebäudefront weitgehend erhaltender Außenwand noch aus dem ursprünglichen Bestand aus Mz-Mauerwerk und im Übrigen Hochlochziegelmauerwerk mit 36,5 cm Wandstärke ausgeführt. Der Erweiterungsbau an der freien Giebelseite ist nach Sachlage entsprechend ausgeführt.
Die Wandumfassungen weisen nach Sachlage Stampfbetonfundamente in frostfreier Tiefe auf und die Gebäudesohle ist vermtl. entsprechend der ehemaligen Ladestation mit ehemals hierin belegenem Akku-Raum aus Stahlbeton nebst Zementverbundestrich ausgeführt.
Der Erweiterungsbau weist eine Zwischendecke als sogen. Lagerboden mit Zugang über eine Anstellleiter dem Vernehmen nach aus Aluminium auf. Die Raumdecke ist aus Hohlbetondielen oder schalungsrauem monolithischem Stahlbeton mit Stahlbeton-Unterzügen und zusätzlich darunter verbauten Stahlträgern ausgeführt.
Die Dachdecke ist als flach unter ca. 5° neigtes Pultdach gleichfalls aus schalungsrauem Ortsbeton mit unterseitig ausbetonierten Stahlbetonträgern ausgeführt. Die Kaltlagerbereiche weisen nach Sachlage keine Dämmung der Dachdecke, sondern eine unmittelbar auf die Betonde-

cke aufgebrachte Papplage nebst vorgehängter Zinkblechrinne und entsprechendem Fallrohr mit freier Entwässerung in den Hof des Anwesens auf.

Der gedeckte Unterstand weist lediglich zu dem Anbau an die ehemalige Trafo-Station und zum süd-östlichen Nachbargrundstück (Flurstück 279) massive Wandscheidungen auf, wobei ohne separate Außenwand unmittelbar an den Anbau der ehemaligen Trafo-Station angebaut wurde. Lediglich die Rückseite des Unterstandes weist eine bis knapp unter das flach geneigte Pultdach reichende Mauerwerkswand mit einzelnen Pfeilern nach Sachlage auf frostfrei gegründeten Stampfbeton-Streifenfundamenten auf.
Die weiteren Außenumfassungen stellen sich lediglich als opulente Rohmauerwerkspfeiler mit entsprechender Gründung in der hofseitigen Vorderfront und im Bereich der freien Giebelseite dar, auf die Stahlträger als Pfetten mit darauf aufgelagerten Stahlrohren als Sparren verbaut worden sind. Oberhalb der rückwärtigen Grenzscheidung sind über den Pfeilerausbildungen der Wandscheidung gleichfalls Stahlpfetten verbaut. Die Grenzscheidung ist zu dem hier betroffenen Grundstück als Rohmauerwerkswand erhalten und zu dem Nachbargrundstück hin verputzt und gestrichen (weiß).
Zwischenwände sind nicht vorhanden. Der Bereich des Unterstandes weist Unterbeton mit Zementestrichboden bzw. Fahrbahnbeton auf.

Die Dachdeckung des Unterstandes ist als einfachste Trapezblech- bzw. Wellblechdeckung unter ca. 5° Neigung ohne Regenrinnen o.ä. ausgeführt und bereits mit Auflasten aus Betonklötzen und Paletten o.ä. gegen Abheben bei zu starken Windlasten beschwert worden.

Differenztreppen etc. sind in den Gebäudeteilen des straßenseitigen Vordergrundstücks nicht vorhanden - die Gebäudebereiche und der gedeckte Unterstand sind planeben ausgeführt und barrierefrei zugänglich. Abweichend ist lediglich der Zwischenboden im Anbau der ehemaligen Kompressor-Station dem Vernehmen nach über eine Deckenöffnung mit Zugang über eine Aluminium-Anstellleiter erreichbar.

- **Art des Ausbaus:**
  Streustraße 103 - Flurstück 276
  Unter anderem aufgrund der seinerzeit bestehenden Zugänglichkeit des hier betroffenen Hinterliegergrundstücks Streustraße 103 (Flurstück 276) mit aufstehendem Hallengebäude anlässlich des Ortstermins am 11.04.2024 konnte der Ausbaustandard durch den Unterzeichneten wie folgt ermittelt werden:

  Die Wandscheidungen innerhalb der Halle sind im mittleren Hallenteil massiv zur Aussteifung aus Mz-Rohmauerwerk und im Übrigen nach örtlichem Eindruck als Gipskarton-Ständerwände ausgeführt, wobei eine abschließende Spachtelung und ein Anstrich zu einem erheblichen Teil fehlen. Die Toilettenräume weisen halbhoch keramische Dickbettfliesung vermtl. noch aus DDR-typischer Produktion (blau) und verputzte Oberwandflächen im Bereich der Außenwände bzw. gespachtelte GK-Wände auf.

  Die Böden weisen im süd-westlichen Hallenteil und in dem Flur parallel zur süd-östlichen Brandwand unbekleideten Zementestrichboden auf. Der mittlere Hallenteil weist diagonal verlegte großformatige keramische Fliesung (ca. 30 cm x 30 cm) auf, die allerdings in erheblicher Weise vermtl. aufgrund des Befahrens von Paletten-Hubwagen etc. oder der Lagergut-Last geschädigt ist.
  Der vor der nord-östlichen Giebelseite belegene Personal- bzw. Sanitärbereich weist normalformatige Steinzeugfliesung (rotbraun, ca. 15 cm x 15 cm) aus einem älteren bzw. ggf. dem ursprünglichen Bestand auf. Ein aus der Diele links spannender Vorflur mit Durchgangszarge weist unbekleideten Zementestrichboden und der daran anbindende Personalraum o.ä. einen neuzeitlichen Laminatboden in Buchenholz-Schiffsbodendekor auf.

Die in der nord-östlichen Giebelseite belegenen Fenster der Sanitärräume sind als Holz-Einfachfenster noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten und weisen einen stark verbrauchten Zustand auf.
Das hochliegende Fenster in dem vor der nord-östlichen Giebelseite belegenen separaten Personalraum ist als Kunststoff-Isolierglasfenster ausgeführt. Die beiden großen Fenster in der Hauseingangsfront im mittleren Hallenteil sind gleichfalls als thermisch getrennte Isolierglasfenster ausgeführt. Die Zugangstür aus dem Freien in der Hauseingangsfront ist als thermisch getrennte Metallrahmentür mit großflächigem Isolierglasausschnitt und entsprechendem feststehendem Oberlicht ausgeführt.
Eine weitere Zugangstür als thermisch nicht getrennte Stahlblechtür in der nord-östlichen Giebelseite ist innenseitig dauerhaft verschlossen bzw. ggf. hinter der GK-Vorsatzschale ausgemauert worden.
Die im süd-westlichen Hallenteil in der Hauseingangsfront belegene Toreinfahrt weist ein thermisch getrenntes elektrisch betriebenes Alu-Sektionaltor nebst Acryl-Glasausschnitten auf.

Raumtüren sind lediglich aus dem mit der Unterdecke versehenen Hallenteil zu der rückwärtig anbindenden Diele und den vor der nord-östlichen Giebelseite belegenen Sanitäreinheiten als Toilettenräume und dem separaten Personalraum als leichte Holzplattentüren aus älterem Bestand mit entsprechenden Zargen und Lackanstrich vorhanden.

Die Elektroausstattung des Gebäudes ist trotz Verfügbarkeit eines Starkstromanschlusses einfach und dürfte weitgehend noch aus einer DDR-typischen Rekonstruktionsmaßnahme erhalten sein. Teilweise sind neuzeitliche Mantelkabel mit Steckdosen und Lichtschaltern etc. als Feuchtrauminstallationen bzw. Kabelkanalinstallationen für die Deckeneinbauleuchten und die Aufsatzleuchten u.a. als sogen. Langfeldleuchten vorhanden. Zusätzlich sind Halogenstrahler nebst Steuerung über Bewegungsmelder und Kameras zur Raum- und Grundstücksüberwachung vorhanden, deren Videosignal auf Computerbildschirme oder Handys auflaufen - eine entsprechende Software dürfte vorhanden sein.
Es ist ein zeitgerechter elektronischer Drehstromzähler vorhanden. Die Stromverteilung erfolgt über ein zeitgerechtes Sicherungstableau mit Sicherungsautomaten.
In dem Vorflur zu dem separaten Personalraum befindet sich ein weiteres Sicherungstableau mit Sicherungsautomaten u.a. für die in den Toilettenräumen verbauten 5-L-Elektroboiler zur Warmwasserbereitung.

RWA-Anlagen als elektrisch bzw. pneumatisch betreibbar Lichtkuppeln sind nicht vorhanden - Rauchwarnmelder sind gleichfalls bisher nicht montiert.

Der separate Personalraum weist einen elektrischen Öl-Radiator auf. Eine Beheizung des Hallengebäudes erfolgt dem Vernehmen nach nicht. Eine Heizungsanlage ist insoweit auch nicht vorhanden. Allerdings befindet sich vor der nord-östlichen Giebelseite ein über Dach aufgehender Edelstahl-Außenkamin, der ggf. für eine ehemals vorgesehene Gastherme o.ä. im Personal- bzw. Sanitärtrakt angebaut worden war.

Heizkörper bzw. Deckenstrahlheizgeräte o.ä. sind nicht vorhanden.

Die Sanitärausstattungen stammen nach diesseitiger Einschätzung durchweg noch aus einer DDR-typischen Rekonstruktionsmaßnahmen in den 1970er oder 1980er Jahren.
Es sind bodenstehende Porzellan-WC-Becken nebst Durchspüler und kleine Porzellan-Handwaschbecken mit Standard-Mischarmaturen aus älterem Bestand vorhanden. Frischwasserleitungen sind als Stahlrohr-Vorwandinstallationen und Abwasserleitungen sind als Hart-PVC- bzw. als Gussrohrleitungen ausgeführt.

Duschen oder Waschräume für umfangreicheres Personal sind nicht vorhanden. Nach örtlichem Eindruck sind nur wenige Kräfte auf dem Grundstück mit vermtl. maximal 2 Personen vorhanden.

Ein Teeküchenbereich mit Spüle, Zapfarmatur und Auslauf z.B. als sogen. Pantry o.ä. ist nicht vorhanden.

Im Außenbereich sind an den Fassaden verwahrte Halogenstrahler u.a. mit Steuerung über Bewegungsmelder und Dämmerungsschalter sowie ein Leuchttransparent über der Zugangstür zu dem mit Unterdecke versehenen Hallenteil vorhanden, wobei die Mantelkabel hier weitgehend auf Putz verlegt worden sind.
An der freien Giebelseite ist eine Parabolantenne für Satellitenempfang vorhanden, die allerdings nicht mehr in Betrieb sein dürfte.

Der Massivschuppen-Anbau weist nach Sachlage keinen raumbildenden Ausbau als Geräteraum o.ä. mit einem der Halle entsprechenden Ausbaustandard auf. Elektroinstallationen sind in gleichfalls nur einfacher Qualität vorhanden.

Streustraße 103 - Flurstück 278
Unter anderem aufgrund der Zugänglichkeit des hier betroffenen Vorderliegergrundstücks Streustraße 103 (Flurstück 278) mit aufstehenden Lagergebäuden etc. anlässlich des Ortstermins seinerzeit am 11.04.2024 konnte der Ausbaustandard durch den Unterzeichneten wie folgt ermittelt werden:

Die Wandscheidungen innerhalb der früheren Werk- und Lagerhalle sind in einem kleineren Teilbereich aus Mz-Rohmauerwerk mit Schlämmputz bzw. unverputztem Rohmauerwerk nebst Anstrich (weiß) und im Übrigen nach örtlichem Eindruck mit Gipskarton-Vorsatzschalen an den Außenwandumfassungen und als Raumscheidungen ausgeführt und gespachtelt - ein Anstrich der GK-Bekleidung ist seinerzeit bisher nicht vorhanden.
Im Bereich der ehemaligen Ladestation mit ehemals hierin belegenem Akku-Raum weisen der Vorraum zur Spülküche und dem Sanitärbereich sowie der Spülküchen- und der Sanitärbereich bis ca. 2,00 m Höhe keramische Dünnbettfliesung in geschmacksneutralem Dekor (weiß, leicht grau marmorierend) und gespachtelte GK-Oberwände mit Anstrich weiß bzw. der Vorraumbereich des innenliegenden Toilettenraums partiell raumhohe Vorsatzschalen bzw. Wandbekleidungen aus naturtonbelassenen OSB-Platten ggf. mit einem Klarlackanstrich bzw. einer sogen. Elefantenhaut auf. Die weiteren Raumbereiche weisen hier vermtl. auf die Umfassungswände aufkonfektionierte Gipskarton-Vorsatzschalen oder gleichfalls zur besseren Dämmung OSB-Plattenbekleidungen auf.
In der ehemaligen Kompressor-Station und weisen die Wandumfassungen glatt gefilzten Kalkputz mit Anstrich (weiß) und der Bereich des Anbaus an die ehemalige Kompressor-Station Rohmauerwerk mit Anstrich (weiß) auf.

Die Böden in der früheren Werk- und Lagerhalle weisen vermtl. eine Epoxidharzbeschichtung bzw. unbekleideten Zementestrichbelag entsprechend der ehemaligen Kompressor-Station und deren Anbau u.a. mit der Zwischendecke auf.
Der Bereich der ehemaligen Ladestation mit ehemals hierin belegenem Akku-Raum weist im offenen Eingangsbereich und dem anbindenden Vorraum des Sanitärbereichs rektangulär verlegte großformatige keramische Bodenfliesung (ca. 30 cm x 30 cm, beige-braun changierend) und in der Toilettenbox selbst entsprechend der Spülküche normalformatige rutschfeste Keramikfliesung (ca. 15 cm x 15 cm, grau) auf. Teilweise sind die keramischen Bodenfliesen im offenen Eingangsbereich stark brüchig oder fehlen.

Der Bürobereich innerhalb des Gebäudes dürfte hier einen neuzeitlichen Laminatboden in Buchenholz-Schiffsbodendekor oder textilen Bodenbelag vermtl. auf aufgedoppeltem Spanplattenboden o.ä. aufweisen.

Die Raumdecken in den beheizten Gebäudeteilen sind weitgehend mit Gipskarton-Unterdecken versehen - teilweise fehlen aber in der früheren Werk- und Lagerhalle Unterdecken, so dass die rohe Dachkonstruktion sichtbar ist. Im Bereich der ehemaligen Kompressor-Station sind die schalungsrauen Betondecken gleichfalls sichtbar geblieben.

Die in der süd-östlichen Front der früheren Werk- und Lagerhalle verbauten Fenster sind als Holz-Einfachfenster noch aus älterem Bestand mit außenliegenden Stahlgittern erhalten. Im Dach des Gebäudeteils sind insgesamt 4 Lichtkuppel vermtl. gleichfalls aus älterem Bestand vorhanden.
Der Bereich der ehemaligen Ladestation weist oberhalb der Stahlblechtüren teilweise noch aus DDR-typischer Produktion stammende Kunststoff-Isolierglasfenster und ggf. hinter den geschlossenen Stahlblech-Doppelflügeltüren zu dem Bürobereich der Betriebsführung ggf. neuzeitliche Kunststoff-Isolierglasfenster auf (anlässlich des Ortstermins seinerzeit nicht zugänglicher Bereich).
Die weiteren Gebäudeteile weisen keine Fenster auf. In der straßenseitigen Front aller auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude sind keine Fenster vorhanden.

Die regelmäßig genutzte Eingangstür der früheren Werk- und Lagerhalle ist als neuzeitliche thermisch getrennte Kunststoff-Doppelflügeltür mit Isolierglasausschnitten ausgeführt. Alle weiteren Außentüren der auf dem Grundstück belegenen Gebäude sind als thermisch nicht getrennte und teilweise stark korrodierte Stahlblechtüren oder Stahlblech-Doppelflügeltüren und -tore ausgeführt
Raumtüren innerhalb der früheren Werk- und Lagerhalle und in der ehemaligen Ladestation sind als einfache Holzplattentüren mit Lackanstrich oder Folierung (weiß) in Stahlzargen ausgeführt - einzelne Türen weisen Zylinderschlösser auf.

Die Elektroausstattung der Gebäude ist trotz Verfügbarkeit eines Starkstromanschlusses einfach und dürfte weitgehend noch aus einer DDR-typischen Rekonstruktionsmaßnahme erhalten sein. Teilweise sind neuzeitliche Mantelkabel mit Steckdosen und Lichtschaltern etc. als Feuchtrauminstallationen bzw. Kabelkanalinstallationen für die Aufsatzleuchten u.a. als sogen. Langfeldleuchten vorhanden.
Nach Sachlage weist das Vorderliegergrundstück Streustr. 103 (Flurstück 278) gleichfalls einen zeitgerechten elektronischen Drehstromzähler auf. Die Stromverteilung erfolgt insoweit auch hier nach Sachlage über ein zeitgerechtes Sicherungstableau mit Sicherungsautomaten.
Inwieweit die Warmwasserbereitung über einen elektrischen Durchlauferhitzer oder über eine Gas-Kombitherme erfolgt, konnten anlässlich des Ortstermins seinerzeit nicht angegeben werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass zur Warmwasseraufbereitung in den Sanitär- und Spülküchenbereichen ein elektrischer Durchlauferhitzer zur Verfügung steht.
Im Sanitär- und im Spülküchenbereich sind teilweise Feuchtrauminstallationen u.a. mit hinter den Vorsatzschalen bzw. in den leichten Zwischenwänden verzogenen Mantelkabeln vorhanden.

RWA-Anlagen als elektrisch bzw. pneumatisch betreibbar Lichtkuppeln sind nicht vorhanden - die vorhandenen Lichtkuppeln sind ggf. lediglich mechanisch zu öffnen bzw. als feststehende Lichtkuppeln ausgeführt. Rauchwarnmelder sind gleichfalls bisher nicht montiert.
Eine atmosphärische oder motorische Belüftung im Bereich der Sanitäreinheit ist nicht vorhanden.

Im Außenbereich sind einfache DDR-typische Mastlaternen als Außenleuchten und neuzeitliche wandverwahrte Halogenstrahler u.a. auch an der Brandwand des nord-westlichen Nachbargrundstücks nebst Steuerung über Bewegungsmelder und Kameras zur Raum- und Grundstücksüberwachung vorhanden, deren Videosignal auf Computerbildschirme oder Handys auflaufen - eine entsprechende Software dürfte vorhanden sein.
Außerdem sind im Außenbereich in der straßenseitigen Grundstücksfront eine Hausnummernleuchte mit Solarzelle und über der Zufahrt aus dem Straßenraum auf das Vorderliegergrundstück ein großflächiges Leuchttransparent mit Steuerung über Dämmungsschalter vorhanden.

Für die ehemalige Werk- und Lagerhalle und die angrenzende ehemalige Ladestation mit ehemals hierin belegenem Akku-Raum ist eine Gas-Zentralheizungsanlage mit Vorwandinstallationen und wenigen Plattenheizkörpern bzw. im Sanitärraumbereich einen Stahlgliederheizkörper als sogen. Handtuchwärmer sowie einer Gas-Heiz- oder ggf. auch einer Gas-Kombitherme u.a. auch zur Warmwasserbereitung vorhanden. Deckenstrahlheizgeräte o.ä. sind nicht vorhanden. Vermtl. ist die Gastherme im Bereich des anlässlich des Ortstermins seinerzeit nicht zugänglichen Büroraums innerhalb der ehemalige Ladestation mit ehemals hierin belegenem Akku-Raum installiert - über dem Bereich geht über Dach ein Kunststoff-Abgangssystem auf.

Der Bereich der ehemaligen Kompressor-Station nebst Erweiterungsbau weist keine Beheizung auf (Kaltlagerbereich).

Die Sanitärausstattung stammt nach diesseitiger Einschätzung erst aus den vergangenen rd. 20 Jahren und weist allerdings noch ein bodenstehendes Porzellan-WC-Becken nebst tiefhängendem Kunststoff-Spülkasten und einen wandhängenden Porzellan-Waschtisch nebst Einhebel-Mischarmatur sowie einen Waschmaschinenstellplatz nebst Anschlüssen auf.
Die Spülküche weist eine Nirosta-Arbeitsfläche mit Doppelspüle und Einhebel-Mischarmatur und Beistell-Mobiliar mit Gläser-Spülautomaten o.ä. auf.

- **Brutto-Rauminhalt:**
  Streustraße 103 - Flurstück 276
  Der Brutto-Rauminhalt der auf dem Grundstück aufstehenden baulichen Anlage beträgt ca. 1.400,41 m³ (Kaltlagerhalle incl. Massiv-Schuppen-Anbau) nach diesseitiger Ermittlung anhand der Bauvorlagen zum Bauschein vom 31.01.1935 bzw. der amtl. Flurkarte (DIN 277 - 1:2005 - 02) - zunächst Ansatz.

  Streustraße 103 - Flurstück 278
  Der Brutto-Rauminhalt der auf dem Grundstück aufstehenden baulichen Anlage beträgt ca. 1.305,96 m³ (massiv umbaute Gebäude und gedeckter Unterstand) nach diesseitiger Ermittlung anhand der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 370/59 vom 01.07.1959 und den Prüfbescheiden Nr. 110/78 vom 01.08.1978 zur Errichtung einer Ladestation mit Trafo- und Lagerraum und Nr. 116/78 vom 17.08.1978 zur Errichtung einer Kompressor-Station sowie anhand der amtlichen Flurkarte und diesseitiger Einschätzung nach örtlichem Eindruck u.a. bzgl. der Erweiterung der früheren Kompressor-Station und des gedeckten Unterstands (DIN 277 - 1:2005 - 02) - zunächst ohne Ansatz.

- **Brutto-Grundfläche:**
  Streustraße 103 - Flurstück 276
  Die Brutto-Grundfläche der auf dem Grundstück aufstehenden baulichen Anlage beträgt ca. 355,50 m³ (Kaltlagerhalle incl. Massiv-Schuppen-Anbau) nach diesseitiger Ermittlung anhand der Bauvorlagen zum Bauschein vom 31.01.1935 sowie Auswertung der örtlich aufgenommenen Fotos (DIN 277 - 1:2005 - 02).

Streustraße 103 - Flurstück 278
Die Brutto-Grundfläche der auf dem Grundstück aufstehenden umbauten Gebäude beträgt ca. 319,50 m² bzw. incl. des gedeckten Unterstandes von ca. 65,00 m² Grundfläche insgesamt ca. 384,50 m² nach diesseitiger Ermittlung anhand der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 370/ 59 vom 01.07.1959 und den Prüfbescheiden Nr. 110/78 vom 01.08.1978 zur Errichtung einer Ladestation mit Trafo- und Lagerraum und Nr. 116/78 vom 17.08.1978 zur Errichtung einer Kompressor-Station sowie anhand der amtlichen Flurkarte und diesseitiger Einschätzung nach örtlichem Eindruck u.a. bzgl. der Erweiterung der früheren Kompressor-Station und des gedeckten Unterstands (DIN 277 - 1:2005 - 02) .

- **Außenanlagen:**
  Streustraße 103 - Flurstück 276
  Die Freiflächen des Grundstücks weisen weitgehend Fahrbahnbeton bzw. Zementestrichboden und partiell Feld- oder Kopfsteinpflasterung auf.
  Die befestigten Freiflächen des Grundstücks sind weitgehend als Lagerflächen für Flaschenkästen, Getränkefässer und Paletten etc. genutzt.

  Unbefestigte Flächen sind allenfalls in einem zentralen Bereich vor der süd-westlichen Grundstücksgrenze mit Rasenwildwuchs und vereinzelten hochstämmigen Bäumen vorhanden, wobei die Flächen seinerzeit mindestens teilweise mit Sperrmüll, alten Autos bzw. mehreren Toiletten- oder Verkaufsanhängern o.ä. sowie sonstigem Lagergut etc. belegt sind.

  Eine Einfriedung zu dem Vordergrundstück Streustr. 103 (Flurstück 278) ist nicht vorhanden - zu dem süd-östlich angrenzenden Vordergrundstück Streustr. 104/Lehderstr. 20 mit den Flurstücken 152, 153 und 279 sind im Bereich der Flurstücke 152 und 279 lediglich einfache ca. 1,50 m hohe Holzlamellen-Sichtschutzzäune vorhanden.
  In der straßenseitigen Front des Vordergrundstücks Streustr. 103 (Flurstück 278) ist eine Stahlblech-Doppelflügeltoranlage vorhanden, die nach örtlichem Eindruck dauerhaft offensteht.

  Zu dem rückwärtig angrenzenden Nachbargrundstück Lehderstr. 22 (Flurstück 277) ist ein Zaun respektive eine Einfriedung nicht vorhanden - die Grundstücksgrenze artikuliert sind hier durch abgestellte Fahrzeuge oder Blechschuppen und Container o.ä.
  Die nord-westliche Grundstücksgrenze ist vollständig mit einer Grenzbebauung belegt und die süd-östliche Grundstücksgrenze weist eine massive Mauerwerksscheidung bis auf Traufhöhe der hier aufstehenden Halle vermtl. noch als verbliebene Wand einer vormals vorhandenen entsprechenden Halle auf.

  Streustraße 103 - Flurstück 278
  Die Freiflächen des Grundstücks weisen weitgehend Fahrbahnbeton bzw. Zementestrichboden und partiell Feld- oder Kopfsteinpflasterung im Bereich des Durchfahrtsbereichs von der straßenseitigen Grundstücksauffahrt aus der Streustraße zu dem Hinterliegergrundstück auf.

  Die befestigten Freiflächen des Grundstücks sind weitgehend als Lagerflächen für Flaschenkästen, Getränkefässer und Paletten etc. genutzt. Zusätzlich war seinerzeit ein sogen. Partyzelt auf einer Stahlrohrkonstruktion als temporärer Unterstand aufgespannt.
  Grundstückseinfriedungen sind zu dem Hinterliegergrundstück nicht vorhanden. Zu dem süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstück ist lediglich im Bereich des gedeckten Unterstandes eine ca. 2,00 m hohe Mauerwerksscheidung und dahinter im Übergang zu dem rückwärtigen Hinterliegergrundstück ein ca. 1,50 m hoher Holzlamellen-Sichtschutzzaun vorhanden.

  Entlang der nord-westlichen Grundstücksgrenze befindet sich die Brandwand als Rohmauerwerkswand der dort angrenzenden Nachbarbebauung u.a. mit vergitterten und teilweise mit

Holz- oder Blechplatten o.ä. bekleideten Glasausschnitten der Fenster zu dem hier betroffenen Grundstück, für die Fensterrechte in den Grundbüchern der hier betroffenen Grundstücke nicht ausgewiesen sind. Die oberhalb der Brandwand vorgehängten Regenrinnen stellen nach Sachlage bereits eine Überbauung auf das hier betroffene Grundstück dar, für die eine Überbaurente nach Sachlage nicht vereinbart bzw. in den vorliegenden Grundbüchern nicht ausgewiesen ist.

Die straßenseitige Blockrandbebauung auf dem hier betroffenen Vorderliegergrundstück weist zwischen den Gebäudeteilen eine Zäsur als offene Grundstückseinfahrt mit einem darüber an links und rechts errichteten Stahl-Rundstützen verbauten Leuchttransparent-Kasten auf.
In der straßenseitigen Front des Vordergrundstücks Streustr. 103 (Flurstück 278) ist unterhalb des Leuchttransparent-Kastens eine Stahlblech-Doppelflügeltoranlage vorhanden, die nach örtlichem Eindruck dauerhaft offensteht.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**
  Streustraße 103 - Flurstück 276
  Das hier betroffene Hinterliegergrundstück weist eine bebaute Fläche als Kaltlagerhalle mit lediglich 1 Nutzungseinheit auf.
  Die nahezu vollständig befestigten Freiflächen des Anwesens sind als Ergänzungsflächen der gedeckten Lagerflächen einzustufen.

  Tatsächlich wird das hier betroffene Grundstück zusammen mit dem auf dem Vordergrundstück Streustr. 103 (Flurstück 278) ansässigen Betrieb zusammen als wirtschaftliche Einheit betrieben, wobei es sich nach diesseitigem Eindruck auf beiden Grundstücken um nur einen Betrieb handelt.

  Streustraße 103 - Flurstück 278
  Das hier betroffene Vorderliegergrundstück weist 3 massiv umbaute Gebäude als jeweils separate Nutzungseinheit auf, wobei 2 Gebäude beheizt und 1 Gebäude als Kaltlagerfläche unbeheizt sind. Tatsächlich handelt es sich bei den Bauköpern um eine zusammenhängende Nutzungseinheit.
  Die vollständig befestigte Freifläche des Anwesens ist als Ergänzungsfläche der gedeckten Lagerflächen in den Lagergebäuden etc. einzustufen.

  Tatsächlich wird das hier betroffene Grundstück zusammen mit dem auf dem Hinterliegergrundstück Streustr. 103 (Flurstück 276) ansässigen Betrieb zusammen als wirtschaftliche Einheit betrieben, wobei es sich nach diesseitigem Eindruck auf beiden Grundstücken um nur einen Betrieb handelt.

- **Nutzfläche:**
  Streustraße 103 - Flurstück 276
  Die als Kaltlagerfläche nutzbare Hallenfläche ergibt sich unter Abzug des Erschließungskorridors vor der süd-östlichen Brandwand zu einem vor der nord-östlichen Giebelseite belegenen Toilettenraum und der Diele vor der nord-östlichen Giebelseite nebst anbindendem Toilettenraum und dem Personal- oder Büroraum nach diesseitiger grob überschläglicher Ermittlung anhand der Flurkarte mit ca. 260,00 m² zzgl. ca. 60,00 m² Personal- und Sanitär- bzw. Verkehrsfläche als Nebenflächen.
  Die Fläche des massiven Geräteschuppen-Anbaus ergibt sich mit überschläglich rd. 15,00 m² und das Freiflächenlager ergibt sich überschläglich mit einer anrechenbaren Fläche von rd. 700,00 m².

Angabe zu den Nutzflächen auf dem Grundstück oder evtl. Erträge konnten auf diesseitige Anforderung seitens der Verfahrensbeteiligten bzw. des Grundstückseigentümers nicht beigebracht werden.

Streustraße 103 - Flurstück 278
Die als Kaltlagerfläche nutzbare Hallenfläche im Bereich der ehemaligen Kompressor-Station nebst Anbau ergibt sich nach diesseitiger grob überschläglicher Ermittlung anhand der Flurkarte aus der Grundfläche mit ca. 65,00 m², die Fläche der Warmlagerhalle im Bereich der ehemaligen Werk- und Lagerhalle ergibt sich mit ca. 154,00 m², die Fläche des Personal-, Sanitär und Bürotraktes im Bereich der ehemaligen Ladestation mit ehemals hierin belegenem Akku-Raum ergibt sich mit ca. 57,00 m² und der Bereich des gedeckten Unterstands weist hiernach eine nutzbare Fläche von ca. 63,00 m² auf.
Die nutzbare Gesamtfläche der umbauten Flächen und des Unterstandes zusammen ergeben eine Nutzfläche von ca. 339,00 m²

Das Freiflächenlager weist eine Fläche von 829 m² ./. 384,50 m² = 444,50 m² (ohne Ansatz des gedeckten Unterstandes als bebaute Fläche) abzgl. der Zuwegungsfläche zu dem in Hinterliegerlage belegenen Grundstück Streustr. 103 (Flurstück 276) von ca. 125 m² respektive insgesamt grob überschläglich eine anrechenbare Fläche rd. 320 m² auf.

Angabe zu den Nutzflächen auf dem Grundstück oder evtl. Erträge konnten auf diesseitige Anforderung seitens der Verfahrensbeteiligten bzw. des Grundstückseigentümers nicht beigebracht werden.

- **Miet-Erträge:**
  Streustraße 103 - Flurstück 276
  Das hier betroffene Grundstück ist nach diesseitigem Eindruck durch eine Eigenfirma des Grundstückseigentümers, deren Geschäftsführer der Grundstückseigentümer in der Vergangenheit war, genutzt und an diese vermietet.
  Angaben über die Miethöhe für das Grundstück und die Dauer des nach diesseitiger Einschätzung bestehenden Mietvertrages konnten weder seitens der geschäftsansässigen Firma als Mieterin noch seitens des Schuldners als Grundstückseigentümer auf diesseitige Anforderung beigebracht werden.

  In Ansehung des hier anhängigen Schuldversteigerungsverfahrens ist allerdings auf das nach diesseitigem Kenntnisstand bestehende sogen. außerordentliche Kündigungsrecht gemäß ZVG zum ersten möglichen Termin nach Zuschlag im Versteigerungstermin hinzuweisen, so dass eine Fortsetzung des nach Sachlage bestehenden Mietverhältnisses im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung nicht zugrunde gelegt wird.

  Streustraße 103 - Flurstück 278
  Das hier betroffene Grundstück ist nach diesseitigem Eindruck durch eine Eigenfirma des Grundstückseigentümers, deren Geschäftsführer der Grundstückseigentümer bis Mitte 2014 war, genutzt und an diese vermietet.
  Angaben über die Miethöhe für das Grundstück und die Dauer des nach diesseitiger Einschätzung bestehenden Mietvertrages konnten weder seitens der geschäftsansässigen Firma als Mieterin noch seitens des Schuldners als Grundstückseigentümer auf diesseitige Anforderung beigebracht werden

  In Ansehung des hier anhängigen Schuldversteigerungsverfahrens ist allerdings auf das nach diesseitigem Kenntnisstand bestehende sogen. außerordentliche Kündigungsrecht gemäß ZVG zum ersten möglichen Termin nach Zuschlag im Versteigerungstermin hinzuweisen, so dass ei-

ne Fortsetzung des nach Sachlage bestehenden Mietverhältnisses im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung nicht zugrunde gelegt wird.

- **ortsüblicher Ansatz:**
  Die Bandbreiten für sonstige Gewerbeflächen (€/m² Nutzfläche) ergeben sich gemäß Gewerbemietenübersicht 2023/24 des IVD Berlin-Brandenburg bei Neuvermietung mit

  – Hallen- und Lagerflächen (500 m² - 2.000 m²):
  Innenstadtlage: min. 9,00 €/m², max. 15,00 €/m²
  Außenbezirke: min. 5,50 €/m², max. 9,00 €/m²
  – Werkstatt-/Serviceflächen (100 m² - 500 m²):
  Innenstadtlage: min. 10,00 €/m², max. 17,00 €/m²
  Außenbezirke: min. 9,00 €/m², max. 15,00 €/m²
  – Fabriketagen (100 m² - 300 m²):
  Innenstadtlage: min. 12,00 €/m², max. 20,00 €/m²
  Außenbezirke: min. 7,00 €/m², max. 12,00 €/m²

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

  Gemäß Ermittlungen des IVD Berlin-Brandenburg e.V. in „Gewerbemieten in Berlin des IVD Berlin-Brandenburg 2025/2026“ und Veröffentlichung durch das IVD Bildungsinstitut Berlin-Brandenburg GmbH im Auftrag des Immobilienverband Deutschland (IVD) ergeben sich die Miethöhen im Jahre 2025 für

  – Werkstätten städtisch (bis 500 m²) mit min. 9,00 €/m², max. 15,00 €/m²
  – Werkstätten Gewerbegebiet (bis 500 m²) mit min. 8,00 €/m², max. 13,00 €/m²
  – mittelgroße Hallen Stadtgebiet (bis 3.000 m²) mit min. 6,00 €/m², max. 9,00 €/m²
  – mittelgroße Hallen Umland (bis 3.000 m²) mit min. 4,00 €/m², max. 7,50 €/m²
  – moderne Logistikflächen Stadtgebiete mit min. 7,00 €/m², max. 11,50 €/m²
  – moderne Logistikflächen Umland mit min. 5,50 €/m², max. 7,00 €/m²
  – Fabriketagen für Produktion Innenstadt mit min. 8,50 €/m², max. 12,00 €/m²
  – Fabriketagen für Produktion Gewerbegebiet mit min. 5,50 €/m², max. 10,00 €/m²
  – kleine Gewerbeflächen mit min. 9,00 €/m², max. 16,00 €/m²

  <u>Streustraße 103 - Flurstück 276</u>
  Die ortsübliche und nachhaltig realisierbare Miethöhe ist in Ansehung der seit 2024 weiter nachgebenden Marktnachfrage bei steigendem Angebot entsprechender Flächen für die hier in Rede stehende Hallenfläche entsprechend dem Ansatz für Lagerflächen in einem Außenbezirk bei hier mit ca. 320,00 m² Nfl. (335,00 m²) noch deutlich unter einer mittleren Größe liegender Fläche mit rd. 8,00 €/m² Nfl. in Ansatz zu bringen, wobei hierin die Büro- und Personalflächen bzw. Sanitärraumflächen berücksichtigt sind.
  Allerdings ist bei hier vorliegender Qualität lediglich als Kaltlagerfläche mit unbeheizten Personal- und Sanitärflächen ein hiervon hälftiger Ansatz mit 4,00 €/m² Nfl. in Ansatz zu bringen.

  Für die Außenlagerflächen als 700,00 m² große Freilagerflächen ist ein Mietansatz von rd. 2,00 €/m² in Ansatz zu bringen.

  <u>Streustraße 103 - Flurstück 278</u>
  Die ortsübliche und nachhaltig realisierbare Miethöhe ist in Ansehung der seit 2024 weiter nachgebenden Marktnachfrage bei steigendem Angebot entsprechender Flächen für die hier in

Rede stehende Kaltlagerfläche im Bereich der ehemaligen Kompressor-Station nebst Anbau entsprechend dem Ansatz für Lagerflächen in einem Außenbezirk bei hier mit ca. 65,00 m² Nfl. noch erheblich unter einer mittleren Größe liegender Fläche mit rd. 6,00 €/m² Nfl. in Ansatz zu bringen.

Die ortsübliche und nachhaltig realisierbare Miethöhe ist für die hier in Rede stehende Warmlagerfläche im Bereich der ehemaligen Werk- und Lagerhalle entsprechend dem Ansatz für Lagerflächen in einem Außenbezirk bei hier mit ca. 154,00 m² Nfl. noch erheblich unter einer mittleren Größe liegender Fläche mit rd. 10,00 €/m² Nfl. in Ansatz zu bringen.

Die ortsübliche und nachhaltig realisierbare Miethöhe ist für die hier in Rede stehende beheizte Personal- und Sanitär- bzw. Spülküchen- sowie Bürofläche im Bereich der ehemaligen Ladestation mit ehemals hierin belegenem Akku-Raum entsprechend dem Ansatz für Serviceflächen in einem Außenbezirk bei hier mit ca. 57,00 m² Nfl. noch erheblich unter einer mittleren Größe liegender Fläche mit rd. 13,00 €/m² Nfl. in Ansatz zu bringen.

Die ortsübliche und nachhaltig realisierbare Miethöhe ist für den hier in Rede stehenden Unterstand in einem Außenbezirk bei hier mit ca. 63,00 m² Nfl. mit rd. 2,50 €/m² Nfl. in Ansatz zu bringen.

Für die Außenlagerflächen als 320,00 m² große Freilagerflächen ist ein Mietansatz von rd. 2,00 €/m² in Ansatz zu bringen.

- **fikt. Rohertrag:**

Streustraße 103 - Flurstück 276

Kaltlager-Hallenflächen		
260,00 m² Nfl. x 4,00 €/m² Nfl. =	1.040,00 €/Monat	
Personal-/Sanitär-Nebenflächen		
60,00 m² Nfl. x 4,00 €/m² Nfl. =	240,00 €/Monat	
Geräteschuppen (Kaltlager)		
15,00 m² Nfl. x 4,00 €/m² Nfl. =	60,00 €/Monat	
335,00 m² Nfl. umbaute Nutzfläche	1.340,00 €/Monat	
ungedeckte Freilagerfläche		
700,00 m² Nfl. x 2,00 €/m² Nfl. =	1.400,00 €/Monat	
Gesamtertrag	2.740,00 €/Monat	[≙ 8,18 €/m² umbaute Nfl.]

Streustraße 103 - Flurstück 278

Kaltlager-Hallenflächen		
65,00 m² Nfl. x 6,00 €/m² Nfl. =	390,00 €/Monat	
Warmlager-Hallenflächen		
154,00 m² Nfl. x 10,00 €/m² Nfl. =	1.540,00 €/Monat	
Sanitär-/Service-/Bürofläche etc.		
57,00 m² Nfl. x 13,00 €/m² Nfl. =	741,00 €/Monat	
276,00 m² Nfl. umbaute Nutzfläche	2.671,00 €/Monat	
gedeckter Unterstand		
63,00 m² Nfl. x 2,50 €/m² Nfl. =	157,50 €/Monat	

ungedeckte Freilagerfläche		
320,00 m² Nfl. x 2,00 €/m² Nfl. =	640,00 €/Monat	
Gesamtertrag	3.468,50 €/Monat	[≙ 10,23 €/m² umbaute Nfl.]

Streustraße 103 - Flurstücke 276 und 278 als wirtschaftlich verbundene Einheiten

Kaltlager-Hallenflächen		
260,00 m² Nfl. x 4,00 €/m² Nfl. =	1.040,00 €/Monat	
Personal-/Sanitär-Nebenflächen		
60,00 m² Nfl. x 4,00 €/m² Nfl. =	240,00 €/Monat	
Geräteschuppen (Kaltlager)		
15,00 m² Nfl. x 4,00 €/m² Nfl. =	60,00 €/Monat	
Kaltlager-Hallenflächen		
65,00 m² Nfl. x 6,00 €/m² Nfl. =	390,00 €/Monat	
Warmlager-Hallenflächen		
154,00 m² Nfl. x 10,00 €/m² Nfl. =	1.540,00 €/Monat	
Sanitär-/Service-/Bürofläche etc.		
57,00 m² Nfl. x 13,00 €/m² Nfl. =	741,00 €/Monat	
611,00 m² Nfl. umbaute Nutzfläche	4.011,00 €/Monat	
ungedeckte Freilagerfläche		
700,00 m² Nfl. x 2,00 €/m² Nfl. =	1.400,00 €/Monat	
gedeckter Unterstand		
63,00 m² Nfl. x 2,50 €/m² Nfl. =	157,50 €/Monat	
ungedeckte Freilagerfläche		
320,00 m² Nfl. x 2,00 €/m² Nfl. =	640,00 €/Monat	
Gesamtertrag	6.208,50 €/Monat	[≙ 9,21 €/m² umbaute Nfl.]

- **Bewirtschaftungskosten:**
  Der Anteil der Bewirtschaftungskosten von der Nettokaltmiete ist bei Gewerbeimmobilien abhängig von
  a) vertraglichen Vereinbarungen
  b) Alter, Zustand und Größe der baulichen Anlagen
  c) Ausstattung der baulichen Anlage
  d) Lage und Ortsgröße

  Seitens des Grundstückseigentümers oder der Mieterin der auf dem Anwesen belegenen baulichen Anlage und des Grundstücks konnten auf diesseitige Anforderung Angaben zu den Bewirtschaftungskosten nicht mitgeteilt werden.

  Die Kostenpositionen ergeben sich in Anlehnung an die Beleihungswertverordnung (BelWerV) marktüblich wie folgt:

Streustraße 103 - Flurstück 276

Verwaltungskosten:	
1,0 bis 3,0 % bzw. hier aufgrund der geringen Größe des Objektes 3,0 % der Jahresrohmiete	
32.880,00 € x 3,0 % =	986,40 €/a
Instandhaltungskosten:	
Lager- und Produktionshalle bzw. Werkstatthalle mit einfachem Standard und marktüblich 0,8 % - 1,2 % bzw. mindestens 2,50 €/m² bei Herstellungskosten von 250,00 €/m² Nfl., bis 500,00 €/m² Nfl. hier: 1,2 % der Herstellungskosten von rd. 500,00 €/m² Nfl. x 335,00 m² (kein KG) aufgrund teilweiser Abwälzung auf den jeweiligen Mieter	
167.500,00 € x 1,2 % =	2.010,00 €/a
(entsprechend 6,00 €/m² Nfl./a bei ca. 335,00 m² Nfl. in Anlehnung an BelWertV)	
Revitalisierungsrisiko:	
(kein Modernisierungsrisiko für normale Wohnhäuser, kleinere Wohn- und Geschäftshäuser, kleinere und mittlere Bürogebäude, Lager- und Produktionshallen mit marktüblich 0,0 % - 0,3 % bei Herstellungskosten von 250,00 €/m² Nfl. bis 500,00 €/m² Nfl., hier: 0,15 % der Herstellungskosten von rd. 500,00 €/m² Nfl. x 335,00 m² Nfl. mit	
167.500,00 € x 0,15 % =	251,25 €/a
(entsprechend 0,75 €/m² Nfl./a bei ca. 335,00 m² Nfl. in Anlehnung an BelWertV)	
Mietausfallwagnis:	
umbaute Hallenflächen incl. Freiflächenlagerflächen	
32.880,00 € x 4 % =	1.315,20 €/a
	4.562,85 €/a

Der insoweit abgeleitete Ansatz der Bewirtschaftungskosten ergibt sich entsprechend vergleichbarer Objekte mit rd. 13,9 % vom fiktiven Rohertrag mit i.M. 8,18 €/m² Nfl. incl. Freiflächenlagerflächen und Ansatz lediglich der umbauten Hallenfläche von insgesamt ca. 335,00 m² Nfl. entsprechend rd. 1,14 €/m² Nfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

Abweichend von der BelWertV ergeben sich die Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 der ImmoWertV 21 analog der bisher geltenden Ertragswert-Richtlinie (EW-RL) nach aktuellem Ertragswertmodell 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin wie folgt:

Die jährlichen Verwaltungskosten sind bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung mit 3 vom Hundert des marktüblich erzielbaren Rohertrages in Ansatz zu bringen.
Die jährlichen Instandhaltungskosten sind ohne Differenzierung nach Bezugsfertigkeit mit 100 vom Hundert des Ansatzes für Wohnflächen (im Jahre 2024 mit 13,80 €/m² Wfl.) für gewerbliche Nutzung z.B. als Büros, Praxen, Geschäfte bzw. mit 30 vom Hundert für gewerbliche Nutzung z.B. als Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt, in Ansatz zu bringen.
Das jährliche Mietausfallrisiko ist mit 4 vom Hundert des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung in Ansatz zu bringen.

Insoweit ergeben sich die Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 der ImmoWertV 21 analog der bisher geltenden Ertragswert-Richtlinie (EW-RL) gemäß Ertragswertmodell 2024 des GAA mit

Verwaltungskosten:	
32.880,00 € x 3,0 % =	986,40 €/a
Instandhaltungskosten:	
Hallen- und Werkstattflächen	
335,00 m² Nfl. x 13,80 €/m² Nfl. x 0,3 =	1.386,90 €/a
Mietausfallwagnis:	
32.880,00 €/a x 4,0 % =	1.315,20 €/a
	3.688,50 €/a

Der insoweit abgeleitete Ansatz der Bewirtschaftungskosten ergibt sich entsprechend vergleichbarer Objekte mit rd. 11,2 % vom fiktiven Rohertrag mit i.M. 8,18 €/m² Nfl. bezogen auf die umbaute Kaltlager-Hallenfläche mit Ansatz von insgesamt ca. 335,00 m² Nfl. entsprechend rd. 0,92 €/m² Nfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

Das gewogene Mittel aus den Ansätzen nach BelWertV und der ImmoWertV 21 bzw. der EW-RL nach GAA-Modell 2024 ergibt sich mit rd. 12,5 % vom fiktiven Rohertrag mit i.M. 8,18 €/m² Nfl. incl. Freiflächenlager und Ansatz von insgesamt ca. 335,00 m² Nfl. entsprechend rd. 1,03 €/m² Nfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand.

Streustraße 103 - Flurstück 278

Verwaltungskosten:	
1,0 bis 3,0 % bzw. hier aufgrund der geringen Größe des Objektes 3,0 % der Jahresrohmiete	
41.622,00 € x 3,0 % =	1.248,66 €/a
Instandhaltungskosten:	
Lager- und Produktionshalle bzw. Werkstatthalle mit einfachem Stan-	

dard und marktüblich 0,8 % - 1,2 % bzw. mindestens 2,50 €/m² bei Herstellungskosten von 250,00 €/m² Nfl., bis 500,00 €/m² Nfl. hier: 1,2 % der Herstellungskosten von rd. 375,00 €/m² Nfl. x 276,00 m² (kein KG) aufgrund teilweiser Abwälzung auf den jeweiligen Mieter	
103.500,00 € x 1,2 % =	1.242,00 €/a
(entsprechend 4,50 €/m² Nfl./a bei ca. 276,00 m² Nfl. in Anlehnung an BelWertV)	
Revitalisierungsrisiko: (kein Modernisierungsrisiko für normale Wohnhäuser, kleinere Wohn- und Geschäftshäuser, kleinere und mittlere Bürogebäude, Lager- und Produktionshallen mit marktüblich 0,0 % - 0,3 % bei Herstellungskosten von 250,00 €/m² Nfl. bis 500,00 €/m² Nfl., hier: 0,15 % der Herstellungskosten von rd. 375,00 €/m² Nfl. x 276,00 m² Nfl. mit	
103.500,00 € x 0,15 % =	155,25 €/a
(entsprechend 0,56 €/m² bei ca. 276,00 m² Nfl. in Anlehnung an BelWertV)	
Mietausfallwagnis: umbaute Hallenflächen incl. Freiflächenlagerflächen und Unterstand	
41.622,00 € x 4 % =	1.664,88 €/a
	4.310,79 €/a

Der insoweit abgeleitete Ansatz der Bewirtschaftungskosten ergibt sich entsprechend vergleichbarer Objekte mit rd. 12,7 % vom fiktiven Rohertrag mit i.M. 10,23 €/m² Nfl. incl. Freiflächenlagerflächen und Unterstand und Ansatz lediglich der umbauten Hallenfläche von insgesamt ca. 276,00 m² Nfl. entsprechend rd. 1,30 €/m² Nfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten)

Abweichend von der BelWertV ergeben sich die Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 der ImmoWertV 21 analog der bisher geltenden Ertragswert-Richtlinie (EW-RL) nach aktuellem Ertragswertmodell 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin wie folgt:

Die jährlichen Verwaltungskosten sind bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung mit 3 vom Hundert des marktüblich erzielbaren Rohertrages in Ansatz zu bringen.
Die jährlichen Instandhaltungskosten sind ohne Differenzierung nach Bezugsfertigkeit mit 100 vom Hundert des Ansatzes für Wohnflächen (im Jahre 2024 mit 13,80 €/m² Wfl.) für gewerbliche Nutzung z.B. als Büros, Praxen, Geschäfte bzw. mit 30 vom Hundert für gewerbliche Nutzung z.B. als Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. ge-

werblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt, in Ansatz zu bringen.
Das jährliche Mietausfallrisiko ist mit 4 vom Hundert des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung in Ansatz zu bringen.

Insoweit ergeben sich die Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 der ImmoWertV 21 analog der bisher geltenden Ertragswert-Richtlinie (EW-RL) gemäß Ertragswertmodell 2024 des GAA mit

Verwaltungskosten:	
41.622,00 € x 3,0 % =	1.248,66 €/a
Instandhaltungskosten:	
Hallen- und Werkstattflächen	
219,00 m² Nfl. x 13,80 €/m² Nfl. x 0,3 =	906,66 €/a
Sanitär-/Service-/Büroflächen	
57,00 m² Nfl. x 13,80 €/m² Nfl. x 1,0 =	786,60 €/a
Mietausfallwagnis:	
41.622,00 €/a x 4,0 % =	1.664,88 €/a
	4.606,80 €/a

Der insoweit abgeleitete Ansatz der Bewirtschaftungskosten ergibt sich entsprechend vergleichbarer Objekte mit rd. 13,6 % vom fiktiven Rohertrag mit i.M. 10,23 €/m² Nfl. incl. der Freiflächen und des Unterstands bezogen auf die umbauten Nutzflächen mit Ansatz von insgesamt ca. 276,00 m² Nfl. entsprechend rd. 1,39 €/m² Nfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

Das gewogene Mittel aus den Ansätzen nach BelWertV und der ImmoWertV 21 bzw. der EW-RL nach GAA-Modell 2024 ergibt sich mit rd. 13,2 % vom fiktiven Rohertrag mit i.M. 10,23 €/m² Nfl. incl. Freiflächenlager und Unterstand sowie Ansatz von insgesamt ca. 276,00 m² Nfl. umbauter Nutzfläche entsprechend rd. 1,35 €/m² Nfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand.

Streustraße 103 - Flurstücke 276 und 278 als wirtschaftlich verbundene Einheiten

Verwaltungskosten:	
1,0 bis 3,0 % bzw. hier aufgrund der geringen Größe des Objektes 3,0 % der Jahresrohmiete	
74.502,00 € x 3,0 % =	2.235,06 €/a
Instandhaltungskosten:	
Lager- und Produktionshalle bzw. Werkstatthalle mit einfachem Standard und marktüblich 0,8 % - 1,2 % bzw. mindestens 2,50 €/m² bei Herstellungskosten von 250,00 €/m² Nfl., bis 500,00 €/m² Nfl. hier: 1,2 % der Herstellungskosten von rd. 500,00 €/m² Nfl. x 335,00 m² (kein KG) aufgrund teilweiser Abwälzung auf den jeweiligen Mieter	

167.500,00 € x 1,2 % = (entsprechend 6,00 €/m² Nfl. bei ca. 335,00 m² Nfl. in Anlehnung an BelWertV)	2.010,00 €/a
Lager- und Produktionshalle bzw. Werkstatthalle mit einfachem Standard und marktüblich 0,8 % - 1,2 % bzw. mindestens 2,50 €/m² bei Herstellungskosten von 250,00 €/m² Nfl., bis 500,00 €/m² Nfl. hier: 1,2 % der Herstellungskosten von rd. 375,00 €/m² Nfl. x 276,00 m² (kein KG) aufgrund teilweiser Abwälzung auf den jeweiligen Mieter	
103.500,00 € x 1,2 % = (entsprechend 4,50 €/m² Nfl. bei ca. 276,00 m² Nfl. in Anlehnung an BelWertV)	1.242,00 €/a
Revitalisierungsrisiko: (kein Modernisierungsrisiko für normale Wohnhäuser, kleinere Wohn- und Geschäftshäuser, kleinere und mittlere Bürogebäude, Lager- und Produktionshallen mit marktüblich 0,0 % - 0,3 % bei Herstellungskosten von 250,00 €/m² Nfl. bis 500,00 €/m² Nfl., hier: 0,15 % der Herstellungskosten von rd. 500,00 €/m² Nfl. x 335,00 m² Nfl. mit	
167.500,00 € x 0,15 % = (entsprechend 0,75 €/m² bei ca. 335,00 m² Nfl. in Anlehnung an BelWertV)	251,25 €/a
(kein Modernisierungsrisiko für normale Wohnhäuser, kleinere Wohn- und Geschäftshäuser, kleinere und mittlere Bürogebäude, Lager- und Produktionshallen mit marktüblich 0,0 % - 0,3 % bei Herstellungskosten von 250,00 €/m² Nfl. bis 500,00 €/m² Nfl., hier: 0,15 % der Herstellungskosten von rd. 375,00 €/m² Nfl. x 276,00 m² Nfl. mit	
103.500,00 € x 0,15 % = (entsprechend 0,56 €/m² bei ca. 276,00 m² Nfl. in Anlehnung an BelWertV)	155,25 €/a

Mietausfallwagnis:
umbaute Hallen- bzw. Nutzflächen
incl. Freiflächenlagerflächen und Unterstand
74.502,00 € x 4 % = 2.980,08 €/a
8.873,64 €/a

Der insoweit abgeleitete Ansatz der Bewirtschaftungskosten ergibt sich entsprechend vergleichbarer Objekte mit rd. 11,9 % vom fiktiven Rohertrag mit i.M. 9,21 €/m² Nfl. incl. Freiflächenlagerflächen und Unterstand und Ansatz lediglich der umbauten Hallenfläche von insgesamt ca. 674,00 m² Nfl. entsprechend rd. 1,10 €/m² Nfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten)

Abweichend von der BelWertV ergeben sich die Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 der ImmoWertV 21 analog der bisher geltenden Ertragswert-Richtlinie (EW-RL) nach aktuellem Ertragswertmodell 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin wie folgt:

Die jährlichen Verwaltungskosten sind bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung mit 3 vom Hundert des marktüblich erzielbaren Rohertrages in Ansatz zu bringen.
Die jährlichen Instandhaltungskosten sind ohne Differenzierung nach Bezugsfertigkeit mit 100 vom Hundert des Ansatzes für Wohnflächen (im Jahre 2024 mit 13,80 €/m² Wfl.) für gewerbliche Nutzung z.B. als Büros, Praxen, Geschäfte bzw. mit 30 vom Hundert für gewerbliche Nutzung z.B. als Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt, in Ansatz zu bringen.
Das jährliche Mietausfallrisiko ist mit 4 vom Hundert des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung in Ansatz zu bringen.

Insoweit ergeben sich die Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 der ImmoWertV 21 analog der bisher geltenden Ertragswert-Richtlinie (EW-RL) gemäß Ertragswertmodell 2024 des GAA mit

Verwaltungskosten:
74.502,000 € x 3,0 % = 2.235,06 €/a

Instandhaltungskosten:
Hallen- und Werkstattflächen
554,00 m² Nfl. x 13,80 €/m² Nfl. x 0,3 = 2.293,56 €/a
Sanitär-/Service-/Büroflächen
57,00 m² Nfl. x 13,80 €/m² Nfl. x 1,0 = 786,60 €/a

Mietausfallwagnis:
74.502,00 €/a x 4,0 % = 2.980,08 €/a
8.295,30 €/a

Der insoweit abgeleitete Ansatz der Bewirtschaftungskosten ergibt sich entsprechend vergleichbarer Objekte mit rd. 11,1 % vom fiktiven Rohertrag mit i.M. 9,21 €/m² Nfl. incl. der Freiflächen und des Unterstands bezogen auf die umbauten Nutzflächen mit Ansatz von insgesamt ca. 674,00 m² Nfl. entsprechend rd. 1,03 €/m² Nfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

Das gewogene Mittel aus den Ansätzen nach BelWertV und der ImmoWertV 21 bzw. der EW-RL nach GAA-Modell 2024 ergibt sich mit rd. 11,5 % vom fiktiven Rohertrag mit i.M. 0,21 €/m² Nfl. incl. Freiflächenlager und Unterstand sowie Ansatz von insgesamt ca. 674,00 m² Nfl. umbauter Nutzfläche entsprechend rd. 1,06 €/m² Nfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand.

- **Instandhaltungsrückstau:**
  Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Ortstermins am 22.04.2026 aufgrund der Verweigerung des Zutritts der hier in Rede stehenden Grundstücke durch den Unterzeichneten allenfalls vom Straßenraum aus erkannt werden. Allerdings konnten anlässlich des früheren Besichtigungstermins am 11.04.2024 Mängel und Schäden wie folgt festgestellt werden:

  <u>Streustraße 103 - Flurstück 276</u>
  - Die Fassaden des Gebäudes stellen sich in einem mäßigen Erhaltungszustand dar.
  - Die noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Holz-Einfachfenster stellen sich in einem mangelhaften Zustand dar.
  - Die Raumdekorationen sind verbraucht.
  - Die Gipskartonwandscheidungen sind zu einem großen Anteil nicht gespachtelt.
  - Die instandgesetzten Dachbereiche sind nicht entsprechend den weiteren Hallenbereichen ergänzend bekleidet worden.
  - Die Bodenfliesung im zentralen Hallenbereich ist stark brüchig.
  - Der Zementestrichboden ist rissig und teilweise durch Ausbesserungsflicken nicht homogen.
  - Rauchwarnmelder sind nicht vorhanden.
  - Die Sanitärinstallationen sind verbraucht.
  - Die Personal- und Sanitärräume weisen keine Heizquelle auf.
  - Die befestigten Freiflächen sind stark unterschiedlich angelegt und weisen kein homogenes Erscheinungsbild auf.

  Inwiefern seinerzeit Mängel oder Schäden etc. in anlässlich des Besichtigungstermins nicht besichtigten Bereichen bzw. verdeckte Mängel oder Schäden vorliegen, konnte durch den Unterzeichneten nicht erkannt werden - diese sind insofern nicht auszuschließen.

  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. und bei einer Bauzustandsnote „ausreichend“ mit teils mangelhaftem, unterdurchschnittlichem baulichen Unterhaltungszustand, stärkeren Verschleißerscheinungen, erheblichem bis hohem Reparaturrückstau, erforderlichem größeren Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz, einem Zustand bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher), weitgehend ohne bzw. nur minimaler Instandsetzung und Modernisierung ein Kostenaufwand zwischen ca. 1.250,00 €/m² Wfl. und ca. 2.000,00 €/m² Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.).

  Gemäß Marktdatenbericht zum Wohnimmobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2025/2026 ergibt sich der Kostenaufwand für Mod.-/Inst.-Maßnahmen für Objekte mit der Bauzustandsnote ausreichend, in denen lediglich kleinere Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der üblichen Instandhaltung vorgenommen wurden mit ca. 1.050,00 €/m² Wfl. bis 1.550,00 €/m² Wfl.

Diesseitig wird insofern der Instandsetzungsaufwand für die auf dem Grundstück aufstehende denkmalgeschützte Halle mit Nutzung als Kaltlagerfläche ohne Freilegungsmöglichkeit des Grundstücks in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „normal“ für eine Gewerbe- bzw. Lagerhalle ein etwa im Niveau des unteren Rahmenwertes der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit grob überschläglich 500,00 €/m² Nfl. (ohne energetische Modernisierung) zugrunde gelegt.
Für den zugrunde gelegten Instandsetzungsaufwand ist insoweit ein Abschlag in Höhe von rd. 150.000,00 € entsprechend rd. 450,00 €/m² Nfl. bei Ansatz einer Nutzfläche für das Grundstück von ca. 335,00 m² Nfl. umbaute Nutzfläche wertmindernd vom Verkehrswert in Abzug zu bringen.

Streustraße 103 - Flurstück 278

- Die Fassaden der Gebäude stellen sich in einem mäßigen Erhaltungszustand u.a. mit erheblichen Graffitis dar.
- Die Toranlage in der straßenseitigen Grundstücksfront weist stark korrodierte Stahlblech-Torflügel mit Graffitischmierereien auf.
- Der Fahrbahnbeton im Zufahrtsbereich und in der Hoffläche ist partiell stark rissig.
- Die befestigten Freiflächen sind stark unterschiedlich angelegt und weisen kein homogenes Erscheinungsbild auf.
- Die Stahlblechtüren der auf dem Grundstück belegenen Gebäudeteile weisen weitgehend gleichfalls erhebliche Korrosionsansätze auf.
- Die teilweise noch aus dem ursprünglichen bzw. einem älteren Bestand erhaltenen Holz-Einfachfenster stellen sich in einem mangelhaften Zustand dar - Kunststoff-Isolierglasfenster noch aus DDR-typischer Produktion weisen gleichfalls Mängel auf.
- Die Außengitter der Fenster weisen erhebliche Korrosionsansätze auf.
- Der Hauseingangsbereich des Sanitär- und Sozialraum- bzw. Spülküchenbereichs weist großflächig abgelöste und beschädigte Keramikfliesung am Boden auf.
- Der Sanitärraum-Bereich bzw. der innenliegende Toilettenraum selbst weisen keine motorische Belüftung o.ä. auf.
- Die Raumdekorationen sind teilweise verbraucht.
- Die Gipskartonvorsatzschalen an den Wänden und der Raumdecke in einem Teil der ehemaligen Werk- und Lagerhalle sind gespachtelt, aber bisher nicht gestrichen.
- Rauchwarnmelder sind nicht vorhanden.

Inwiefern seinerzeit Mängel oder Schäden etc. in anlässlich des Besichtigungstermins nicht besichtigten Bereichen bzw. verdeckte Mängel oder Schäden vorliegen, konnte durch den Unterzeichneten nicht erkannt werden - diese sind insofern nicht auszuschließen.

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. und bei einer Bauzustandsnote „ausreichend“ mit teils mangelhaftem, unterdurchschnittlichem baulichen Unterhaltungszustand, stärkeren Verschleißerscheinungen, erheblichem bis hohem Reparaturrückstau, erforderlichem größeren Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz, einem Zustand bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher), weitgehend ohne bzw. nur minimaler Instandsetzung und Modernisierung ein Kostenaufwand zwischen ca. 1.250,00 €/m² Wfl. und ca. 2.000,00 €/m² Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.).

Gemäß Marktdatenbericht zum Wohnimmobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2025/2026 ergibt sich der Kostenaufwand für Mod.-/Inst.-Maßnahmen für Objekte mit der Bauzustandsnote ausreichend, in denen lediglich kleinere Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der üblichen Instandhaltung vorgenommen wurden mit ca. 1.050,00 €/m² Wfl. bis 1.550,00 €/m² Wfl.

Diesseitig wird insofern der Instandsetzungsaufwand für die auf dem Grundstück aufstehenden nicht denkmalgeschützten Gebäude innerhalb aber eines Denkmalbereichs mit Nutzung als Kalt- und Warmlagerfläche nebst Sanitär-, Spülküchen- und Bürotrakt mit dennoch ggf. bestehender Freilegungsmöglichkeit des Grundstücks in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „normal“ ein im Niveau etwa des unteren Rahmenwertes der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit grob überschläglich 500,00 €/m² Nfl. (ohne energetische Modernisierung) zugrunde gelegt.
Für den zugrunde gelegten Instandsetzungsaufwand ist insoweit ein Abschlag in Höhe von rd. 125.000,00 € entsprechend rd. 450,00 €/m² Nfl. bei Ansatz einer Nutzfläche für das Grundstück von ca. 276,00 m² Nfl. umbaute Nutzfläche (ohne gedeckten Unterstand) wertmindernd vom Verkehrswert in Abzug zu bringen.

Der Abschlag für Mängel bzw. Schäden bzw. den gebotenen Instandsetzungsaufwand wurde nicht rechnerisch ermittelt - es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz, der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten.
Der Verkehrswert ist als Marktwert definiert, insofern reguliert auch das Marktverhalten die Höhe der Abschläge.
§ 24 WertV wies zu Baumängeln und Bauschäden (Instandsetzungsrückstau) darauf hin, dass sie nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten (Schadensbeseitigungskosten) zu berücksichtigen sind - § 14 Abs. 3 ImmoWertV 10 schreibt lediglich ihre Berücksichtigung durch marktgerechte Abschläge oder in anderer geeigneter Weise vor, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht - gemäß § 8 ImmoWertV 21 sind diesbzgl. marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Tatsächlich wird im Rahmen der marktüblichen Bewertungsmodelle der Modernisierungs- und Sanierungsaufwand zur Sicherung der ortsüblich zugrunde gelegten Miethöhe zunächst nicht in Ansatz gebracht.
Insofern wird im Rahmen der vorliegenden Bewertung modelkonform zu marktüblichen Bewertungsmodellen (u.a. GAA-Modell für Ertragswertobjekte mit bis zu 80 % gewerblichem Ertragsanteil des zuständigen Gutachterausschusses in Berlin) ein zu erwartender Mod.-/Inst.-Aufwand zunächst nicht berücksichtigt.
Diesseitig wird für das betroffene Objekt der zugrunde zu legende Instandsetzungsaufwand zur nachhaltigen Realisierung der zugrunde gelegten Miethöhe ohne Berücksichtigung gebotener sonstiger Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erst im Rahmen der speziellen Marktanpassung aufgrund objektspezifischer Merkmale in Abzug gebracht.

Ein bedarfsorientierter Energieausweis konnte für die hier in Rede stehenden Grundstücke auf diesseitige Anforderung seitens des Grundstückseigentümers nicht beigebracht werde und liegt vermtl. bisher nicht vor.
Insbesondere aufgrund der Auslegung des Gebäudes auf dem Flurstück 286 als Kaltlagerhalle mit Ausweisung als Denkmal ist ein Energieausweis nicht erforderlich.

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**
  Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich für Gewerbe- und Industriegebäude (Werkstätten und Lagergebäude etc.) nach Anlage 1 ImmoWertV 21 mit 40 Jahren bzw. nach bisher geltender SachwertR mit 40 Jahren (+/- 10 %) und nach BelWertV 15 bis 40 Jahre - nach Empfehlung von Prof. Dr. Ing. Kleiber in GUG Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2026 ist die Gesamtnutzungsdauer für entsprechende Objekte mit 20 bis 40 Jahren anzusetzen.

  Insoweit ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer aufgrund der Ausführung des auf den Grundstücken aufstehenden Gebäude als Kalt- und Warmlagerhallen nebst Büro- und Personalbereichen nach ImmoWertV 21 und bisher geltender WertR 06 bzw. SachwertR mit i.M. rd. 40 Jahren als angemessen zugrunde zu legen.

  Die Nutzungsdauer des Hallengebäudes auf dem Hinterliegergrundstück Streustr. 103 (Flurstück 276) ist bei hier zugrunde gelegtem Baujahr 1898 des Gebäudestamms zum Bewertungsstichtag bei vorliegendem Alter von 128 Jahren bereits erschöpft.
  Die Nutzungsdauer der auf dem Vorderliegergrundstück Streustr. 103 (Flurstück 278) aufstehenden Werk- und Lagerhalle mit dem Baujahr 1959 ist bei einem Baualter von 67 Jahren und die Nutzungsdauer der ehemaligen Ladestation u.a. mit Trafo- und Lagerraum sowie des Gebäudes der ehemaligen Kompressor-Station mit dem Baujahr 1978 ist bei einem Baualter von 48 Jahren gleichfalls erschöpft.

  Aufgrund des insgesamt aber noch ausreichenden Erscheinungsbildes und der soliden Bausubstanz für den hier vorliegenden Nutzungszweck sowie nach Durchführung erforderlicher Instandsetzungsmaßnahmen ohne Berücksichtigung energetisch gebotener Modernisierungen hinsichtlich der Außenwandumfassungen ist in Ansehung der Denkmaleigenschaft des auf dem Grundstück Streustr. 103 (Flurstück 276) aufstehenden Gebäudes in Anlehnung an die ImmoWertV 21 bei 40 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer eine Restnutzungsdauer von noch rd. 20 Jahren zugrunde zu legen.
  Für die auf dem Grundstück Streustr. 103 (Flurstück 278) aufstehenden Gebäude in einem Denkmalbereich und Teil einer Gesamtanlage ist in Anlehnung an die ImmoWertV 21 bei 40 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer gleichfalls eine Restnutzungsdauer von noch rd. 20 Jahren zugrunde zu legen.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**
  Die hier betroffenen Grundstücke sind nach diesseitigem Eindruck durch eine Eigenfirma des Grundstückseigentümers, deren Geschäftsführer der Grundstückseigentümer vermtl. nicht selber ist, genutzt und an diese vermietet.
  Angaben zur Dauer des bestehenden Mietvertrages der als wirtschaftliche Einheit verbundenen Grundstücke und dessen Restlaufzeit oder ggf. vereinbarten Optionsrechten konnten auf diesseitige Anforderung seitens des Grundstückseigentümers nicht beigebracht werden und sind dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

  Nach diesseitiger Einschätzung handelt es sich aber um ein bereits langjähriges Mietverhältnis.

  In Ansehung des hier anhängigen Schuldversteigerungsverfahrens mit dem Geschäftszeichen 38 K 3/25 zu den Grundstücken Streustraße 103 (Flurstücke 276 und 278) ist allerdings auf das nach diesseitigem Kenntnisstand bestehende sogen. außerordentliche Kündigungsrecht gemäß ZVG zum ersten möglichen Termin nach Zuschlag im Versteigerungstermin hinzuweisen, so dass eine Fortsetzung des nach Sachlage bestehenden Mietverhältnisses im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung nicht zugrunde gelegt wird.

- **Verwaltung:**
  Die Verwaltung des Grundstücks erfolgt nach Sachlage durch den Grundstückseigentümer selbst.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**
  Streustraße 103 - Flurstück 276
  Bei dem auf dem Hinterliegergrundstück Streustr. 103 (Flurstück 276) aufstehenden Hallengebäude handelt es sich um eine konventionell solide als Mauerwerksbau errichtete Kaltlagerhalle mit Sanitär- und Personalraumeinbau, der nach Sachlage aufgrund der wirtschaftlichen Verbindung der betriebsansässigen Handelsfirma mit der auf dem Vordergrundstück Streustraße 103 (Flurstück 278) ansässigen Firma für das Personal nicht mehr genutzt wird. Eine Beheizung liegt nicht mehr vor.

  Die Traufhöhe der Halle mit ca. 3,30 m und die Firsthöhe mit ca. 4,40 m sind vergleichsweise klein. Tatsächlich ist der auf dem hier betroffenen Grundstück belegene nur etwa hälftige Teil der bis auf das Grundstück Lehderstr. 22 (Flurstück 277) reichende Teil der Halle mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 320 m² zzgl. ca. 15 m² Massivschuppenfläche respektive zusammen 335 m² vergleichsweise klein.

  Der Ausbauzustand des Gebäudes ist ausgesprochen einfach. Die sanitäre Ausstattung ist einfachst. Personal- bzw. Pausenräume u.a. mit Teeküche etc. sind nicht vorhanden.

  Der Unterhaltungszustand wirkt deutlich vernachlässigt.

  Zweckmäßig ist die mit rd. 700 m² effektiver Lagerfläche verfügbare ungedeckte Grundstücksfreifläche.

  Streustraße 103 - Flurstück 278
  Bei den auf dem Vorderliegergrundstück Streustr. 103 (Flurstück 278) aufstehenden Gebäuden als ehemalige Werk- und Lagerhalle, ehemalige Ladestation und ehemalige Kompressor-Station nebst baulicher Erweiterung handelt es sich weitgehend um konventionell errichtete Mauerwerksbauten, wobei lediglich die ehemalige Werk- und Lagerhalle sowie die ehemalige Ladestation beheizt sind und ein Sanitär- und Personal- bzw. Büroraumeinbau lediglich im Bereich der ehemalige Ladestation vorhanden ist - die ehemalige Kompressor-Station nebst baulicher Erweiterung sind nicht beheizbar.

  Die Traufhöhe der Werk- und Lagerhalle mit ca. 3,10 m und der Hochpunkt des Pultdaches mit ca. 3,90 m sind vergleichsweise klein. Die Traufhöhe der ehemaligen Ladestation beträgt ca. 3,02 m und der Hochpunkt des Pultdaches ca. 3,67 m entsprechend der Höhe der straßenseitigen Gebäudefronten nord-westlich der Grundstückseinfahrt.
  Das Gebäude der ehemaligen Kompressor-Station ist mit ca. 4,50 m Traufhöhe und ca. 5,00 m Hochpunkt des Pultdaches geringfügig höher.

  Tatsächlich sind die auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 276 m² zzgl. eines nachrangigen gedeckten Unterstandes mit ca. 63,00 m² Grundfläche vergleichsweise klein.

  Der Ausbauzustand der Gebäude ist einfach. Der Sanitär- und der Spülküchenraum sowie ein separater Büroraum sind allenfalls durchschnittlich.

Der Unterhaltungszustand wirkt insgesamt auch hier deutlich vernachlässigt.

Zweckmäßig ist die mit rd. 320 m² effektiver Lagerfläche verfügbare ungedeckte Grundstücksfreifläche.

Trotz der von der Innenstadt entfernten Stadtlage ist die Verkehrsanbindung mit verschiedenen im Nahbereich verkehrenden Bus- und Straßenbahnlinien und Anbindung an große Stadtmagistralen für den Individualverkehr als Gewerbestandort in einem planungsrechtlich nach Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche M2“ vorgesehenen Gebiet zufriedenstellend.

Nach diesseitiger Ermittlung befinden sich die hier betroffenen Grundstücke in einem Bereich, für den eine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) nicht besteht. Die Grundstücke befinden sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils - planungsrechtliche Grundlage ist bisher § 34 BauGB.

Die hier betroffenen Grundstücke befinden sich aber im Bereich des Sanierungsgebiets „Langhansstraße“ mit diesbzgl. Restriktionen.
Auf dem Hinterliegergrundstück Streustr. 103 (Flurstück 276) befindet sich außerdem ein denkmalgeschütztes Gebäude im Sinne des Gesetzes zum Schutz von Denkmalen in Berlin mit hierdurch bestehenden weiteren Restriktionen und insbesondere dem Erhaltungsgebot, so dass eine Freilegung für eine zweckmäßigere Neubebauung des Grundstücks nicht in Betracht kommt.

Die auf dem Vorderliegergrundstück (Flurstück 278) aufstehenden nicht als Baudenkmale ausgewiesenen Gebäude befinden sich in demselben Denkmalbereich als Gesamtanlage, womit eine Freilegung des Grundstücks ggf. nur unter Auflagen für einen Neubau im Einvernehmen mit dem Landeskonservator realisierbar sein könnte.

Die hier betroffenen Grundstücke befinden sich außerdem noch im Bereich eines Erhaltungsverordnungsgebietes gemäß § 172 BauGB Abs. 1 Nr. 2 (Milieuschutzverordnung) zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Erhaltungsverordnung „Langhansstraße “).

- **Unterhaltung:**
  Die Pflege und der Erhaltungszustand der auf beiden Grundstücken aufstehenden Gebäude ist auch in Ansehung der Denkmaleigenschaft bzw. der Lage in einem Denkmalbereich mäßig.
  Das Erscheinungsbild der Gebäude wirkt vernachlässigt.

  Für eine nachhaltige Nutzung über die zugrunde gelegte Restnutzungsdauer der auf den Grundstücken aufstehenden Gebäude sind zum Bewertungsstichtag Instandsetzungsmaßnahmen ohne Berücksichtigung energetischer Gesichtspunkte bzgl. der Gebäudehülle und der evtl. Beheizung mindestens der Personal- und Sanitärbereiche in der Kaltlagerhalle auf dem Hinterliegergrundstück Streustr. 103 (Flurstück 276) sowie die Erneuerung der Fenster und thermisch nicht getrennten Türen der beheizten Gebäude auf dem Vorderliegergrundstück Streustr. 103 (Flurstück 278) geboten.
  Inwieweit ein Sanierungsrisiko bzgl. des Bodens aufgrund nicht auszuschließender vermuteter Bodenbelastungen (Teilbereich der Verdachtsfläche 7858 gemäß Bodenbelastungskataster, s.o.) wegen Schadstoffeinträgen (aromatische Kohlenwasserstoffe o.ä.) im Boden nach Nutzung der Grundstücke als KFZ- und Motoradwerkstätte etc. vorliegt, kann durch den Unterzeichneten nicht beurteilt werden. Diesbzgl. sind Risikoabschläge vom Verkehrswert für Gebote zu erwarten.

- **Verwertbarkeit:**
  Die Lage und die Größe des jeweils betroffenen Grundstücks auch als wirtschaftlich verbundene Einheiten ist geeignet zur weiteren Nutzung als Getränkelager-Standort oder andere Lagerzwecke, aber auch für kleinere entsprechend früheren oder in der Nachbarschaft ausgeübten Nutzungen allerdings ohne nennenswerte Büroflächen oder Personalbereiche.
  Bei Ausbleiben einer Eigennutzungsabsicht dürfte die Vermietbarkeit der Grundstücksflächen als gedeckte Lager- oder ungedeckte Freilagerfläche bei marktfähigen Mieten nachhaltig realisierbar sein.

  Für einen Erwerber/Ersteher dürfte eine Eigennutzungsabsicht im Vordergrund stehen, wobei auch für diesen die Rentierlichkeit des jeweiligen Objektes zu berücksichtigen ist, so dass der Verkehrswert des jeweils betroffenen Grundstücks und auch als wirtschaftlich verbundene Einheiten nach dem Ertragswertverfahren auf der Basis eines ortsüblichen und nachhaltig marktfähigen Mietertrages sowie eines aus marktüblichen Verkaufserlösen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes zu ermitteln und anhand von Vergleichswerten aus dem zuletzt veröffentlichten Immobilienmarktbericht zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in Berlin für das Jahr 2024/25 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen ist.

C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV 21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 22. April 2026 festgestellt.

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

- Erdgeschossgrundriss sowie Gebäudeschnitt i.M. 1:100 der Kaltlagerhalle auf dem Hinterliegergrundstück Streustr. 103 (Flurstück 276) der Bauvorlagen zum Bauschein vom 31.01. 1935
- Erdgeschossgrundriss sowie Gebäudeschnitt i.M. 1:100 der Werk- und Lagerhalle auf dem Vorderliegergrundstück Streustr. 103 (Flurstück 278) der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 370/59 vom 01.07.1959
- Erdgeschossgrundriss sowie Gebäudeschnitt i.M. 1:100 der Ladestation mit Trafo- und Lagerraum auf dem Vorderliegergrundstück Streustr. 103 (Flurstück 278) der Bauvorlagen gemäß Prüfbescheid Nr. 110/78 vom 01.08.1978
- 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 sowie Angaben über ggf. bestehende baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen angefordert.
Durch das Amtsgericht Pankow wurde ein Grundbuchauszug der betroffenen Grundstücke 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 der Grundstücke Streustr. 103 (Flurstück 276) und Streustr. 103 (Flurstück 278) handelt es sich grundsätzlich um wirtschaftlich zu betreibende Renditeobjekte bzw. als wirtschaftlich verbundene Einheiten gleichfalls um ein wirtschaftlich zu betreibendes Renditeobjekt - ein ideeller Wertansatz (z.B. bei Sachwerten) ist nicht zugrunde zu legen.
Der Verkehrswert der/des betroffenen Grundstücke/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 fehl geht.

2. Bodenwert

Die stadträumlichen Wohnlagen von Berlin sind überwiegend auf der Basis der Ortsteile nach den Kategorien
- einfache Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage
- bevorzugte (sehr gute) Wohnlage

gebildet worden.

Die Grundstücke Streustr. 103 (Flurstück 276) und Streustr. 103 (Flurstück 278) stellen hiernach eine einfache Wohnlage dar - nach dem Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2024 handelt es sich erstmals abweichend um eine mittlere Wohnlage. Auch der Mietspiegel 2026 weist die Grundstückslage als mittlere Wohnlage aus.
Die Gewerbelage stellt sich auch für Dienstleistungsgewerbe im produktionsnahen Bereich als zufriedenstellend und verkehrsgünstig sowohl für den öffentlichen als auch für den Individualverkehr dar - als Bürolage kommt das Grundstück aufgrund der Auslegung als Denkmalbereich mit geschützter Gebäudeanlage als weitgehend ehemalige Produktionshallen bzw. Gewerbege-

schossbau nicht in Betracht (Büronutzungen lediglich in Verbindung mit der gewerblichen Nutzung).

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen durch Sanierungsmaßnahmen unbeeinflussten Bodenrichtwert in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet zum 01.01.2026 in Höhe von 750,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) für gewerbliche Bauflächen ohne Festlegung des Maßes einer baulichen Nutzung 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 nachgibt. Der Richtwert ist insoweit mit rd. 750,00 €/m² zum Bewertungsstichtag als angemessen und marktgerecht anzuhalten.

Gemäß §§ 40 bis 43 ImmoWertV 21 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln.
Nach diesseitiger Auffassung ist bei einer Neubebauung der Grundstücke eine mindestens dem gegenwärtigen baulichen Bestand entsprechende Bebauung (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar (Denkmal bzw. Denkmalbereich als Gesamtanlage).

Streustraße 103 - Flurstück 276
Der Bodenwert des fiktiv unkontaminierten unbebauten Grundstücks ergibt sich hiernach bei realisierbarer Bebauung entsprechend dem gegenwärtigen Bestand bzw. einer Bebauung mit ggf. deutlich höherem Ausnutzungsgrad wie folgt:

1.309,00 m² x 750,00 €/m²	=	981.750,00 €
	rd.	982.000,00 €

Eine Sanierungsausgleichsabgabe ist zukünftig zu erwarten, deren Höhe und der Zeitpunkt der Fälligkeit derzeit nicht absehbar sind.

Streustraße 103 - Flurstück 278
Der Bodenwert des fiktiv unkontaminierten unbebauten Grundstücks ergibt sich hiernach bei realisierbarer Bebauung entsprechend dem gegenwärtigen Bestand bzw. einer Bebauung mit ggf. deutlich höherem Ausnutzungsgrad wie folgt:

829,00 m² x 750,00 €/m²	=	621.750,00 €
	rd.	622.000,00 €

Eine Sanierungsausgleichsabgabe ist zukünftig zu erwarten, deren Höhe und der Zeitpunkt der Fälligkeit derzeit nicht absehbar sind.

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

Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks:	=	621.750,00 €

abzgl. Freilegungsaufwand bei ca. 1.305,96 m³ Abrissvo-

lumen sowie Ansatz der Abrisskosten von ca. 65,00 €/m³ auch unter Berücksichtigung der Entsiegelung von Freiflächen incl. Transport und Deponiegebühren etc.:

1.305,96 m³ x 65,00 €/m³	=.	./.	84.887,40 €
			536.862,60 €
	rd.		537.000,00 €

Streustraße 103 - Flurstücke 276 und 278 als wirtschaftlich verbundene Einheiten

Der Bodenwert der fiktiv unkontaminierten unbebauten Grundstücke ergibt sich hiernach bei realisierbarer Bebauung entsprechend dem gegenwärtigen Bestand bzw. einer Bebauung mit ggf. deutlich höherem Ausnutzungsgrad wie folgt:

2.138,00 m² x 750,00 €/m²	=	1.603.500,00 €
	rd.	1.604.000,00 €

Eine Sanierungsausgleichsabgabe ist zukünftig zu erwarten, deren Höhe und der Zeitpunkt der Fälligkeit derzeit nicht absehbar sind.

3. Ertragswert

Der Ertragswert des jeweiligen 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 jeweilige Objekt ergibt sich bei einem marktgerechten Ertragsansatz (s.o.) für den hier vorliegenden Standard wie folgt:

Streustraße 103 - Flurstück 276

Kaltlager-Hallenflächen		
260,00 m² x 4,00 €/m² x 12 Monate	=	12.480,00 €
Personal-/Sanitär-Nebenflächen		
60,00 m² x 4,00 €/m² x 12 Monate	=	2.880,00 €
Geräteschuppen		
15,00 m² x 4,00 €/m² x 12 Monate	=	720,00 €
Freilagerflächen		
700,00 m² x 2,00 €/m² x 12 Monate	=	16.800,00 €
Gesamtertrag/Jahr (nettokalt):	=	32.880,00 €

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. 12,5 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,03 €/m² Nfl./Monat bezogen auf 335,00 m² Hallenfläche).

Jahresrohertrag:		32.880,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	4.110,00 €
Reinertrag:		28.770,00 €

Gemäß Empfehlung des IVD (Bundesverband) mit Stand Januar 2025 ergibt sich die mittlere Spanne der Liegenschaftszinssätze für Lager- und Produktionshallen mit 4,5 % bis 8,5 % und für Industrieobjekte mit 6,5 % bis 9,5 %.
Nach Veröffentlichungen in der Fachliteratur (u.a. in GuG Sachverständigenkalender 2026, herausgegeben von MinRat a.D. Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber) betragen Liegenschaftszinssätze für Lagerhallen (Speditionsbetriebe) 5,5 % bis 8,0 %, für Industrieobjekte (Fabrikhallen) 6,0 % bis 8,5 % und für Fabriken und ähnliche spezielle Produktionsstätten 7,0 % bis 9,0 %, wobei in absoluten Toplagen auch geringere Liegenschaftszinssätze erreicht werden. Für Gewerbeparks wird hiernach ein Liegenschaftszinssatz von 5,5 % bis 8,0 % empfohlen.

Durch den zuständigen Gutachterausschuss wurden Liegenschaftszinssätze für entsprechende Objekte bisher nicht ermittelt.

Bei einem Reinertragsanteil von rd. 87,5 % am Rohertrag (Nettokaltmiete), der zugrunde gelegten ortsüblichen Miethöhe für die Kaltlager-Hallenflächen und die Freilagerflächen etc. sowie der vergleichsweise geringen Restnutzungsdauer des Ende des 19. Jh. errichteten Gebäudes auf dem Grundstück ist trotz der zum Bewertungsstichtag weiterhin nur geringen Nachfrage nach entsprechenden Objekten vergleichbarer Größe innerhalb eines Sanierungsgebietes als potentiell gemischte Baufläche mit einem aufstehenden Baudenkmal als Teil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage in einem Außenbezirk mit vergleichsweise günstiger Infrastrukturanbindung in Ansehung der zutreffenden Marktlage auch unter Berücksichtigung restriktiver Kreditausreichung für vergleichbare Industrie- und Gewerbegrundstücke (Basel III) und der weiterhin tendenziell vorliegenden Kapitalverlagerung in feste Werte (assets) mit Ausrichtung auch auf Gewerbeobjekte etc. nach diesseitiger Auffassung zum Bewertungsstichtag ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von rd. 6,0 % als angemessen in Ansatz zu bringen.
Von dem ermittelten Reinertrag ist insoweit die Verzinsung des Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 6,0 % des Bodenwertes in Abzug zu bringen:

Reinertrag:		28.770,00 €
Bodenwertverzinsung:		
981.750,00 € x 6,0 %	./.	58.905,00 €
		- 30.135,00

Gemäß WertR 06 ist nach Pkt. 3.1.4.2 bzw. § 8 Abs. 3 Satz Nr. 4 ImmoWertA das Liquidationsverfahren dann anzuwenden, wenn bei der Verminderung des Reinertrages um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes kein Anteil für die Berechnung des Wertes der baulichen Anlagen verbleibt - hiernach soll als Ertragswert des Grundstücks grundsätzlich nur der Bodenwert angesetzt werden.
Kann in derartigen Fällen das Grundstück sofort freigelegt werden, bemisst sich der Verkehrswert nach dem Bodenwert abzgl. der gewöhnlichen Freilegungskosten ggf. unter Anrechnung von Verwertungserlösen.
Kann das Grundstück erst in absehbarer Zeit freigelegt werden, so bemisst sich der Verkehrswert nach dem um die Freilegungskosten verminderten und über die Restnutzungsdauer der

abgängigen Bausubstanz diskontierten Bodenwert zzgl. des Barwertes der in dieser Zeit anfallenden Reinerträge.

Im hier vorliegenden Bewertungsfall ist insoweit aufgrund des hier anhängigen Schuldversteigerungsverfahrens mit hierdurch bestehendem sogen. außerordentlichen Kündigungsrecht gemäß ZVG (s.o.) trotz bestehender Denkmaleigenschaft der aufstehenden Halle ggf. von der Möglichkeit einer sofortigen Freilegung des Grundstücks auszugehen, wobei nach diesseitiger Auffassung aufgrund des nur vergleichsweise kleinen bzw. hälftigen Hallenteils mit nachhaltiger Nutzung als Kaltlagerhalle und Denkmal und dessen Lage absolut am Rand der Grundstücksfläche an der süd-östlichen Grundstücksgrenze eine störende Beeinflussung durch eine weitere Bebauung nicht bestehen dürfte, so dass nach diesseitiger Auffassung nicht der Freilegungsaufwand zu berücksichtigen, sondern der kapitalisierte Reinertrag des Gebäudes ohne Ansatz von Freilagerflächen unter Abzug der anteiligen Bodenwertverzinsung der hälftigen Grundstücksfläche dem Bodenwert der weiteren Hälfte des Grundstücks als Baulandreserve zuzurechnen ist.

Von dem ermittelten Reinertrag ist insoweit die Verzinsung des anteiligen Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 6,0 % des Bodenwertes in Abzug zu bringen:

Reinertrag:		14.070,00 €
Bodenwertverzinsung:		
981.750,00 € x ½ x 6,0 %	./.	29.452,50 €
		- 15.382,50 €

Auch in diesem Fall ist gemäß Pkt. 3.1.4.2 bzw. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 4 ImmoWertA das Liquidationsverfahren anzuwenden (s.o.), wobei eine Freilegung des Grundstücks aufgrund der Denkmaleigenschaft der aufstehenden Kaltlagerhalle nicht in Betracht kommt.

Die Bewertung erfolgt insoweit nicht nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren, sondern nach dem vereinfachten Ertragswertverfahren wie folgt:

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist für entsprechende Kaltlagerhallen nach ImmoWertV 21 sowie bisher geltender WertR 06 bzw. SachwertR mit i.M. rd. 40 Jahren als angemessen zugrunde zu legen.
Die Nutzungsdauer des Hallengebäudes ist bei hier vorliegendem Baujahr Ende des 19. Jh. bzw. 1898 zum Bewertungsstichtag bereits erschöpft.
Aufgrund des insgesamt aber ausreichenden Unterhaltungszustandes und Erscheinungsbildes sowie der soliden Bausubstanz und unter Berücksichtigung durchzuführender Instandsetzungen ist in Anlehnung an die Regelung der ImmowertV 21 bzw. der bisher geltenden SW-RL eine Restnutzungsdauer von noch rd. 20 Jahren zugrunde zu legen.

Nach §§ 21, 33, 34 ImmoWertV 21 sind zur Kapitalisierung des Reinertrages Barwertfaktoren unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer des Gebäudes und gemäß Anlage 1 (ImmoWertV 21) zugrunde zu legen.

Hieraus folgt:
Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung des Reinertrages des Grundstücks in Höhe von 28.770,00 €/a ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 6,0 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 20 Jahren mit 11,47.

28.770,00 € x 11,47	=	329.991,90 €
Barwert des Reinertrags	rd.	330.000,00 €

Dem Barwert des Reinertrages ist der über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierte Bodenwert des Grundstücks hinzuzurechnen.

Abzinsung des Bodenwertes über die Restnutzungsdauer des Gebäudes bei 6,0 % LZ mit einem Diskontierungsfaktor von 0,3118:		
981.750,00 € x 0,3118	=	306.109,65 €
	rd.	306.000,00 €

Der Ertragswert des Hinterliegergrundstücks Streustraße 103 (Flurstück 276) lässt sich wie folgt aufstellen:

Barwert des Reinertrags:		330.000,00 €
zzgl. diskontierter Bodenwert:		306.000,00 €
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:		636.000,00 €
abzgl. Instandsetzungsaufwand:	./.	150.000,00 €
Ertragswert des Grundstücks:		486.000,00 €
	rd.	490.000,00 €

Streustraße 103 - Flurstück 278

Kaltlager-Hallenflächen		
65,00 m² x 6,00 €/m² x 12 Monate	=	4.680,00 €
Warmlager-Hallenflächen		
154,00 m² x 10,00 €/m² x 12 Monate	=	18.480,00 €
Sanitär-/Service-/Bürofläche etc.		
57,00 m² x 13,00 €/m² x 12 Monate	=	8.892,00 €
gedeckter Unterstand		
63,00 m² x 2,50 €/m² x 12 Monate	=	1.890,00 €
ungedeckte Freilagerfläche		
320,00 m² x 2,00 €/m² x 12 Monate	=	7.680,00 €
Gesamtertrag/Jahr (nettokalt):	=	41.622,00 €

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. 13,2 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,35 €/m² Nfl./Monat bezogen auf 276,00 m² umbauter Nutzfläche).

Jahresrohertrag:		41.622,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	5.494,10 €
Reinertrag:		36.127,90 €

Gemäß Empfehlung des IVD (Bundesverband) mit Stand Januar 2025 ergibt sich die mittlere Spanne der Liegenschaftszinssätze für Lager- und Produktionshallen mit 4,5 % bis 8,5 % und für Industrieobjekte mit 6,5 % bis 9,5 %.
Nach Veröffentlichungen in der Fachliteratur (u.a. in GuG Sachverständigenkalender 2026, herausgegeben von MinRat a.D. Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber) betragen Liegenschaftszinssätze für Lagerhallen (Speditionsbetriebe) 5,5 % bis 8,0 %, für Industrieobjekte (Fabrikhallen) 6,0 % bis 8,5 % und für Fabriken und ähnliche spezielle Produktionsstätten 7,0 % bis 9,0 %, wobei in absoluten Toplagen auch geringere Liegenschaftszinssätze erreicht werden. Für Gewerbeparks wird hiernach ein Liegenschaftszinssatz von 5,5 % bis 8,0 % empfohlen.

Durch den zuständigen Gutachterausschuss wurden Liegenschaftszinssätze für entsprechende Objekte bisher nicht ermittelt.

Bei einem Reinertragsanteil von rd. 86,8 % am Rohertrag (Nettokaltmiete), der zugrunde gelegten ortsüblichen Miethöhe für die umbauten Gewerbeflächen als Lagerhallen und Sanitär- bzw. Spülküchen- und Bürotrakt in einer ehemaligen Ladestation sowie den Unterstand und die Freilagerflächen etc. sowie der vergleichsweise geringen Restnutzungsdauer der Ende der 1950er bis Ende der 1970er Jahre errichteten Gebäude auf dem Grundstück ist trotz der zum Bewertungsstichtag weiterhin nur geringen Nachfrage nach entsprechenden Objekten vergleichbarer Größe innerhalb eines Sanierungsgebietes als potentiell gemischte Baufläche in einem Bereich als Teil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage mit aufstehenden Gebäuden ohne Denkmaleigenschaft in einem Außenbezirk mit vergleichsweise günstiger Infrastrukturanbindung in Ansehung der zutreffenden Marktlage auch unter Berücksichtigung restriktiver Kreditausreichung für vergleichbare Industrie- und Gewerbegrundstücke (Basel III) und der weiterhin tendenziell vorliegenden Kapitalverlagerung in feste Werte (assets) mit Ausrichtung auch auf Gewerbeobjekte etc. nach diesseitiger Auffassung zum Bewertungsstichtag ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von rd. 6,0 % als angemessen in Ansatz zu bringen.
Von dem ermittelten Reinertrag ist insoweit die Verzinsung des Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 6,0 % des Bodenwertes in Abzug zu bringen:

Reinertrag:		36.127,90 €
Bodenwertverzinsung:		
621.750,00 € x 6,0 %	./.	37.305,00 €
		- 1.177,10 €

Gemäß WertR 06 ist nach Pkt. 3.1.4.2 bzw. § 8 Abs. 3 Satz Nr. 4 ImmoWertA das Liquidationsverfahren dann anzuwenden, wenn bei der Verminderung des Reinertrages um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes kein Anteil für die Berechnung des Wertes der baulichen Anlagen verbleibt - hiernach soll als Ertragswert des Grundstücks grundsätzlich nur der Bodenwert angesetzt werden.
Kann in derartigen Fällen das Grundstück sofort freigelegt werden, bemisst sich der Verkehrswert nach dem Bodenwert abzgl. der gewöhnlichen Freilegungskosten ggf. unter Anrechnung von Verwertungserlösen.
Kann das Grundstück erst in absehbarer Zeit freigelegt werden, so bemisst sich der Verkehrswert nach dem um die Freilegungskosten verminderten und über die Restnutzungsdauer der abgängigen Bausubstanz diskontierten Bodenwert zzgl. des Barwertes der in dieser Zeit anfallenden Reinerträge.

Bei Ansatz einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 40 Jahren gemäß Veröffentlichungen in der Fachliteratur (s.o.) und ImmoWertV 21 etc. beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag nach diesseitiger Auffassung bei hier vorliegendem Baualter von rd. 48 bzw. 67 Jahren (nach Durchführung von erforderlichen

Mod.-/Inst.-Maßnahmen) in Anlehnung an das Ertragswertmodell mit hälftiger Gesamtnutzungsdauer noch 20 Jahre.
Die ursprünglich zugrunde zu legende wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für entsprechende Gewerbeobjekte ist zum Bewertungsstichtag bereits erschöpft.

Aufgrund des insgesamt aber ausreichenden Unterhaltungszustandes und Erscheinungsbildes sowie der soliden Bausubstanz und unter Berücksichtigung durchzuführender Instandsetzungen ist in Anlehnung an die Regelung der ImmowertV 21 bzw. der bisher geltenden SW-RL eine Restnutzungsdauer von noch rd. 20 Jahren zugrunde zu legen.

Nach §§ 21, 33, 34 ImmoWertV 21 sind zur Kapitalisierung des Reinertrages Barwertfaktoren unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer des Gebäudes und gemäß Anlage 1 (ImmoWertV 21) zugrunde zu legen.

Hieraus folgt:
Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung des Reinertrages des Grundstücks in Höhe von 36.127,90 €/a ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 6,0 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 20 Jahren mit 11,47.

36.127,90 € x 11,47	=	414.387,01 €
Barwert des Reinertrags	rd.	414.000,00 €

Dem Barwert des Reinertrages ist der über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierte Bodenwert des Grundstücks hinzuzurechnen.

Abzinsung des Bodenwertes über die Restnutzungsdauer des Gebäudes bei 6,0 % LZ mit einem Diskontierungsfaktor von 0,3118:		
621.750,00 € x 0,3118	=	193.861,65 €
	rd.	194.000,00 €

Der Ertragswert des Vorderliegergrundstücks Streustraße 103 (Flurstück 278) lässt sich wie folgt aufstellen:

Barwert des Reinertrags:		414.000,00 €
zzgl. diskontierter Bodenwert:		194.000,00 €
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:		608.000,00 €
abzgl. Instandsetzungsaufwand:	./.	125.000,00 €
Ertragswert des Grundstücks:		483.000,00 €
	rd.	480.000,00 €

Streustraße 103 - Flurstücke 276 und 278 als wirtschaftlich verbundene Einheiten

Kaltlager-Hallenflächen		
260,00 m² x 4,00 €/m² x 12 Monate	=	12.480,00 €
Personal-/Sanitär-Nebenflächen		
60,00 m² x 4,00 €/m² x 12 Monate	=	2.880,00 €

Geräteschuppen		
15,00 m² x 4,00 €/m² x 12 Monate	=	720,00 €
Freilagerflächen		
700,00 m² x 2,00 €/m² x 12 Monate	=	16.800,00 €
Kaltlager-Hallenflächen		
65,00 m² x 6,00 €/m² x 12 Monate	=	4.680,00 €
Warmlager-Hallenflächen		
154,00 m² x 10,00 €/m² x 12 Monate	=	18.480,00 €
Sanitär-/Service-/Bürofläche etc.		
57,00 m² x 13,00 €/m² x 12 Monate	=	8.892,00 €
gedeckter Unterstand		
63,00 m² x 2,50 €/m² x 12 Monate	=	1.890,00 €
ungedeckte Freilagerfläche		
320,00 m² x 2,00 €/m² x 12 Monate	=	7.680,00 €
Gesamtertrag/Jahr (nettokalt):	=	74.502,00 €

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. 11,5 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,06 €/m² Nfl./Monat bezogen auf 674,00 m² Hallenfläche bzw. umbaute Nutzfläche als Gewerbefläche).

Jahresrohertrag:		74.502,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	8.567,73 €
Reinertrag:		65.934,27 €

Gemäß Empfehlung des IVD (Bundesverband) mit Stand Januar 2025 ergibt sich die mittlere Spanne der Liegenschaftszinssätze für Lager- und Produktionshallen mit 4,5 % bis 8,5 % und für Industrieobjekte mit 6,5 % bis 9,5 %.
Nach Veröffentlichungen in der Fachliteratur (u.a. in GuG Sachverständigenkalender 2026, herausgegeben von MinRat a.D. Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber) betragen Liegenschaftszinssätze für Lagerhallen (Speditionsbetriebe) 5,5 % bis 8,0 %, für Industrieobjekte (Fabrikhallen) 6,0 % bis 8,5 % und für Fabriken und ähnliche spezielle Produktionsstätten 7,0 % bis 9,0 %, wobei in absoluten Toplagen auch geringere Liegenschaftszinssätze erreicht werden. Für Gewerbeparks wird hiernach ein Liegenschaftszinssatz von 5,5 % bis 8,0 % empfohlen.

Durch den zuständigen Gutachterausschuss wurden Liegenschaftszinssätze für entsprechende Objekte bisher nicht ermittelt.

Bei einem Reinertragsanteil von rd. 88,5 % am Rohertrag (Nettokaltmiete), der zugrunde gelegten ortsüblichen Miethöhe für die Kaltlagerhalle auf dem Grundstück Streustr. 103 (Flurstück

276) sowie die umbauten Gewerbeflächen als Lagerhallen und Sanitär- bzw. Spülküchen- und Bürotrakt in einer ehemaligen Ladestation sowie den Unterstand und die Freilagerflächen etc. auf dem Grundstück Streustr. 103 (Flurstück 278) sowie der vergleichsweise geringen Restnutzungsdauer der Ende des 19. Jh. errichteten Kaltlagerhalle bzw. der Ende der 1950er bis Ende der 1970er Jahre errichteten weiteren Gebäude auf den als wirtschaftliche Einheit verbundenen Grundstücken ist trotz der zum Bewertungsstichtag weiterhin nur geringen Nachfrage nach entsprechenden Objekten vergleichbarer Größe innerhalb eines Sanierungsgebietes als potentiell gemischte Baufläche in einem Bereich als Teil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage mit aufstehenden Gebäuden mit Denkmaleigenschaft bzgl. der Kaltlagerhalle auf dem Grundstück Streustr. 103 (Flurstück 276) und ohne Denkmaleigenschaft der Gebäude auf dem Grundstück Streustr. 103 (Flurstück 278) in einem Außenbezirk mit vergleichsweise günstiger Infrastrukturanbindung in Ansehung der zutreffenden Marktlage auch unter Berücksichtigung restriktiver Kreditausreichung für vergleichbare Industrie- und Gewerbegrundstücke (Basel III) und der tendenziell vorliegenden Kapitalverlagerung in feste Werte (assets) mit Ausrichtung auch auf Gewerbeobjekte etc. nach diesseitiger Auffassung zum Bewertungsstichtag ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von rd. 6,0 % als angemessen in Ansatz zu bringen.
Von dem ermittelten Reinertrag ist insoweit die Verzinsung des Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 6,0 % des Bodenwertes in Abzug zu bringen:

Reinertrag:		65.934,27 €
Bodenwertverzinsung:		
1.603.500,00 € x 6,0 %	./.	96.210,00 €
		- 30.275,73 €

Gemäß WertR 06 ist nach Pkt. 3.1.4.2 bzw. § 8 Abs. 3 Satz Nr. 4 ImmoWertA das Liquidationsverfahren dann anzuwenden, wenn bei der Verminderung des Reinertrages um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes kein Anteil für die Berechnung des Wertes der baulichen Anlagen verbleibt - hiernach soll als Ertragswert des Grundstücks grundsätzlich nur der Bodenwert angesetzt werden.
Kann in derartigen Fällen das Grundstück sofort freigelegt werden, bemisst sich der Verkehrswert nach dem Bodenwert abzgl. der gewöhnlichen Freilegungskosten ggf. unter Anrechnung von Verwertungserlösen.
Kann das Grundstück erst in absehbarer Zeit freigelegt werden, so bemisst sich der Verkehrswert nach dem um die Freilegungskosten verminderten und über die Restnutzungsdauer der abgängigen Bausubstanz diskontierten Bodenwert zzgl. des Barwertes der in dieser Zeit anfallenden Reinerträge.

Im hier vorliegenden Bewertungsfall ist insoweit aufgrund des hier anhängigen Schuldversteigerungsverfahrens mit hierdurch bestehendem sogen. außerordentlichen Kündigungsrecht gemäß ZVG (s.o.) trotz bestehender Denkmaleigenschaft der aufstehenden Halle ggf. von der Möglichkeit einer sofortigen Freilegung des Grundstücks auszugehen, wobei nach diesseitiger Auffassung aufgrund des nur vergleichsweise kleinen bzw. hälftigen Hallenteils auf dem Grundstück Streustr. 103 (Flurstück 276) mit nachhaltiger Nutzung als Kaltlagerhalle und Denkmal und dessen Lage absolut am Rand der Grundstücksfläche an der süd-östlichen Grundstücksgrenze eine störende Beeinflussung durch eine weitere Bebauung nicht bestehen dürfte, so dass nach diesseitiger Auffassung nicht der Freilegungsaufwand zu berücksichtigen, sondern der kapitalisierte Reinertrag des Gebäudes ohne Ansatz von Freilagerflächen unter Abzug der anteiligen Bodenwertverzinsung des hälftigen Flurstücks 276 dem Bodenwert der weiteren Hälfte des Flurstücks 276 als Baulandreserve zuzurechnen sowie der volle Bodenwert des Flurstücks 278 unter Abzug der Freilegungskosten für die aufstehende Bebauung auf dem Flurstück in Ansatz zu bringen ist.

Von dem ermittelten Reinertrag des auf das Grundstück Streustr. 103 (Flurstück 276) entfallenden Ertrages ist insoweit die Verzinsung des anteiligen Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 6,0 % des Bodenwertes in Abzug zu bringen:

Reinertrag:		14.070,00 €
Bodenwertverzinsung:		
981.750,00 € x ½ x 6,0 %	./.	29.452,50 €
		- 15.382,50 €

Auch in diesem Fall ist gemäß Pkt. 3.1.4.2 bzw. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 4 ImmoWertA das Liquidationsverfahren anzuwenden (s.o.), wobei eine Freilegung des Grundstücks aufgrund der Denkmaleigenschaft der aufstehenden Kaltlagerhalle nicht in Betracht kommt.

Die Bewertung erfolgt insoweit nicht nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren, sondern nach dem vereinfachten Ertragswertverfahren wie folgt:

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist für entsprechende Kaltlagerhallen nach ImmoWertV 21 sowie bisher geltender WertR 06 bzw. SachwertR mit i.M. rd. 40 Jahren als angemessen zugrunde zu legen.
Die Nutzungsdauer des Hallengebäudes ist bei hier vorliegendem Baujahr Ende des 19. Jh. bzw. 1898 zum Bewertungsstichtag bereits erschöpft.
Aufgrund des insgesamt aber ausreichenden Unterhaltungszustandes und Erscheinungsbildes sowie der soliden Bausubstanz und unter Berücksichtigung durchzuführender Instandsetzungen ist in Anlehnung an die Regelung der ImmowertV 21 bzw. der bisher geltenden SW-RL eine Restnutzungsdauer von noch rd. 20 Jahren zugrunde zu legen.

Nach §§ 21, 33, 34 ImmoWertV 21 sind zur Kapitalisierung des Reinertrages Barwertfaktoren unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer des Gebäudes und gemäß Anlage 1 (ImmoWertV 21) zugrunde zu legen.

Hieraus folgt:
Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung des Reinertrages des Grundstücks in Höhe von 28.770,00 € €/a ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 6,0 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 20 Jahren mit 11,47.

28.770,00 € x 11,47	=	329.991,90 €
Barwert des Reinertrags	rd.	330.000,00 €

Dem Barwert des Reinertrages sind der über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierte Bodenwert des Hinterliegergrundstücks und der um die aktuellen Freilegungskosten bereinigte aktuelle Bodenwert des Vorderliegergrundstücks der als wirtschaftliche Einheit verbundenen Grundstücke hinzuzurechnen.

Abzinsung des Bodenwertes über die Restnutzungsdauer des Gebäudes bei 6,0 % LZ mit einem Diskontierungsfaktor von 0,3118:		
981.750,00 € x 0,3118	=	306.109,65 €
	rd.	306.000,00 €

Der Ertragswert der als wirtschaftliche Einheit verbundenen Grundstücke Streustraße 103 (Flurstück 276) und Streustraße 103 (Flurstück 278) lässt sich wie folgt aufstellen:

Barwert des Reinertrags:		330.000,00 €
zzgl. diskontierter Bodenwert (Flurstück 276):		306.000,00 €
zzgl. um die Freilegungskosten geminderter Bodenwert (Flurstück 278):		537.000,00 €
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:		1.173.000,00 €
abzgl. Instandsetzungsaufwand:	./.	150.000,00 €
Ertragswert des Grundstücks:		1.023.000,00 €
	rd.	1.020.000,00 €

4. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des jeweiligen 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 jeweiligen 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 den in Rede stehenden Objekten kann der unbeeinflusste Ertragswert (ohne Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale wie z.B. eines Instandhaltungsrückstaus o.ä.) nach diesseitiger Einschätzung zum Bewertungsstichtag bei vorliegender Marktlage als Verkaufspreis realisiert werden. Zu- oder Abschläge zur Marktanpassung sind nicht in Ansatz zu bringen.

Streustraße 103 - Flurstück 276

Der unbeeinflusste Ertragswert in Höhe von 636.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 1.900,00 €/m² Nfl. bei Ansatz von 335,00 m² umbaute Gesamtnutzfläche (Kaltlager-Hallenfläche incl. Massivschuppen) und rd. 1.790,00 €/m² wGF bei Ansatz von ca. 355,50 m² wertrelevanter Geschossfläche - der Wert entspricht dem 19,3-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 32.880,00 €/a.

Unter Berücksichtigung der nach 2022 stagnierenden bzw. rückläufigen Preisentwicklung für vergleichbare Gewerbeobjekte in Berlin ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das unbelastete bzw. (wert-)unbeeinflusste Grundstück u.a. auch in Ansehung des weiterhin vergleichsweise günstigen Zinsniveaus trotz der ab Mitte 2022 deutlich angehobenen Bau- bzw. Immobilienzinsen auch bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten insbesondere für Industrie- und Gewerbe-Immobilien (Basel III) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit zuletzt leicht fallenden, aber gegenwärtig wieder steigenden Bau- und Immobilienzinsen sowie tendenziell weiterhin vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werte/Anlagen (assets) angemessen.

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der objektspezifischen Merkmale (hier: Wertminderung wegen des Instandsetzungsaufwands in Höhe von rd.

150.000,00 €) um den diesbzgl. Barwert/Aufwand anzupassen: 636.000,00 € ./. 150.000,00 = 486.000,00 € bzw. rd. 490.000,00 € - dieser Wert liegt mit 50,1 % bereits deutlich unter dem aktuellen Bodenwert des Grundstücks in Höhe von rd. 982.000,00 € und wäre aufgrund der Denkmaleigenschaft des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudes ohne evtl. bestehende Freilegungsmöglichkeit als Verkehrswert in Ansatz zu bringen.

Nach diesseitiger Auffassung ergibt sich allerdings der Verkehrswert bei einer evtl. möglichen Realteilung des Hinterliegergrundstücks und Beibehaltung des Baudenkmals auf der hälftigen Grundstücksfläche als süd-östliches Trennstück mit 1.309 m² x ½ = 654,50 m² als erforderliche Umgriffsfläche für das Baudenkmal respektive den hälftigen diskontierten Bodenwert in Höhe von 306.000,00 € x ½ = 153.000,00 € zzgl. des Barwertes des auf dieses Trennstück entfallenden Reinertrags in Höhe von 330.000,00 € sowie dem vollen Bodenwert des nord-westlichen Trennstücks (ohne Diskontierung über die fiktive Restnutzungsdauer des Gebäudebestandes als Denkmal) in Höhe von rd. 491.000,00 € wie folgt:

Dem Barwert des Reinertrages ist der über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierte hälftige Bodenwert des Grundstücks hinzuzurechnen.

Abzinsung des Bodenwertes über die Restnutzungsdauer des Gebäudes bei 6,0 % LZ mit einem Diskontierungsfaktor von 0,3118:		
981.750,00 € x ½ x 0,3118	=	153.054,82 €
	rd.	153.000,00 €

Der Ertragswert des Hinterliegergrundstücks Streustraße 103 (Flurstück 276) lässt sich wie folgt aufstellen:

Barwert des Reinertrags:		330.000,00 €
zzgl. diskontierter hälftiger Bodenwert:		153.000,00 €
zzgl. nicht diskontierter voller hälftiger Bodenwert:		491.000,00 €
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:		974.000,00 €
abzgl. Instandsetzungsaufwand:	./.	150.000,00 €
Ertragswert des Grundstücks:		824.000,00 €
	rd.	820.000,00 €

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Streustraße 103 (Flurstück 276) in 13086 Berlin-Weißensee (Bezirk Pankow) zum Bewertungsstichtag 22. April 2026 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

820.000,00 €
==========
(i.W. achthundertzwanzigtausend Euro)

Streustraße 103 - Flurstück 278

Der unbeeinflusste Ertragswert in Höhe von 608.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 2.200,00 €/m² Nfl. bei Ansatz von 276,00 m² umbaute Gesamtnutzfläche aller auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude und des Unterstands und rd. 1.695,00 €/m² wGF bei Ansatz von ca. 358,66 m² wertrelevanter Geschossfläche - der Wert entspricht dem 14,6-fachen des als

marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 41.622,00 €/a.

Unter Berücksichtigung der nach 2022 stagnierenden bzw. rückläufigen Preisentwicklung für vergleichbare Gewerbeobjekte in Berlin ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das unbelastete bzw. (wert-)unbeeinflusste Grundstück u.a. auch in Ansehung des weiterhin vergleichsweise günstigen Zinsniveaus trotz der ab Mitte 2022 deutlich angehobenen Bau- bzw. Immobilienzinsen auch bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten insbesondere für Industrie- und Gewerbe-Immobilien (Basel III) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit zuletzt leicht fallenden, aber gegenwärtig wieder steigenden Bau- und Immobilienzinsen sowie tendenziell weiterhin vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werte/Anlagen (assets) angemessen.

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der objektspezifischen Merkmale (hier: Wertminderung wegen des Instandsetzungsaufwands in Höhe von rd. 125.000,00 €) um den diesbzgl. Barwert/Aufwand anzupassen: 608.000,00 € ./. 125.000,00 = 483.000,00 € bzw. rd. 480.000,00 € - dieser Wert liegt 22,8 % unter dem aktuellen Bodenwert des Grundstücks in Höhe von rd. 622.000,00 €.

Nach diesseitiger Auffassung ergibt sich allerdings der Verkehrswert bei einer evtl. möglichen Freilegung des Vorderliegergrundstücks trotz Ausweisung des Grundstücks als Bestandteil eines denkmalgeschützten Ensembles aufgrund der tatsächlich aufstehenden nicht historischen Gebäude ohne Diskontierung des Bodenwertes über die Restnutzungsdauer der auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude und ohne Zuschreibung des Barwertes des Reinertrags über die Restnutzungsdauer sowie ohne Ansatz eines Instandsetzungsaufwands aus dem vollen nicht diskontierten Bodenwert in Höhe von rd. 622.000,00 € unter Abzug der sofortigen Freilegungskosten in Höhe von rd. 85.000,00 € (s.o.) wie folgt:

Der Ertragswert des Vorderliegergrundstücks Streustraße 103 (Flurstück 278) lässt sich wie folgt aufstellen:

nicht diskontierter voller Bodenwert:			622.000,00 €
abzgl. Freilegungsaufwand bei ca. 1.305,96 m³ Abrissvolumen sowie Ansatz der Abrisskosten von ca. 65,00 €/m³ auch unter Berücksichtigung der Entsiegelung von Freiflächen incl. Transport und Deponiegebühren etc.:			
1.305,96 m³ x 65,00 €/m³ = 84.887,40 €	rd.	./.	85.000,00 €
			537.000,00 €
bereinigter Bodenwert als Verkehrswert:	rd.		540.000,00 €

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Streustraße 103 (Flurstück 278) in 13086 Berlin-Weißensee (Bezirk Pankow) zum Bewertungsstichtag 22. April 2026 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

540.000,00 €
==========
(i.W. fünfhundertvierzigtausend Euro)

Streustraße 103 - Flurstücke 276 und 278 als wirtschaftlich verbundene Einheiten
Der unbeeinflusste Ertragswert in Höhe von 1.173.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 3.500,00 €/m² Nfl. bei Ansatz von 335,00 m² umbaute Gesamtnutzfläche (Kaltlager-Hallenfläche incl. Massivschuppen auf dem Flurstück 276) und rd. 3.300,00 €/m² wGF bei Ansatz von ca. 355,50 m² wertrelevanter Geschossfläche auf dem Flurstück 276. Der Wert entspricht dem 35,7-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete für die auf dem Anwesen verbleibende Kaltlager-Halle incl. des Massivschuppens als Denkmal in Höhe von 32.880,00 €/a - mit Ausnahme der Kaltlager-Halle incl. des Massivschuppens als Denkmal ist das Grundstück im Bereich des Flurstücks 278 trotz Lage innerhalb eines Denkmalbereichs für eine zweckmäßige Neubebauung unter Einbeziehung des Denkmalschutzes freizulegen.

Unter Berücksichtigung der nach 2022 stagnierenden bzw. rückläufigen Preisentwicklung für vergleichbare Gewerbeobjekte in Berlin ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das unbelastete bzw. (wert-)unbeeinflusste Grundstück u.a. auch in Ansehung des weiterhin vergleichsweise günstigen Zinsniveaus trotz der ab Mitte 2022 deutlich angehobenen Bau- bzw. Immobilienzinsen auch bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten insbesondere für Industrie- und Gewerbe-Immobilien (Basel III) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit zuletzt leicht fallenden, aber gegenwärtig wieder steigenden Bau- und Immobilienzinsen sowie tendenziell weiterhin vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werte/Anlagen (assets) angemessen.

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der objektspezifischen Merkmale (hier: Wertminderung wegen des Instandsetzungsaufwands in Höhe von rd. 150.000,00 €) um den diesbzgl. Barwert/Aufwand anzupassen: 1.173.000,00 € ./. 150.000,00 = 1.023.000,00 € bzw. rd. 1.020.000,00 € - dieser Wert liegt mit 36,4 % bereits deutlich unter dem Bodenwert der als wirtschaftliche Einheit verbundenen Grundstücke in Höhe von rd. 1.604.000,00 € und wäre ohne eine evtl. mögliche Realteilung des Hinterliegergrundstücks mit hälftigen Trennstücken und dem Potential einer weiteren Blockinnenbebauung auf dem nord-westlichen Trennstück trotz des auf dem süd-östlichen Trennstück beibehaltenen Baudenkmals innerhalb eines denkmalgeschützten Ensembles als Verkehrswert in Ansatz zu bringen.

Analog zum Verkehrswert des Grundstücks Streustr. 103 (Flurstück 276) ist insoweit der Ansatz für die Trennstücke als Teil der beiden verbundenen Grundstücke wie folgt zu berücksichtigen:

Barwert des Reinertrags:		330.000,00 €
zzgl. diskontierter hälftiger Bodenwert (süd-östliches Trennstück):		153.000,00 €
zzgl. nicht diskontierter voller hälftiger Bodenwert (nord-westliches Trennstück):		491.000,00 €
zzgl. um die Freilegungskosten geminderter Bodenwert (Flurstück 278):		537.000,00 €
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:		1.511.000,00 €
abzgl. Instandsetzungsaufwand:	./.	150.000,00 €
Ertragswert der als wirtschaftl. Einheit verbundenen Grundstücke:		1.361.000,00 €
	rd.	1.360.000,00 €

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert der als wirtschaftliche Einheit verbundenen Grundstücke Streustraße 103 (Flurstück 276) und Streustraße 103 (Flurstück 278) in 13086 Berlin-Weißensee (Bezirk Pankow) zum Bewertungsstichtag 22. April 2026 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

1.360.000,00 €
==========
(i.W. eine Million dreihundertsechzigtausend Euro)

Der Gesamtverkehrswert der als wirtschaftliche Einheit verbundenen Grundstücke entspricht der Summe der Einzel-Verkehrswerte beider Grundstücke.

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)
Lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow sind die betroffenen Grundstücke mit den Flurstücken 276 und 278 im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin als Teilbereich der Verdachtsfläche mit der Nummer 7858 registriert. Die Aufnahme in das Kataster erfolgte aufgrund der gewerblichen Vornutzung als Kfz-Werkstatt durch das Reisebüro der DDR in den Jahren von 1968 bis 1990 und hiernach seit Oktober 1990 bis vermtl. Anfang 2000 durch eine Autofirma nebst Lagerung von Autoreifen und Autoschrott nebst stillgelegtem Ölabscheider.

Dem Umwelt- und Naturschutzamt Pankow liegen keine Gutachten oder sonstige Untersuchungsergebnisse vor. Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen zu diesem Grundstück liegen dem Umweltamt nicht vor.
Diesseitig wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht von dem Vorliegen hier relevanter Bodenkontaminationen über den Eingreifwerten der sogen. Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) ausgegangen.

Die betroffenen Grundstücke befinden sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)
Die hier betroffenen Grundstücke sind nach diesseitigem Eindruck durch eine Eigenfirma des Grundstückseigentümers, deren Geschäftsführer ehemals der Grundstückseigentümer selbst war, genutzt und an diese vermietet.
Die Verwaltung der Grundstücke erfolgt nach Sachlage bisher durch den Grundstückseigentümer selbst.

Der Name der Mieterin ergibt sich aus dem dem Gutachten anliegenden Schreiben an das Zwangsversteigerungsgericht.
Angaben über die Miethöhe für die Grundstücke und die Dauer oder die Laufzeit des nach diesseitiger Einschätzung bestehenden Mietvertrages konnten weder seitens der geschäftsansässigen Firma als Mieterin noch seitens des Schuldners als Grundstückseigentümer auf diesseitige Anforderung beigebracht werden.
In Ansehung des hier anhängigen Schuldversteigerungsverfahrens ist allerdings auf das nach diesseitigem Kenntnisstand bestehende sogen. außerordentliche Kündigungsrecht gemäß ZVG zum ersten möglichen Termin nach Zuschlag im Versteigerungstermin hinzuweisen, so dass eine Fortsetzung des nach Sachlage bestehenden Mietverhältnisses im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung nicht zugrunde gelegt wird.

Zu c)
Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WohnbindG besteht nach Sachlage nicht. Bei den hier betroffenen Bewertungsobjekten handelt es sich um reine Gewerbeobjekte ohne Wohnflächen.

Zu d)
Auf den Grundstücken wird ein Getränkelager eines Getränkehandelsbetriebes geführt. Hierbei dürfte es sich um eine Eigenfirma des Grundstückseigentümers handeln.
Der Name des auf beiden Grundstücken betriebsansässigen Handelsunternehmens ergibt sich aus dem dem Gutachten anliegenden Schreiben an das Zwangsversteigerungsgericht.

Zu e)
Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.

Zu f)
Ein bedarfsorientierter Energieausweis konnte auf diesseitige Anforderung seitens des Grundstückseigentümers nicht beigebracht werde und liegt vermtl. bisher nicht vor.
Aufgrund der Auslegung der Kaltlagerhalle auf dem Flurstück 276 als Denkmal ist ein Energieausweis hierfür tatsächlich nicht erforderlich. Für die weiteren nicht beheizten Gebäude ist ein Energieausweis entbehrlich. Für die beheizten Gebäude wäre ein Energieausweis geboten.

Zu g)
<u>Streustraße 103 - Flurstück 276</u>
Bei dem auf dem Hinterliegergrundstück Streustr. 103 (Flurstück 276) aufstehenden Hallengebäude handelt es sich um eine konventionell als Mauerwerksbau errichtete Kaltlagerhalle mit Sanitär- und Personalraumeinbau mit einer Traufhöhe von ca. 3,30 m und einer Firsthöhe von ca. 4,40 m als nur etwa hälftiger Teil der bis auf das Grundstück Lehderstr. 22 (Flurstück 277) reichende Teil der Halle mit einer Nutzfläche des hier betroffenen Hallenteils von ca. 320 m² zzgl. ca. 15 m² Massivschuppenfläche respektive zusammen 335 m² - es handelt sich um ein Baudenkmal aus dem Jahre 1898 und ist Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

Der Ausbauzustand des Gebäudes ist ausgesprochen einfach. Die sanitäre Ausstattung ist einfachst. Personal- bzw. Pausenräume u.a. mit Teeküche etc. sind nicht vorhanden. Das Objekt ist nicht beheizbar. Der Unterhaltungszustand wirkt deutlich vernachlässigt.

Zweckmäßig ist die mit rd. 700 m² effektiver Lagerfläche verfügbare ungedeckte Grundstücksfreifläche.
Tatsächlich ist das Grundstück nicht erschlossen, wobei im gegenwärtigen Bestand aufgrund der Eigentümeridentität des hier betroffenen Hinterliegergrundstücks und des Vordergrundstücks eine öffentlich-rechtliche Sicherung aus Baulast oder eine privatrechtlich dinglich gesicherte Erschließung als Dienstbarkeit nicht erforderlich ist und bei einem Gesamtausgebot beider Grundstücke oder zukünftiger Verschmelzung der Grundstücke auch nicht erforderlich wird.

<u>Streustraße 103 - Flurstück 278</u>
Bei den auf dem Vorderliegergrundstück Streustr. 103 (Flurstück 278) aufstehenden Gebäuden aus den Jahren 1959 und 1978 als ehemalige Werk- und Lagerhalle, ehemalige Ladestation und ehemalige Kompressor-Station nebst baulicher Erweiterung handelt es sich weitgehend um konventionell errichtete Mauerwerksbauten.
Tatsächlich sind die auf dem Grundstück belegenen Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 276 m² zzgl. eines nachrangigen gedeckten Unterstandes mit ca. 63,00 m² Grundfläche vergleichsweise klein.

Der Ausbauzustand der Gebäude ist einfach. Der Sanitär- und der Spülküchenraum sowie ein separater Büroraum sind allenfalls durchschnittlich. Der Unterhaltungszustand wirkt insgesamt auch hier deutlich vernachlässigt.

Zweckmäßig ist die mit rd. 320 m² effektiver Lagerfläche verfügbare ungedeckte Grundstücksfreifläche.

Die auf dem Grundstück Streustr. 103 (Flurstück 278) aufstehenden nicht als Baudenkmäler ausgewiesenen Gebäude befinden sich im Denkmalbereich einer Gesamtanlage, womit eine Freilegung des Grundstücks ggf. nur unter Auflagen für einen Neubau im Einvernehmen mit dem Landeskonservator realisierbar sein könnte - diesseitig wird in Ansehung der ohnehin nicht historischen Bebauung von einer diesbzgl. möglichen Freilegung ausgegangen. Zusätzlich wird neben einer möglichen Erneuerung der Blockrandbebauung auch von einer zusätzlichen Blockinnenbebauung ggf. entlang der Brandwand zu dem nord-westlichen Nachbargrundstück u.a. im Bereich des Flurstücks 276 ausgegangen.

Trotz der von der Innenstadt entfernten Stadtlage ist die Verkehrsanbindung mit verschiedenen im Nahbereich verkehrenden Bus- und Straßenbahnlinien und Anbindung an große Stadtmagistralen für den Individualverkehr als Gewerbestandort in einem planungsrechtlich nach Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche M2“ vorgesehenen Gebiet zufriedenstellend.

Die Pflege und der Erhaltungszustand der auf beiden Grundstücken aufstehenden Gebäude ist auch in Ansehung der Denkmaleigenschaft bzw. der Lage in einem Denkmalbereich mäßig.
Das Erscheinungsbild der Gebäude wirkt vernachlässigt.
Diesseitig wird für das zu erhaltende Baudenkmal in Hinterliegerlage von einem Instandsetzungswand in Höhe von rd. 150.000,00 € ausgegangen, der im Verkehrswert wertmindernd berücksichtigt wird. Ebenso ist der Freilegungsaufwand wertmindernd im Bodenwert des Vordergrundstücks berücksichtigt.

Zu h)
Eine schriftliche Anforderung beim Bezirksamt Pankow bzw. dem zuständigen Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht konnte bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.
Diesseitig wird davon ausgegangen, dass keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen und auch keine aktuellen Vorgänge vorliegen.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind in der Bauakte nicht verzeichnet und dem Unterzeichneten insoweit nicht bekannt geworden.

Die hier betroffenen Grundstücke befinden 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.

Zusätzlich befinden sich die hier betroffenen Grundstücke auf der Grundlage der Fünfzehnten Verordnung über die förmliche Festsetzung von Sanierungsgebieten vom 14.12.2021 im Bereich des Sanierungsgebiets „Langhansstraße“ (GVBl. Vom 24.12.291, 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.

Auf dem Grundstück Streustr. 103 (Flurstück 276) befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude im Sinne des Gesetzes zum Schutz von Denkmalen in Berlin. Es ist zudem Teil eines denkmalgeschützten Ensembles: „Ruthenbergsche Fabrik- und Mietgewerbehöfe“. Die weiteren Gebäude auf dem Flurstück 278 befinden sich in demselben Denkmalbereich, wobei es sich hierbei allerdings nicht um Baudenkmäler handelt.

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Pankow wird das hier u.a. betroffene Grundstück Streustraße 103 (Flurstück 276) durch die zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Streustraße“ erschlossen - es besteht hiernach aktuell Eigentümeridentität zum vorgelagerten Flurstück 278 als separates Vordergrundstück Streustr. 103.

Nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) ist die Straße erstmalig endgültig hergestellt - für den hier betroffenen Straßenabschnitt sind Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung weder geschuldet noch gestundet.
Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage sind für die hier betroffenen Grundstücke auch keine Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der zurzeit gültigen Fassung mehr zu entrichten.
Die Mitteilung der zuständigen Behörde erfolgte aufgrund einer Entscheidung nach aktueller Sach- und Rechtslage und stellt gemäß der vorliegenden Bescheinigung keine Verzichtserklärung u.a. im Falle einer veränderten Beurteilung der Rechtslage dar.

Gemäß Negativ-Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Technische Verwaltung) bestehen für die hier betroffenen Grundstücke 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.

Zu i)
Verdacht auf (vermtl. Echten) Hausschwamm besteht nicht.

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

Berlin-Charlottenburg, den 26. Juni 2026

Dipl.-Ing. Alexander Stang
- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -

E. FOTOSEITEN



Blick aus der Streustraße nach Süd-Osten mit Lage der Einfahrt über das Vordergrundstück Streustr. 103 (Flurstück 278) auf das Hinterliegergrundstück Streustr. 103 (Flurstück 276) auf der süd-westlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Blick aus dem Straßenraum der Streustraße auf die Einfahrt über das Vordergrundstück Streustr. 103 (Flurstück 278) zu dem in Hinterliegerlage belegenem Grundstück Streustr. 103 (Flurstück 276)



Blick aus der Einfahrt des Vordergrundstücks Streustr. 103 (Flurstück 278) auf das Hinterliegergrundstück Streustr. 103 (Flst. 276)l



Blick aus der Streustraße nach Nord-Westen mit Lage der Einfahrt über das Vordergrundstück Streustr. 103 (Flurstück 278) auf das Hinterliegergrundstück Streustr. 103 (Flurstück 276) auf der süd-westlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick aus dem Sttraßenraum der Streustraße auf die Straßenfront des Vordergrundstücks Streustr. 103 (Flurstück 278) und über das links angrenzende Nachbargrundstück auf die Brandwand des aufstehenden Lagergebäudes im Vordergrund



Blick über das links angrenzende Nachbargrundstück auf die Brandwand des auf dem Vordergrundstück Streustr. 103 (Flst. 278) aufstehenden Lagergebäudes im Vordergrund und die daran anbindende Grenzscheidung u.a. des Hinterliegergrundstücks Streustr. 103 (Flst. 276)

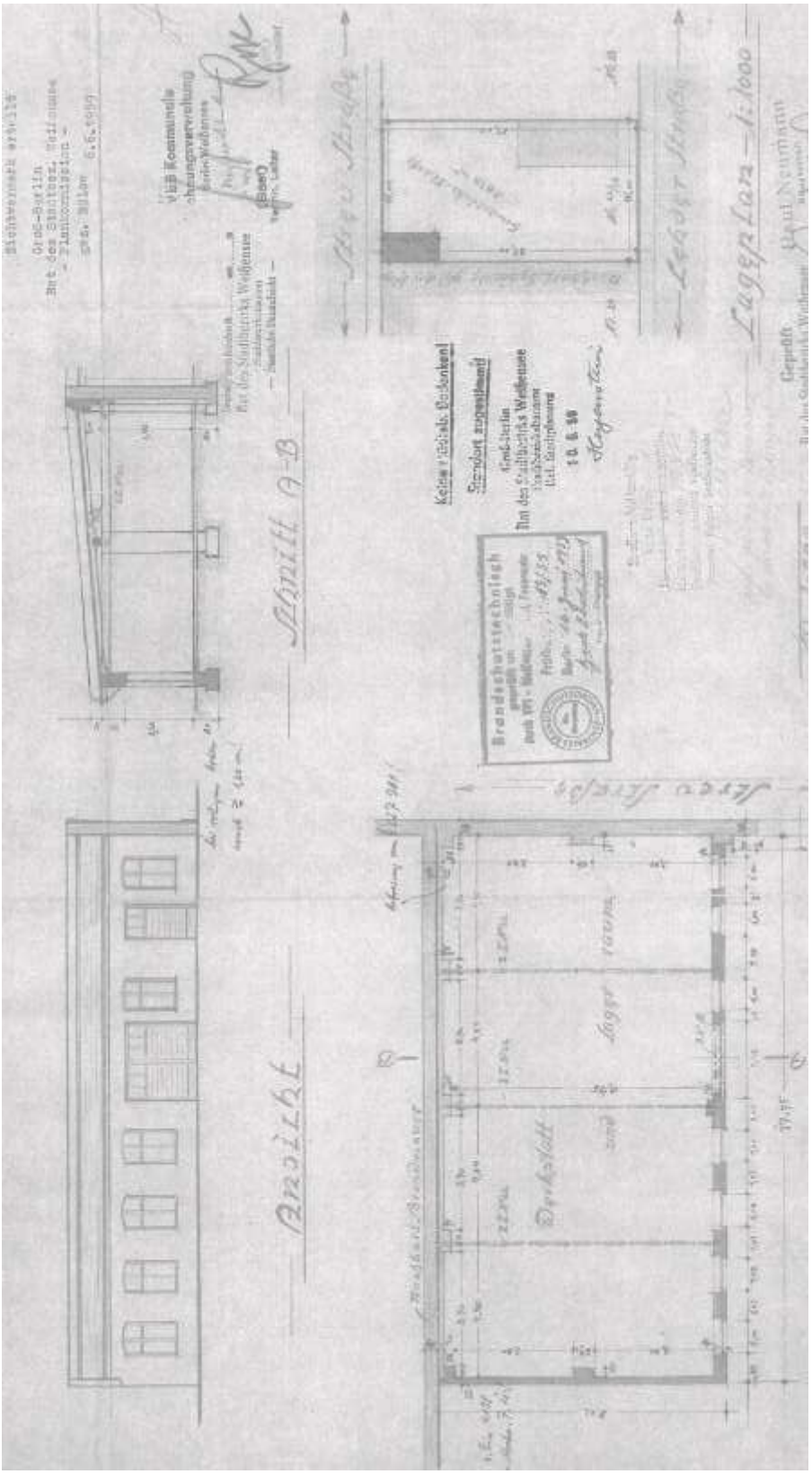


Blick aus dem Straßenraum der Streustraße auf die Einfahrt über das Vordergrundstück Streustr. 103 (Flurstück 278) zu dem in Hinterliegerlage belegenem Grundstück Streustr. 103 (Flurstück 276)

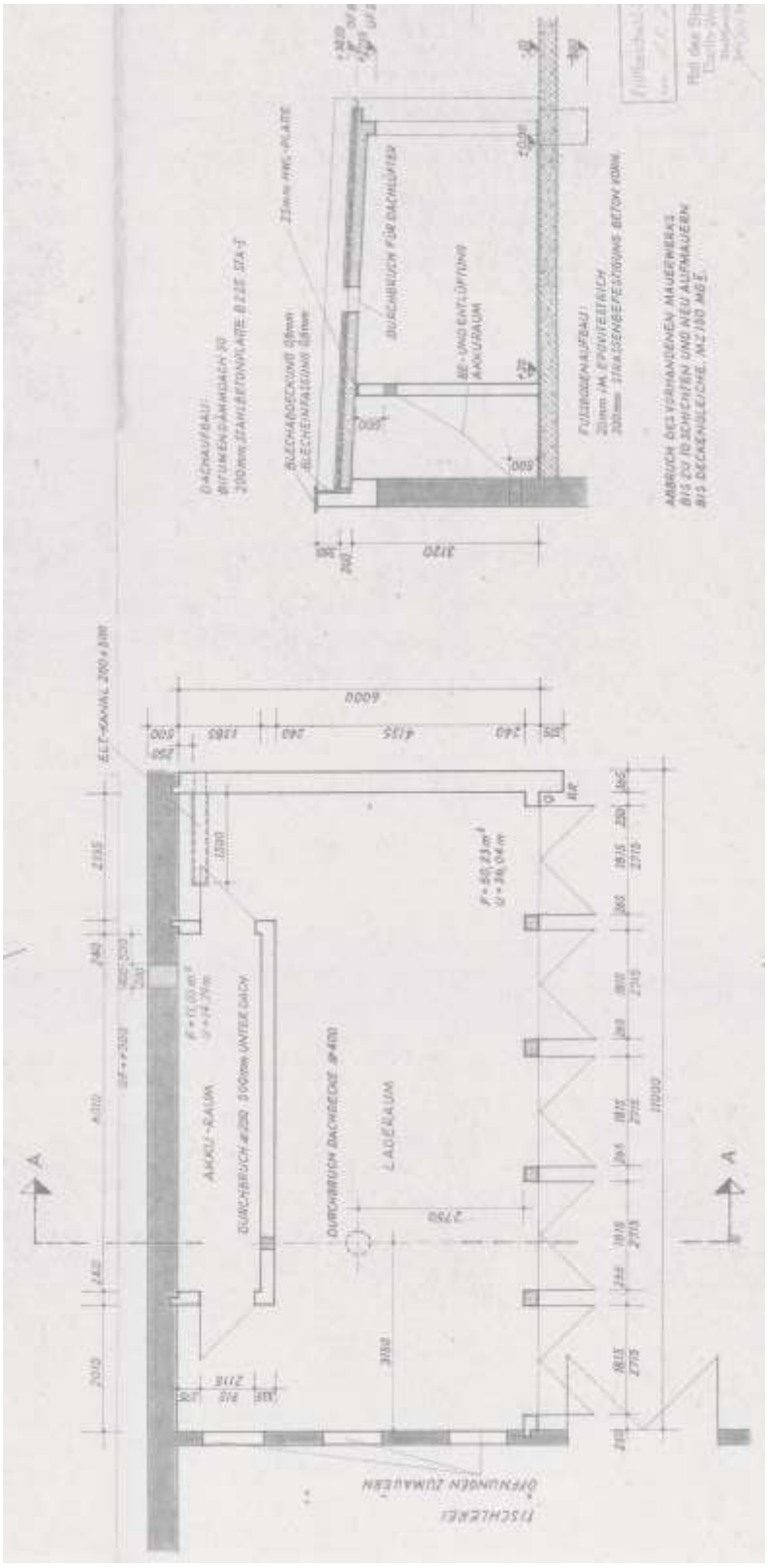


Blick aus der Einfahrt des Vordergrundstücks Streustr. 103 (Flurstück 278) auf das Hinterliegergrundstück Streustr. 103 (Flst. 276)l

F. ANLAGEN



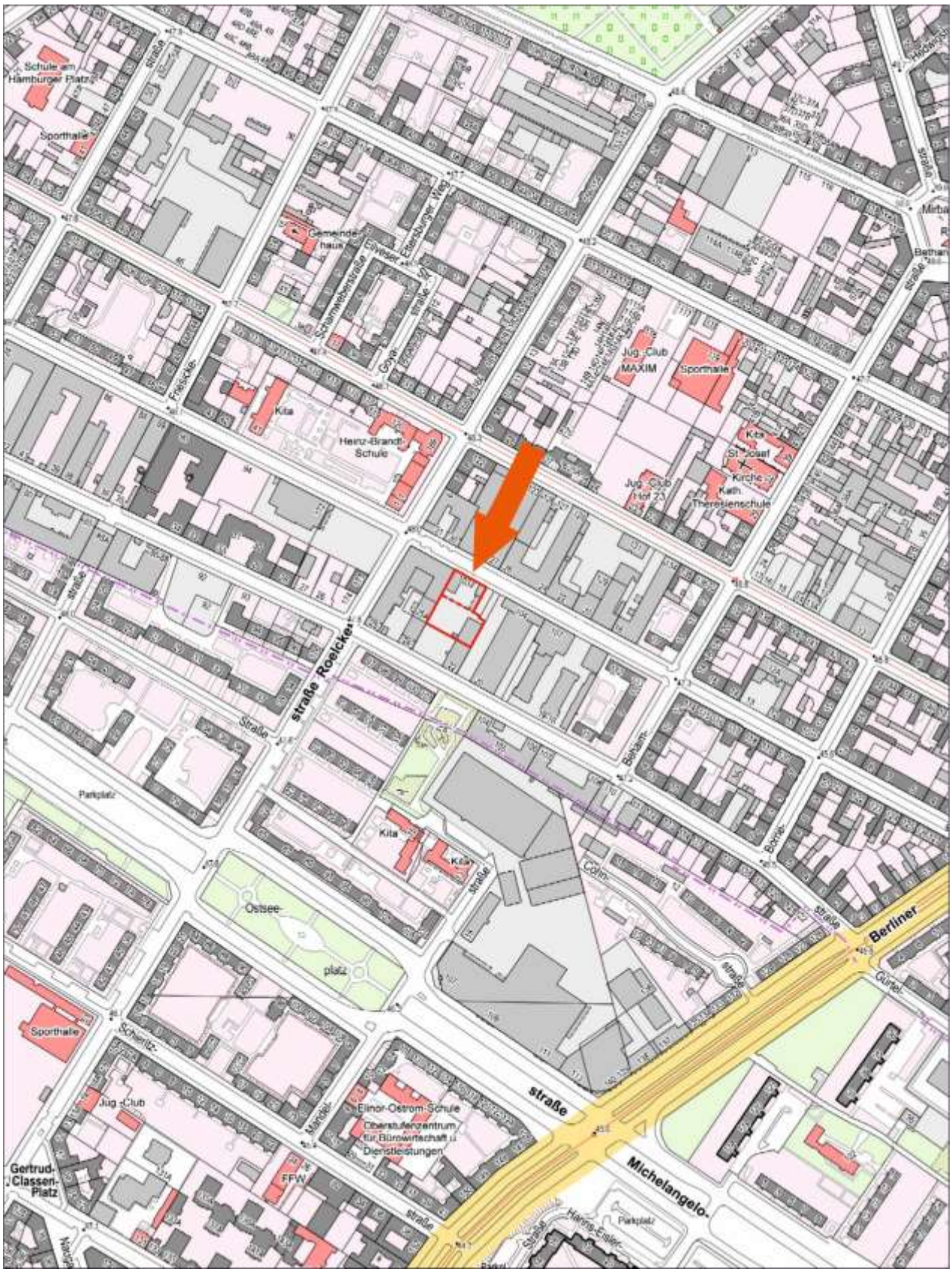
Grundriss u. Schnitt der Werk- u. Lagerhalle gem. Baugenehmigung Nr. 370/59 vom 01.07.1959



Grundriss/Schnitt des Gebäudes des Ladestation gem. Prüfbescheid Nr. 110/78 v. 01.08.1978



Flurkarte (fis broker)



Lageplan (fis broker)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern