

Gutachten Nr. 10475

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB des

Wohnungseigentums Nr. 2

ETW-Nr. 2 im UG/EG postalisch rechts als 4-Zimmer-Maisonettewohnung nebst SNR an Balkon und Terrasse Nr. 2 und dem PKW-Stellplatz Nr. S2

auf dem Grundstück

Friedrich-Engels-Straße 22

in

13156 Berlin-Niederschönhausen (Bezirk Pankow)

-Wohnungsgrundbuch von Pankow - Blatt 19927 N-



straßenseitige Gebäudefront mit ETW-Nr.2



Straßen- und freie Giebelseite mit ETW-Nr. 2



ETW-Nr. 2 im UG/EG postalisch rechts



Flurkarte (Grdst. Friedrich-Engels-Str. 22)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Pankow
38 K 4/25

Verkehrswert:

630.000,00 €

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

Bewertungsstichtag:

11.06.2025

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtauftrag	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten	7
3. Lagedeterminanten	12
4. Gebäudedaten (technisch)	15
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	29
6. Objektbeurteilung	37
C. Bewertung	38
1. Bewertungsgrundlagen	38
2. Bodenwert.....	39
3. Ertragswert.....	41
4. Verkehrs-/Marktwert.....	44
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	49
E. Fotoseiten.....	54
F. Anlagen	A1

5 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern

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

KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bei dem Objekt handelt es sich um die ETW-Nr. 2 mit 1.182,44/10.000 MEA und ca. 102,39 m² Wfl. incl. der als SNR ausgewiesenen Freisitzflächen als 4-Zimmer-Maisonettewohnung im Erdgeschoss bzw. Hochparterre und im Keller- bzw. Untergeschoss des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudes mit Küche, 2 Dielen nebst Innentreppe als Stahl-Spindeltreppe zwischen den Geschossen, 1 Badezimmer, 1 Gäste-Toilette und einem hofseitigen Balkon im Erdgeschoss (Hochparterre) und einer Terrasse (Untergeschoss) mit anbindendem in das Gelände eingesenktem Gartenteil (Freisitzflächen jeweils als Sondernutzungsrecht).

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein voll unterkellertes 4½- bzw. 5-geschossiges Mehrfamilienhaus incl. ausgebautem Mansarddach als einseitige Grenzbebauung in sogen. halboffener Bauweise als freifinanziertes in der Rechtsform des Wohnungseigentums errichtetes Gebäude mit 10 Wohnungen aus dem Jahre 2000. Die Aufteilung des Grundstücks in Wohnungseigentume erfolgte insoweit im Zuge der Gebäudeerrichtung.

Auf dem Grundstück befinden sich im Hof hinter dem Wohngebäude 8 ungedeckte PKW-Stellplätze mit Zuordnung als dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte für 8 der 10 auf dem Grundstück belegenen Wohnungen - für das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 2 ist der ungedeckte PKW-Stellplatz Nr. S2 vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze als dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht ausgewiesen.

Weitere dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums bestehen an dem ausschließlich über die Wohnung zugänglichen Balkon im Erdgeschoss und an der aus der Wohnung im Untergeschoss zugänglichen Terrasse mit anbindender eingesenkter und von einer Böschung umschriebenen Grundstücksfreifläche.

Ein barrierefreier Zugang zu dem hier betroffenen Wohnungseigentum besteht lediglich im Bereich des Erdgeschosses - ein entsprechender Zugang des Keller- bzw. Untergeschosses besteht trotz Verfügbarkeit eine Aufzugsanlage allerdings ohne Kellerstation nicht.

- **Grundstück:**

Friedrich-Engels-Str. 22 in 13156 Berlin-Niederschönhausen (Bezirk Pankow) mit 838 m² Größe als Reihengrundstück an eine örtlichen Hauptdurchgangsstraße u.a. mit Linienbus- bzw. Straßenverkehr in einem dezentralen Stadtbereich - es handelt sich nach aktuellem Mietspiegel um eine gute Wohnlage.

- **Belastungen:**

Es liegen Grunddienstbarkeiten als Baubeschränkungen sowie als Kfz-Stellplatzrecht, Zufahrtsrecht und Spielplatzrecht vor, die jeweils allerdings keinen wertändernden Einfluss auf das hier betroffene Wohnungseigentum bewirken. Eintragungen im Baulastenverzeichnis liegen vermtl. bzgl. eines Müllgefäßstellplatzrechts zugunsten des hier betroffenen Grundstücks und eines Zufahrtsrechts und evtl. eines Kfz-Stellplatzrechts zugunsten eines angrenzenden Nachbargrundstück vor (diesbzgl. Angaben konnten seitens der Behörde nicht beigebracht werden). Ein Eintrag des Grundstücks im Bodenbelastungskataster liegt nicht vor.

- **Ausstattung:**

Das Gebäude weist eine Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung nebst Zirkulationsleitung auf - das Treppenhaus ist beheizbar. In dem hier betroffenen Wohnungseigentum wurden vor 3 Jahren durchweg hochwertige Arbonia-Plattenheizkörper und ein Designer-Handtuchwärmer im Badezimmer im Zuge der Grundrissveränderungen und des Neuausbaus des Wohnungseigentums neu eingebaut.

Das Wohnungseigentum weist keramische Fliesenböden in den Sanitärräumen sowie Echtholz- und Laminatböden in Dielen und Wohnräumen sowie Holz-Isolierglasfenster auf. Die Küchenausstattung mit großzügigem Schrankraum und den üblichen Elektrogeräten wurde im Zuge des Neuausbaus der Wohnung eingestellt.

Das Gebäude weist eine Reibputzfassade auf Porotonmauerwerk oberhalb der schalungsglatten Beton-Kellerwandumfassungen als gedämmter Gebäudesockel mit Klinkerriemchenbekleidung auf - die Kellersohle ist in der unteren Geschossebene des Wohnungseigentums gleichfalls gedämmt.

Das Gebäude ist konventionell als Mauerwerksbau mit Stahlbetondecken und einem in Stahlbeton ausgeführten Mansarddach errichtet; nicht tragende bzw. aussteifende Wände und Wohnungstrennwände sind in Leichtbauweise aus Gipskarton errichtet.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Die Wohnfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 2 umfasste nach Wohnflächenberechnung der Bauvorlagen zur Baugenehmigung entsprechend der Ausweisung in Anlage 1 zur Teilungserklärung vom 09.10.1998 ca. 112,50 m² bei 46,26 m² auf das Erdgeschoss und 66,24 m² auf das Untergeschoss entfallender Wohnfläche incl. jeweils 2,70 m² angerechneter Balkon- bzw. Terrassenfläche, wobei die Freisitzflächen mit dem Faktor 0,5 respektive einer Fläche von 10,80 m² x ½ = 5,40 m² berücksichtigt wurden.

Die in der Teilungserklärung ausgewiesene Wohnfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums entsprach exakt der sich anhand der ursprünglichen Miteigentumsquote aus der Gesamt-Wohnfläche des Grundstücks von 881,43 ergebenden Wohnfläche mit 112,50 m².

Gegenüber dem ursprünglichen Bestand mit nunmehr veränderter Miteigentumsquote von 1.182,44/10.000 aufgrund des Abgangs eines gartenseitigen Zimmers im Erdgeschoss zugunsten des Wohnungseigentums Nr. 1 sowie Zuwachs eines straßenseitigen Zimmers im Erdge-

schoß im Bereich des ehemaligen Kinderwagen-/Fahrrad-Abstellraums nunmehr als Küche des Wohnungseigentums Nr. 2 sowie des Flächenabgangs im Untergeschoss des Wohnungseigentums Nr. 2 im Bereich der ehemaligen Abstellkammer bzw. des nunmehr vorhandenen postalisch rechts spannenden Kellerflurs mit an dessen Stirnseite anbindendem Fahrradraum nebst Zugang zur Kelleraußentreppe vor der freien Giebelseite ergibt sich nunmehr die Wohnfläche neu wie folgt:

112,50 m² zzgl. ca. 11,10 m² Flächenzuwachs (Kinderwagen-/Fahrradabstellraum im EG) abzgl. ca. 15,10 m² Flächenabgang (gartenseitiges Zimmer im EG) abzgl. ca. 3,41 m² Flächenabgang (Abstellraum im UG, nunmehr Kellerflur) = 105,09 m² Wfl.

Hierin sind allerdings die mit dem Faktor 0,5 berücksichtigten Freisitzflächen als Balkon im EG und Terrasse im UG mit 2 x 2,70 m² enthalten. Insoweit ist die Fläche mit 5,40 m² in Abzug zu bringen und die Freisitz-Gesamtfläche von 10,80 m² mit $\frac{1}{4}$ gemäß aktueller Rechtsprechung des LG-Berlin als ortsüblichem Ansatz für Freisitzflächen in Abzug zu bringen. Die anrechenbare Gesamtwohnfläche incl. der Freisitzflächen als dinglich gesicherte Sondernutzungsflächen ergibt sich insoweit mit ca. 105,09 m² ./ ca. 5,40 m² + ca. 10,80 m² x $\frac{1}{4}$ = ca. 102,39 m².

Der als SNR dem Wohnungseigentum Nr. 2 zugeschriebene ungedeckte PKW-Stellplatz Nr. S2 weist eine Tiefe von 5,00 m und eine Breite von 3,13 m respektive eine Fläche von 15,65 m² gemäß amtlichem Lageplan auf.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Das betroffene Wohnungseigentum Nr. 2 nebst SNR an dem PKW-Stellplatz Nr. S2 ist nicht vermietet, sondern wird durch den Eigentümer und seine Tochter zu Wohnzwecken eigengenutzt.

Im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens wird für die Verkehrswertermittlung die bezugsfreie Verfügbarkeit des Wohnungseigentums zugrunde gelegt.

- **Erhaltungszustand:**

Insgesamt handelt es sich um ein zufriedenstellend gepflegtes Grundstück nebst aufstehendem Mehrfamilienwohnhaus bei erst vor rd. 25 Jahren erfolgter Fertigstellung des Neubaus mit zuletzt vor ca. 3 Jahren partiell sanierter Kellersohle nach diesbzgl. eingetretenen Durchfeuchtungen. Zeitgleich wurde auch der Grundrisszuschnitt der Räume innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 2 partiell verändert und das Wohnungseigentum umfassend neu ausgebaut.

Das Gebäude auf dem Grundstück weist keine erkennbaren nennenswerten substanziellen Mängel und Schäden auf - eine regelmäßige bzw. sukzessive Instandhaltung wird nach diesseitigem Eindruck vorgenommen, wobei kleinere Fassadenarbeiten im Bereich der Terrasse des hier betroffenen Wohnungseigentums noch ausstehen und aufgrund unzureichender Bauausführung vermtl. eine Sanierung der Ver- und Entsorgungsstränge erforderlich werden dürften.

Der Unterhaltungszustand des hier betroffenen Wohnungseigentums ist als gut zu bezeichnen - Raumdekorationen bzgl. der Wand- und Bodenbeläge unterliegen allerdings partiell einem stark individuellen Geschmacksempfinden.

Bei einem Neubezug des Objektes sind turnusmäßig durchzuführende Schönheitsreparaturen und ggf. partiell Bodenbelagsarbeiten durchzuführen - für die Instandsetzungs- und Änderungsmaßnahmen sind Kosten von rd. 10.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt.

Verkehrswert am 11.06.2025 nach § 194 BauGB:
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

630.000,00 €

A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Pankow, Abt. 38, Parkstr. 71 in 13086 Berlin
Beschluss vom 19.05.2025 mit Verfügung vom 22.05.2025 sowie Posteingang am 26.05.2025
- **Bewertungsobjekt:**
Bewertungsobjekt ist das Wohnungseigentum Nr. 2 nebst Sondernutzungsrechten an der Terrasse Nr. 2 und dem Balkon Nr. 2 sowie an dem PKW-Stellplatz bezeichnet mit Nr. S2 auf dem Grundstück Friedrich-Engels-Str. 22 (Flurstück 217) in 13156 Berlin-Niederschönhausen (Bezirk Pankow)

(Das Wohnungseigentum Nr. 2 befindet sich im Erd- und Untergeschoss als Maisonettewohnung postalisch rechts)
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 38 K 4/25
- **Wertermittlungstichtag:**
11. Juni 2025 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
11. Juni 2025 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Mittwoch, der 11.06.2025
anwesend:
 - eine Eigentümerin eines auf dem Grundstück belegenen Wohnungseigentums als Eigentümerbeirätin (anonymisiert, § 38 ZVG) - kurzzeitig
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Der Eigentümer des hier betroffenen Wohnungseigentums als Schuldner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren konnte anlässlich des Ortstermins nicht angetroffen werden. Das Wohnungseigentum Nr. 2 war insoweit anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich. Das Treppenhaus und die Grundstücksfreiflächen konnten allerdings anlässlich des Ortstermins in Augenschein genommen werden.

Dem Vernehmen nach konnte der Eigentümer des hier betroffenen Wohnungseigentums den angesetzten Ortstermin aufgrund terminlicher Verhinderung nicht wahrnehmen, so dass mit dem Eigentümer des Wohnungseigentums seitens des Unterzeichneten ein weiterer Ortstermin für Freitag, den 13.06.2025, angesetzt wurde.

Bei dem Ortstermin waren anwesend:

- der Eigentümer des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 2 gemäß Abt. I Nr. 3 des Wohnungsgrundbuchs (anonymisiert, § 38 ZVG)
- der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Das hier betroffene Wohnungseigentum wurde anlässlich des Besichtigungstermins durch den Eigentümer des Wohnungseigentums zugänglich gemacht, so dass durch den Unterzeichneten hinreichende Feststellungen über den Ausbaustandard sowie Erhaltungszustand des Objektes getroffen werden konnten. Durch den Eigentümer des Wohnungseigentums wurden gleichfalls das Kellergeschoss u.a. mit den hierin belegenen Gemeinschaftsräumen und die Sondernut-

zungsflächen auf dem Anwesen u.a. mit im Hof belegtem PKW-Stellplatz und der in das Gelände eingesenkten Gartenterrasse und die Balkonfläche als jeweils dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums zugänglich gemacht. Ein separater zu dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 2 gehörender oder als SNR zugeschriebener externer Abstellkeller ist nicht vorhanden.

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

B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Wohnungsgrundbuch von:**
Pankow, Blatt 19927 N
(Amtsgericht Mitte)
- **Gemarkung:**
Pankow
- **Flur, Flurstücke:**
147, 217 (838 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
838 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
lfd. Nr. 1
Erholungsfläche Niederschönhausen Friedrich-Engels-Straße 22 (gemäß Grundbuch)
[Wohnbaufläche Friedrichs-Engels-Straße 22 (gemäß Liegenschaftskataster)]

lfd. Nr. 2 zu 1 [Herrschervermerk]
Grunddienstbarkeit (Müllplatzrecht) an dem Grundstück Pankow Blatt 668 N, Abteilung II Nr. 3.
Vermerkt am 11.02.1999 mit Eintragungsdatum vom 16.02.1999.
- **Miteigentumsanteil am Grundstück:**
1.182,44/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen mit Nr. 2 bezeichneten Räumen gemäß Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 13.02.2001 nebst Sondernutzungsrecht an der Terrasse Nr. 2 und dem Balkon Nr. 2 sowie dem Sondernutzungsrecht am [PKW-]Stellplatz, bezeichnete mit Nr. S2
- **Eigentümer:**
anonymisiert (§ 38 ZVG)
- **Lasten und Beschränkungen:**
Der Eigentümer ist nicht berechtigt, bei Bebauung des Grundstücks das Vorderhaus anders zu errichten, als dass es mit der Giebelwand an das von der Straße aus gesehen links angrenzende Trennstück 880/55 etc. des Kartenblatts 4 anstößt; er ist verpflichtet, dem Eigentümer dieses Trennstücks zu gestatten, auch sein Vorderhaus mit der Giebelwand hart an der angegebenen

Grenze zu errichten. Eingetragen zu Gunsten des Eigentümers der vorbezeichneten Parzelle am 23.08.1901.

Grunddienstbarkeit (Kfz-Stellplatzrecht) für den jeweiligen Eigentümer Pankow, Blatt 668 N, BV Nr. 1. Das Recht ist im Grundbuch des herrschenden Grundstücks vermerkt. Im Gleichrang mit Abt. II Nrn. 3, 4. Gemäß Bewilligung vom 24.11.1998 (UR H 448/98, Notar Christian Howell) hier eingetragen am 04.03.1999.

Grunddienstbarkeit (Zufahrtsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Pankow, Blatt 668 N, BV Nr. 1. Das Recht ist im Grundbuch des herrschenden Grundstücks vermerkt. Im Gleichrang mit Abt. II Nrn. 2, 4. Gemäß Bewilligung vom 24.11.1998 (UR H 488/98, Notar Christian Howell) hier eingetragen am 04.03.1999.

Grunddienstbarkeit (Spielplatzrecht) für den jeweiligen Eigentümer Pankow, Blatt 668 N, BV Nr. 1. Das Recht ist im Grundbuch des herrschenden Grundstücks vermerkt. Im Gleichrang mit Abt. II Nrn. 2, 3. Gemäß Bewilligung vom 24.11.1998 (UR H 488/98, Notar Christian Howell) hier eingetragen am 04.03.1999.

Ein Zwangsversteigerungsvermerk ist in dem seitens des Vollstreckungsgerichts zur Verfügung gestellten Grundbuchauszug vom 01.04.2025 bisher nicht eingetragen - eine entsprechende Eintragung dürfte zwischenzeitlich vorgenommen worden sein.

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

2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**

Der Grundstückszuschnitt ist nahezu rechteckig. Die Frontlänge des Reihengrundstücks zur Friedrich-Engels-Straße beträgt ca. 20,00 m.

Die Tiefe des Grundstücks entlang der linken bzw. nord-westlichen Grundstücksgrenze beträgt rechtwinklig zum Straßenraum ca. 42,45 m und die Tiefe des Grundstücks entlang der rechten bzw. süd-östlichen Grundstücksgrenze gleichfalls rechtwinklig zum Straßenraum bzw. etwa parallel zur linken Grundstücksgrenze beträgt ca. 41,40 m. Die rückwärtige Grundstücksgrenze weist nach amtlichem Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Peter Brall vom 24.09.1996 bzw. 19.11.1996 trotz der jeweils unterschiedlichen Tiefe der nord-westlichen und der süd-östlichen Grundstücksgrenze eine Länge etwa parallel zur Straßenfront von ca. 20,02 m auf (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 2,1 - Die Straßenfrontlänge und der Zuschnitt des Reihengrundstücks sowie der Ausnutzungsgrad mit hier vorliegender Bebauung sind gut.

- **Bauwich:**

Die aufstehende Bebauung weist als einseitige Grenzbebauung einen ausreichenden Grenzabstand im rechten Bauwich auf die süd-östliche Grundstücksgrenze von ca. 4,06 m auf.

Die mittlere Tiefe des Grundstücks zwischen der hofseitigen Front des Wohngebäudes auf die rückwärtigen bzw. nord-östliche Grundstücksgrenze beträgt ca. 22,92 m und die Vorgartentiefe beträgt ca. 6,00 m (siehe anliegende Flurkarte).

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks ist insgesamt plan, fällt aber zur nord-östlichen Grundstücksgrenze leicht von der straßenseitigen Front aus bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze um ca. 0,50 m ab.

Unmittelbar hinter dem Wohngebäude weisen die beiden bis in das Untergeschoss reichenden Maisonettewohnungen jeweils eine davor belegene Gartenterrasse im Niveau des Souterrainbodens mit in die Böschung verbauten stufenartig gestapelten Pflanztrögen und zum Hofniveau aufgehenden Böschungen mit Beton-Pflanzsteinen als Stützwände auf.

- **Untergrund:**

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

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

Die genaue Bodenbeschaffenheit des betroffenen Grundstücks ist dem Unterzeichneten nicht bekannt.

Es besteht keine Gefahr durch Schichtenwasser, aber eine Grundwassergefährdung - gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: 2020), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks weitgehend zwischen 3,00 m und 4,00 m bzw. unmittelbar hinter dem Wohngebäude u.a. im Bereich der eingesenkten Gartenterrassen der Maisonettewohnungen zwischen 2,00 m und 2,50 m und im Vorgartenbereich zwischen 4,00 m und 7,00 m.

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder nennenswerte 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 - nach Mitteilung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 27.05.2025 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Berliner Bodenbelastungskataster (BBK) als Altlastenverdachtsfläche geführt.

Dem zuständigen Umwelt- und Naturschutzamt liegen zu dem hier betroffenen Grundstück keine Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor.

Nach Mitteilung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 27.05.2025 wird vorsorglich darauf verwiesen, dass bei Antreffen organoleptischer Auffälligkeiten nach § 2 und § 9 Berliner Bodenschutzgesetz unverzüglich das Umwelt- und Naturschutzamt zu informieren ist.

Diesseitig wird im Rahmen der 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.

- **Entwicklungszustand:**

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

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

Hiernach ist die nähere bauliche Umgebung des Grundstücks einem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen. Insoweit regelt ausschließlich § 34 Abs. 1 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben.

Die Zulässigkeit eines Vorhabens nach der Art der baulichen Nutzung ist gemäß § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO zu prüfen - im Übrigen ist ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zu prüfen.

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

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 (in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07.02.2025) ist das Quartier beidseitig der Friedrich-Engels-Straße sowie vollständig zwischen der Treskowsstraße nord-östlich, der Skladanowskystraße süd-östlich, der hiervon nord-westlich gegenüberliegenden Kuckowstraße und der süd-westlich den Block umschreibenden Friedrich-Engels-Straße selbst als Wohnbaufläche W₂ mit einer GFZ bis 1,5 vorgesehen.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach diesseitiger Einschätzung weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen, einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB. Das Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Stadtumbaugebiet gemäß § 171 BauGB oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB. Das Grundstück befindet sich auch nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Bau-GB Nrn. 1 bis 3 (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (1), zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzverordnung (2) und zur Unterstützung städtebaulicher Umstrukturierungen (3) - entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand vermtl. auch nicht vorgesehen.

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

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

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 („Mili-

eschutz“) existiert, Vorrang vor den bestehenden Regelungen soweit bestehende Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen betroffen sind.

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 20.03.2025 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

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

Die Geschossfläche (GF) für das Grundstück (Flurstück 217) beträgt ca. 1.074,79 m² gemäß vorliegender Nutzungsberechnung des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Peter Brall vom 24.09. bzw. 19.11.1996 zur Baugenehmigung Nr. BS 416512/96 vom 27.11.1996 unter Berücksichtigung des Dachraumausbaus als Vollgeschoss bzw. der Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 98192 vom 01.09.1998 nebst Nachtrag vom 13.02.2001 und Ergänzungsbescheinigung vom 07.03.2001 zur Ergänzungsbescheinigung Nr. EB-378/2001 vom 13.02.2001 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 1,283 bzw. rd. 1,3 (ohne Berücksichtigung einer GF für ein Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF für ein Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur ImmoWertV 21 bzw. ImmoWertA bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 238,45 m² (unter Berücksichtigung der Balkonvorbauten an Vorder- und Rückseite des Gebäudes mit 21,57 m² + 9,67 m²) mit einer GRZ von 0,285 bzw. rd. 0,3 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 838 m² für das Grundstück (Flurstück 217).

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 ist ein diesbzgl. nutzbarer Dachraum ohne Spitzboden quasi als Berliner Mansarddach vorhanden bzw. bereits zu Wohnzwecken ausgebaut; ein entsprechend nutzbares Kellergeschoss ist als Maisonette in Verbindung mit den im Erdgeschoss belegenen Wohnungen vorhanden):

$828,88 \text{ m}^2 + (207,22 \text{ m}^2 \times 0,75) + (207,22 \text{ m}^2 \times 0,30) = 1.046,47 \text{ m}^2$ für Erd- und Obergeschoss sowie das anteilige Dachgeschoss und das anteilige Keller- bzw. Untergeschoss mit einer wGFZ von 1,249 bzw. rd. 1,2 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von ebenfalls 0,285 bzw. rd. 0,3 bei Ansatz von 838 m² Grundstücksfläche - nach amtlicher Flurkarte weist das auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude lediglich 4 Vollgeschosse auf.

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

Der Gutachterausschuss legt den Bodenrichtwerten eine typische Bebauungsdichte (GFZ) zugrunde - er weicht damit teilweise vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach dem Bau-nutzungsplan von Berlin in der Neufassung vom 28. Dezember 1960/30. Juni 1961 bzw. von den Festsetzungen bestimmter Einzelbebauungspläne ab; in Gebieten, in denen keine Bebau-

ungspläne vorliegen und sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, stützt sich der Gutachterausschuss auf eigene Einschätzungen der baulichen Dichte. Für untergeordnete Bereiche innerhalb der Bodenrichtwertzonen mit abweichenden Nutzungsmaßen sind keine gesonderten Bodenrichtwerte ermittelt worden - mit Hilfe der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ab einer GFZ von 0,8 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für den GFZ-Einfluss können Bodenwerte mit abweichender GFZ aber aus den Bodenrichtwerten ermittelt werden; für geringere Ausnutzungsgrade der Grundstücke sind Umrechnungskoeffizienten nach der Koeffizientenformel o.ä. zu ermitteln.

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

- **Erschließungszustand:**

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

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2022 (Umweltatlas) weist der Straßenraum der Friedrich-Engels-Straße vor dem hier betroffenen Grundstück sowohl Schmutzwasserkanalisation als auch Regenwasserkanalisation auf.

Im Straßenraum befinden sich gleichfalls Straßengullys an den Randsteinen in der Asphaltdecke.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Angaben über evtl. zu leistende Erschließungskosten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per Fax am 26.05.2025 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

Nach Sachlage wird das Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Friedrich-Engels-Straße“ erschlossen.

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

Die Erschließungsanlage ist nach Sachlage erstmalig endgültig hergestellt. Nach den Vorschriften der §§ 127 ff. und 242 Abs. 9 BauGB in Verbindung mit den §§ 14, 15 und 15a EBG können Erschließungsbeiträge insoweit für die o.g. Erschließungsanlage nicht mehr erhoben werden.

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

Die seitens des Unterzeichneten gleichfalls per Fax am 26.05.2025 angeforderten Angaben zu ggf. erforderlichen Straßenlandabtretungen konnten seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes des Bezirksamtes Pankow bis zur redaktionellen Fertigstellung des vorliegenden Gutachtens gleichfalls nicht beigebracht werden.

Aufgrund der nach Angabe des zuständigen Stadtentwicklungsamtes (Fachbereich Stadtplanung) vom 06.06.2025 fehlenden Absicht, einen Beschluss zur Aufstellung und Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zu fassen, der nach gegenwärtigem Stand auch nicht vorgesehen ist, dürften planerische Absichten zu erforderlichen Straßenlandabtretungen nicht bestehen und liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.

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

- **Baulasten:**

Angaben über evtl. im Baulastenverzeichnis von Berlin-Pankow vorliegende Baulasten im Sinne des § 84 der Bauordnung Berlin vom 29.09.2005 konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per Fax am 26.05.2025 seitens des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Technische Verwaltung) nicht beigebracht werden.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass zugunsten des süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstücks Friedrich-Engels-Str. 20 (Flurstück 216) Baulasten für 2 Kfz-Stellplatz und für einen Kinderspielplatz nebst Zufahrt und Zugang bestehen.

Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt auf diesseitige Anforderung vom 26.05.2025 gleichfalls nicht gemacht werden - tatsächlich wird ein entsprechendes Verzeichnis bei der Behörde nach Sachlage nicht geführt.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass zugunsten des hier betroffenen Grundstücks ein Müllplatzrecht an dem süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstück Friedrich-Engels-Str. 20 (Flurstück 216) besteht.

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

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffenen Grundstück Friedrich-Engels-Straße 22 (Flurstück 217) befindet sich bereits deutlich dezentral in der Metropole bzw. vergleichsweise westlich im Berliner Stadtbezirk Pankow und absolut zentral im Ortsteil Niederschönhausen sowie mit rd. 3.700 m Entfernung bereits deutlich außerhalb des inneren Stadtbahnings („Hundekopf“) bzw. der Umweltzone.

Die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zu dem nord-westlich angrenzenden Ortsteil Wilhelmsruh beträgt ca. 1.350 m, zu dem nördlich angrenzenden Ortsteil Rosenthal ca. 870 m, zu dem östlich angrenzenden Ortsteil Französisch Buchholz ca. 2.200 m und zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Pankow knapp 1.100 m, wobei diese Ortsteile durchweg im Bezirk Pankow liegen. Die Entfernung zu dem westlich angrenzenden Ortsteil Reinickendorf im Bezirk Reinickendorf beträgt ca. 1.270 m (jeweils Luftlinie).

Das hier betroffene Grundstück weist mit rd. 1.480 m Entfernung (Luftlinie) eine vergleichsweise geringe Entfernung zum Bezirkszentrum (Hauptzentrum) im Ortsteil Pankow im Bereich des alten Dorfkerns von Pankow mit Breite Straße und hier u.a. belegenem alten Rathaus und aktueller Bezirksverwaltung der im Jahre 2002 im Zuge der Bezirksreform zusammengelegten Altbezirke Pankow, Weißensee und Prenzlauer Berg auf.

Das Stadtteilzentrum des Ortsteils Prenzlauer-Berg u.a. mit „Schönhauser Allee Arcaden“ befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück bereits in rd. 3.800 m Entfernung (Luftlinie) und

das Ortsteilzentrum von Weißensee im Bereich der Berliner Allee bzw. des Antonplatzes erst rd. 5.300 m Entfernung (Luftlinie).

Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Alexanderplatzes beträgt rd. 6.800 m südlich und die Entfernung zum Zentrum am Zoo u.a. mit Breitscheidplatz rd. 9.400 m südwestlich von dem hier betroffenen Bewertungsobjekt (jeweils Luftlinie).

Das Reihengrundstück Friedrich-Engels-Straße 22 (Flurstück 217) befindet sich auf der nord-östlichen Seite der Friedrich-Engels-Straße im Abschnitt zwischen der Skladanowskystraße in knapp 30 m Entfernung süd-östlich und der Kuckhoffstraße in ca. 60 m Entfernung nord-westlich des hier betroffenen Grundstücks.

Bei der das Grundstück anbindenden Friedrich-Engels-Straße handelt es sich um eine örtliche Hauptverkehrs- bzw. Durchgangsstraße zwischen der Hauptstraße bzw. dem Wilhelmsruher Damm im Norden und dem Pastor-Niemöller-Platz mit anbindender Hermann-Hesse-Straße und Grabbeallee (B96a) im Süden in ca. 500 m Entfernung bereits im Ortsteilzentrum von Niederschönhausen mit zwei jeweils durch einen Straßenbahngleiskörper getrennten einstreifigen Richtungsfahrbahnen und beidseitig an den Randstreifen bestehenden mit grober Kopfsteinpflasterung befestigten Parkbuchten für den ruhenden Verkehr. Der jeweilige Fahrdamm selbst weist Asphaltbelag und einen hierauf mit Markierungslinien abgesetzten Fahrradstreifen auf. Bürgersteige sind mit Bordschwellen vom Fahrdamm und den Parkbuchten abgesetzt und jeweils hinter einem schmalen Grünstreifen mit Rasenbesatz und hochstämmigem Baumbestand mit Betonwegeplattierung angelegt. Gehwegüberfahrten sind mit Kleinsteinpflasterung angelegt.

Der Gleiskörper ist gleichfalls mit Hochborden vom Fahrdamm abgesetzt und auf der nord-westlichen Seite mit einem schmalen Grünstreifen mit Rasenbesatz versehen. Das Gleisbetts weist lediglich einen in Schotter verlegten Schienenstrang für den Straßenbahnverkehr mit an Stahlpylonen gespannten Oberleitungen auf. Nach Sachlage verkehrten zuletzt Straßenbahnen im sogen. Pendelverkehr, wobei dem Vernehmen nach seit etwa einem Jahre ersatzweise Linienbusverkehr die Strecke bedient. Inwieweit der Linienbusverkehr lediglich ersatzweise über die Dauer evtl. Sanierungsarbeiten am Gleiskörper vorgesehen ist, konnte seitens des Unterzeichneten nicht ermittelt werden.

Im Straßenraum ist ausreichende Beleuchtung mit beidseitig der Straße errichteten sogen. Peitschenmastlaternen vorhanden.

Das Verkehrsaufkommen in der Friedrich-Engels-Straße ist insbesondere durch LKW- und Linienbusverkehr und ggf. zukünftig wieder durch Straßenbahnverkehr zu den Hauptverkehrszeiten erheblich.

Lt. Berliner Mietspiegel 2021 handelt es sich bei den im hier betroffenen Abschnitt an die Friedrich-Engels-Straße anbindenden Grundstücken um eine stark verkehrslärmbelastete Grundstückslage mit einem Gesamtlärmindex L_{DEN} von über 65 dB(A) in 24 Stunden und/oder einem Gesamtlärm-index L_N von über 55 dB(A) in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) an mindestens einem Teilstück der Fassade eines zur Adresse gehörenden Gebäudeteils trotz einer im Abschnitt vor dem hier betroffenen Grundstück vorliegenden Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h (Mo-Fr - 6.00 h bis 18.00 h), die offensichtlich aber regelmäßig nicht eingehalten wird. Der aktuelle Mietspiegel 2024 weist leider Angaben zur Lärmbelastung der Grundstückslagen nicht mehr aus.

Das Stellplatzaufkommen für Kraftfahrzeuge im Straßenraum ist trotz der vergleichsweise geringen Wohndichte und der teilweise auf den Grundstücken selbst vorhandenen gedeckten und ungedeckten PKW-Stellplätze bzw. der teilweise vorhandenen Garagen knapp.

Störendes Gewerbe im unmittelbaren Nahbereich ist nach Sachlage nicht vorhanden. Störungen aufgrund der im Nahbereich ehemals verlaufenden An- und Abflugstrecken des Flughafens Tegel mit Flugverkehr in vergleichsweise geringer Höhe sind seit Inbetriebnahme des Flughafens BER und Schließung des Flughafens Berlin-Tegel im November 2020 nicht mehr zu verzeichnen.

Die Bebauung im Quartier besteht weitgehend aus 3- und 4-geschossigen Altbau-Mietwohnhäusern aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) - überwiegend sind sogen. Doppelhäuser vorhanden, die allerdings nicht grundsätzlich an den Grundstücksgrenzen gespiegelt sind bzw. bei denen es sich jeweils um einseitige Grenzbebauungen handelt (halboffene Bebauung). Teilweise sind aber auch freistehende Gebäude als Mehrfamilienwohnhäuser bzw. Eigentumsanlagen aus jüngerer Zeit ab den 1990er Jahren und auch alte Villen vorhanden.

Eingestreut in diese Art der Bebauung befinden sich im Quartier auch freistehende 1½- bis 2½-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser vermtl. aus den 1920er Jahren sowie teilweise aus den letzten rd. 10 bis 30 Jahren (u.a. auf Grundstücken an der Skladanowsky- und der Kuckhoffstraße in direkter Nachbarschaft. In dem Wohnblock befinden sich gleichfalls 4- bis 5-geschossige Mietwohnhaus-Neubauten aus den 1990er Jahren u.a. auf dem hier betroffenen Grundstück selbst sowie auf dem rechten Nachbargrundstück an der Ecke zur Skladanowskystraße und an der Ecke Kuckhoff-/Treskowstraße.

Auf dem links angrenzenden Nachbargrundstück befindet sich ein 3½-geschossiges Mehrfamilienhaus als Grenzbebauung zu dem hier betroffenen Grundstück aus dem Jahre 1914.

Nach dem Straßen- bzw. Wohnlageverzeichnis zum Berliner Mietspiegel handelt es sich bei der Lage des hier betroffenen Grundstücks auf der nord-östlichen Seite der Friedrich-Engels-Straße um eine gute Wohnlage und auf der süd-westlichen Seite der Friedrich-Engels-Straße um eine nur mittlere Wohnlage - die unterschiedliche Wohnlage-Einstufung ist allerdings nicht nachvollziehbar.

Eine Anbindung an wichtige Stadtmagistralen besteht u.a. mit der Friedrich-Engels-Straße selbst unmittelbar vor dem hier betroffenen Grundstück sowie der Hermann-Hesse-Straße (B96a) und Grabbeallee (B96a) im Bereich des Pastor-Niemöller-Platzes in ca. 350 m fußläufiger Entfernung als zentrale Stadtmagistralen im Ortsteil Niederschönhausen.

Die Dietzgenstraße (B96a) befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 800 m fußläufiger Entfernung.

Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel mit verschiedenen Bus- und Straßenbahnlinien befinden sich in der Friedrich-Engels-Straße, der Dietzgenstraße sowie im Bereich des Pastor-Niemöller-Platzes mit anbindender Hermann-Hesse-Straße und Grabbeallee. Die nächsten Bus- und Straßenbahnhaltstellen in der Friedrich-Engels-Straße befinden sich auf Höhe der Kuckhoffstraße bereits in ca. 100 m fußläufiger Entfernung, wobei seit rd. einem Jahr die Straßenbahnlinie vermtl. nur temporär während erforderlicher Instandsetzungsmaßnahmen nicht mehr verkehrt.

Die S-Bahnstation „Schönholz“ befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung, die S-Bahnstation „Wollankstraße“ in ca. 1,9 km Entfernung und die S-Bahnstation „Pankow“ in ca. 2,1 km Entfernung. Die U-Bahnstation „Pankow“ befindet sich in ca. 2,6 km fußläufiger Entfernung,

- **Soziale Infrastruktur:**

Eine kurz- und mittelfristige Versorgung mit einer nur geringen Anzahl an kleineren Geschäften u.a. zur täglichen Versorgung ist im Gehwegbereich im Quartier u.a. im Bereich des Pastor-Niemöller-Platzes sowie der anbindenden Hermann-Hesse-Straße u.a. mit Lebensmittelsupermarkt

im Einmündungsbereich der Waldstraße aber auch neuen Lebensmitteldiscountern etc. im fußläufigen Nahbereich in der Dietzenstraße mit zunehmender Verdichtung in der Dietzgenstraße in Richtung des Ortsteilzentrums von Niederschönhausen im Bereich der Hermann-Hesse-Straße ab ca. 300 m bis ca. 600 m Entfernung vorhanden.

Die nächste größere Einkaufszone befindet sich im Bereich der Breite Straße im Ortsteilzentrum von Pankow in ca. 2,0 km Entfernung als nächste größere Einkaufszone u.a. mit Rathaus-Center sowie in der Schönhauser Allee mit Schönhauser-Allee-Arkaden in knapp 4 km Entfernung im Ortsteil Prenzlauer Berg.

Für die langfristige Versorgung sind Entfernung bis in den Bereich der City (u.a. Alexanderplatz) zurückzulegen.

Verschiedene Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie medizinische Versorgung mit zufriedenstellendem Angebot befinden sich gleichfalls im Gebiet.

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 Bospark befindet sich in ca. 800 m fußläufiger Entfernung. Der Volkspark Schönholzer Heide und der Schlosspark Niederschönhausen sind jeweils ab rd. 900 m fußläufiger Entfernung und der Bürgerpark ab ca. 1.300 m fußläufiger Entfernung erreichbar.

Der Stadtpark „Großer Tiefgarten“ ist ab rd. 7.300 m Entfernung erreichbar (Luftlinie).

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

2000

erfolgte die Errichtung des auf dem Grundstück Friedrich-Engels-Straße 22 (Flurstück 217) aufstehenden vollunterkellerten 4½- bzw. 5-geschossigen Gebäudes incl. ausgebautem Dachgeschoss als Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums nebst 5 PKW-Stellplätzen gemäß Baugenehmigung Nr. BS 416512/96 vom 27.11.1996 nebst Befreiungsbescheid vom 27.11.1996 wegen Abstandsflächen sowie Nachtrag vom 17.08.1998 wegen Grundrissveränderungen u.a. mit geringerer Laufbreite von nur 70 cm der Verbindungstreppe zwischen Erd- und Untergeschoss mit Bauzustandsbesichtigung zur Fertigstellung am 17.10.2000 mit Ausnahme der Außenanlagen - die endgültige Bauzustandsbesichtigung zur Fertigstellung erfolgte am 18.06.2001.

Die Aufteilung des Grundstücks in Wohnungseigentume erfolgte zeitgleich mit der Fertigstellung des Gebäudes gemäß Teilungserklärung bzw. Bewilligung vom 09.10.1998, 16.12.1998 und 30.12.1998 (UR-Nrn. M 169/98, M 231/98 und 249/98 des Notars Reinhard Mielke in Berlin) mit Eintragungsdatum vom 16.02.1999 auf Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 98192 vom 01.09.1998 nebst Nachtrag vom 13.02.2001 und Ergänzungsbescheinigung vom 07.03.2001 zur Ergänzungsbescheinigung Nr. EB-378/2001 vom 13.02.2001 über die mit Nrn. 1 bis 10 nebst Balkon und Terrasse bezeichneten Wohnungen und die mit Nrn. 1 und 2 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume als Arbeitsräume im Kellergeschoss.

Für die nunmehr 8 auf dem Grundstück belegenen PKW-Stellplätze wurden zugunsten der Wohnungseigentume dingliche gesicherte Sondernutzungsrechte u.a. zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums an dem PKW-Stellplatz Nr. S2 unmittelbar vor der Grundstücksgrenze zu dem nord-östlich angrenzenden Nachbargrundstück gemäß den Bewilligungen vom 13.05.2004 und vom 27.09.2005 (UR-Nrn. M 70/2004 und M 214/2005, jeweils Notar Reinhard Mielke in Berlin) mit Eintragungsdatum in das Wohnungseigentumsgrundbuch vom 20.06.2007 vereinbart.

Zusätzlich wurden gemäß Teilungserklärung dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte an den Balkonen der Wohnungen und den im Souterrain anbindenden Gartenterrassen vereinbart.

Inwieweit in der Vergangenheit bereits nennenswerte Sanierungen an dem Gebäude vorgenommen worden sind, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden. Eine Beschlussfassung konnte auf diesseitige Anforderung weder seitens des Eigentümers des hier betroffenen Wohnungseigentums noch seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Dem Vernehmen nach wurden allerdings vor ca. 2 bis 3 Jahren umfangreiche Sanierungsarbeiten an der Kellersohle aufgrund vorliegender Undichtigkeit aufgrund von eindringendem Oberflächenwasser an der hofseitigen Gebäudefront vorgenommen, die eine Erneuerung des bereits stark durchfeuchteten Estrichs im Untergeschoss und eine zusätzliche Flächenabdichtung der Sohle und auch der Umfassungswände mindestens im Bereich des hier betroffenen Wohnungseigentums im sogen. Injektageverfahren erforderte, so dass aufsteigende Feuchtigkeit in den Wänden auszuschließen ist. An der hofseitigen Front liegen allerdings noch Fehlstellen an der Fassade vor und sind im Terrassenbereich des hier betroffenen Wohnungseigentums partiell Bekleidungen als Klinkerriemchen noch wiederherzustellen.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass weitere nennenswerte Mod.-/Inst.- oder Instandsetzungsmaßnahmen seit Errichtung des Gebäudes nicht realisiert worden sind.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums wurden nach Sachlage nach Erwerb des hier betroffenen Wohnungseigentums durch dessen gegenwärtigen Eigentümer in den Jahren 2021/2022 über etwa 1 Jahr lang umfassende Umbauarbeiten innerhalb des Wohnungseigentums u.a. bzgl. der Beseitigung der seinerzeit vorliegenden Durchfeuchtungen sowie Grundrissveränderungen im Erd- und Untergeschoss mit Neuausbau des Wohnungseigentums vorgenommen.

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein mit der Hauseingangsfront zur Friedrich-Engels-Straße orientiertes voll unterkellertes 4½- bzw. 5-geschossiges Mehrfamilienhaus incl. Mansarddach als einseitige Grenzbebauung in sogen. halboffener Bauweise als freifinanziertes in der Rechtsform des Wohnungseigentums errichtetes Gebäude mit 10 Wohnungen aus dem Jahre 2000.

Die Aufteilung des Grundstücks in Wohnungseigentume erfolgte insoweit im Zuge der Gebäudeerrichtung - Kellerräume blieben als Gemeinschaftseigentum erhalten.

Bewertungsobjekt ist hier das Wohnungseigentum Nr. 2 als Maisonettewohnung im Erd- und Untergeschoss des Gebäudes postalisch rechts (im Erdgeschoss bzw. links im postalisch rechts spannenden Kellergang).

Für die einzelne Wohnungseigentume erfolgte eine Zuordnung der PKW-Stellplätze als dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte - für das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 2 ist der ungedeckte PKW-Stellplatz Nr. S2 vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze als dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht ausgewiesen.

Weitere dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums bestehen an dem ausschließlich über die Wohnung zugänglichen Balkon im Erdgeschoss und an der aus der Wohnung im Untergeschoss zugänglichen Terrasse mit anbindender eingesenkter und von einer Böschung umschriebenen Grundstücksfreifläche.

Zusätzlich sind über das hier betroffene Grundstück 2 PKW-Stellplätze auf dem süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstück Friedrich-Engels-Straße 20 (Flurstück 216) anzufahren, wofür eine Grunddienstbarkeit als Belastung auf dem hier betroffenen Grundstück besteht.

Gemäß vorliegendem Wohnungsgrundbuch besteht außerdem eine Grunddienstbarkeit an einem der acht auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen PKW-Stellplätze zugunsten des süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstücks Friedrich-Engels-Straße 20 (Kfz-Stellplatzrecht), wobei sich eine Zuordnung des betreffenden Stellplatzes aus dem Nachtrag zur Teilungserklärung bzw. Bewilligung vom 27.09.2005 (UR-Nr. 929M 214/2005) nicht ergibt, da alle acht auf dem Grundstück belegenen PKW-Stellplätze gemäß II Nr. 3 der Urkunde den auf dem Grundstück selbst belegenen Wohnungseigentumen Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 und 9 als dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte zugeschrieben sind.

Die Grunddienstbarkeit an einem KFZ-Stellplatz zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Pankow, Blatt 668 N, BV Nr. 1 mit Bewilligung vom 24.11.1998 (UR-Nr. H 448/98, Notar Christian Howell) gemäß Abt. II Nr. 2 des Wohnungsgrundbuchs mit Eintragungsdatum vom 04.03.1999 ist insoweit bereits obsolet.

Ein auf dem hier betroffenen Grundstück zugunsten des süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstücks Friedrich-Engels-Straße 20 (Flurstück 216) lastendes Spielplatzrecht an einem in der nördlichen Grundstücksecke vorgesehenen Spielplatz gemäß amtlichem Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Peter Brall vom 24.09.1996 bzw. 19.11.1996 ist offensichtlich gleichfalls obsolet, nachdem ein Kinderspielplatz offensichtlich nicht realisiert und stattdessen eine mit Granit-Kleinsteinpflasterung hergestellte Rotunde als Gartenterasse hergestellt worden ist und dem Vernehmen nach entsprechend genutzt wird.

Auf dem süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstück Friedrich-Engels-Straße 20 (Flurstück 216) befindet sich ein Müllgefäßstellplatz, der gemeinschaftlich zugunsten auch des hier betroffenen Grundstücks Friedrich-Engels-Str. 22 (Flurstück 217) genutzt wird, wofür sowohl ein Herrschvermerk in dem hier vorliegenden Grundbuch als auch vermtl. eine Baulast eingetragen sind.

Nach Sachlage erfolgt der Müllgefäßtransfer zum öffentlichen Straßenraum über das Grundstück Friedrich-Engels-Str. 22 - ein diesbzgl. Wegerecht dürfe mindestens als Baulast gesichert sein.

- **Organisation des Gebäudes:**

Das Gebäude weist 5 Vollgeschosse incl. des Dachgeschosses sowie ein gleichfalls weitgehend zu Wohnzwecken ausgebautes Souterrain als Nicht-Vollgeschoss und untere Ebene der

im Erdgeschoss und Untergeschoss belegenen beiden Wohnungen als Maisonettewohnungen auf.

Das Erdgeschoss ist als quasi Hochparterre angelegt und liegt 4 Stufen über Terrain-Niveau des Straßenraums - es ist eine Außentreppe mit anbindender Podestfläche mit hierauf gleichfalls aus dem rechten Bauwich aufgehender Rampe vor der Hauseingangstür vorhanden. Der Hauseingangsbereich des Treppenhauses ist insofern barrierefrei zugänglich. Im Erdgeschoss befindet sich postalisch Mitte eine Aufzugsanlage mit der gleichfalls alle Obergeschoss barrierefrei erreichbar sind - eine Aufzugsstation im Kellergeschoss ist allerdings nicht vorhanden.

Der Treppenhausaufgang ist zweispännig organisiert - in dem Gebäude befinden sich insoweit 10 Wohnungen.

Das Kellergeschoss ist über das Treppenhaus mit einer hierin belegenen offenen Treppe zugänglich - vor der rechten bzw. süd-östlichen Giebelseite ist außerdem eine Kelleraußentreppe vorhanden, die in einen Fahrradabstellraum mit anbindendem Kellerflur zum Treppenhaus führt.

Im Kellergeschoss befinden sich im Treppenhausbereich die zentrale Zähleranlage und straßenseitig der anbindende Aufzugsmaschinenraum, wobei der in das Kellergeschoss abgehende Treppenlauf mit einer Wandscheidung untermauert ist und nach Sachlage dem Maschinenraum zugeschrieben ist, sowie rechts und links aus der Kellerdiele abgehend zwei mit Sperrtüren zum Treppenhaus belegene Stichflure.

Im postalisch linken Stichflur binden 6 Abstellkeller der Obergeschosswohnungen als Leichtmetall-Lamellenverschlüsse und die im Stichflur hofseitig anbindende untere Ebene der im EG und UG belegenen Maisonettewohnung Nr. 1 an.

Im postalisch rechten Stichflur binden straßenseitig die Heizzentrale und 1 Abstellverschlag, an der Stirnseite des Stichflur ein Fahrradabstellraum mit Zugangstür auch über die Außentreppe vor der freien Giebelseite sowie 1 weiterer Abstellverschlag an. Links spannend in dem Stichflur bindet hofseitig die untere Ebene der im EG und UG belegenen Maisonettewohnung Nr. 2 an.

Die im Erdgeschoss postalisch links spannende Maisonettewohnung Nr. 1 weist 5 Zimmer, Küche, 2 Dielen, 2 Badezimmer, 1 Abstellkammer, 1 Hauswirtschaftsraum, eine Innentreppe als Stahl-Spindeltreppe zwischen den Geschossen und einen hofseitigen Balkon im Erdgeschoss (Hochparterre) und eine Terrasse mit anbindendem in das Gelände eingesenktem Gartenteil auf (Freisitzflächen jeweils als Sondernutzungsrecht).

Die hier betroffene im Erdgeschoss postalisch rechts spannende Maisonettewohnung Nr. 2 weist 4 Zimmer, Küche, 2 Dielen, 2 Badezimmer, eine Innentreppe als Stahl-Spindeltreppe zwischen den Geschossen und einen hofseitigen Balkon im Erdgeschoss (Hochparterre) und eine Terrasse im Untergeschoss mit anbindendem in das Gelände eingesenktem Gartenteil auf (Freisitzflächen jeweils als Sondernutzungsrecht).

Die in den Obergeschossen belegenen Wohnungen sind durchweg als 3-Zimmerwohnungen mit Küche, Diele nebst Abstellnischen, 2 Badezimmern und 2 Balkonen jeweils an Vorder- und Rückseite des Gebäudes ausgelegt.

Kellerabstellverschlüsse gehören nach vorliegender Teilungserklärung nicht zum jeweiligen Wohnungseigentum und werden durch die zuständige WEG-Verwaltung zugewiesen, wobei lediglich 8 Abstellverschlüsse für die Obergeschosswohnungen vorhanden sind. Für die Maisonettewohnungen im EG/UG sind keine Abstellverschlüsse vorgesehen.

Die Wohnungen sind vom Erd- bis zum Dachgeschoss zu mindestens 2 Gebäudefronten nach Süd-Westen zur Straße und nach Nord-Osten zum Hof des Anwesens orientiert, so dass eine

gute Querbelüftungsmöglichkeit besteht. Die postalisch rechts spannenden Wohnungen weisen zusätzlich auch Fenster in der freien Giebelseite auf.

Zum rechten Bauwich bzw. der im Hof des Anwesen belegenen PKW-Stellplatzanlage mit 8 Stellplätzen und den auf dem süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstück belegenen 2 PKW-Stellplätzen sowie der gleichfalls auf dem Nachbargrundstück belegenen Müllgefäßstellplatzanlage befindet sich eine befestigte Gehwegüberfahrt ohne Sperrtor auf das hier betroffene Grundstück.

- **Lage/Organisation des Sondereigentums:**

Das Wohnungseigentum Nr. 2 befindet sich im Erdgeschoss bzw. Hochparterre postalisch rechts als Maisonettewohnung mit interner Treppenverbindung zu der unteren Wohnungsebene im hofseitigen Teil des Keller- bzw. Untergeschosses.

Der im Erdgeschoss belegene Teil des Wohnungseigentums ist unmittelbar aus dem Treppenhaus zugänglich. Die Untergeschossebene des Wohnungseigentums bindet nicht unmittelbar an das Treppenhaus an, sondern ist über den postalisch rechts spannenden Stichflur im Kellergeschoss zugänglich - tatsächlich befindet sich hier lediglich eine Fluchttür zu dem Kellerflur und dem anbindenden Treppenhaus bzw. zur Kelleraußentreppe über den vorgeschalteten Fahrradraum.

Das Wohnungseigentum Nr. 2 weist im Erdgeschoss eine Eingangsdielen im Stahl-Spindeltreppe zu der im Untergeschoss belegenen Wohnungsebene sowie eine anbindende Küche mit Orientierung zur Straße und ein gleichfalls zur Straße orientiertes Kinderzimmer auf.

Vor der freien Giebelseite befindet sich eine Gäste-Toilette nebst Waschmaschinen-Stellplatz und nach Süd-Osten zum rechten Bauwich orientiertem Fenster - unmittelbar davor ist ein kleiner Vorflur als nominelle Abstellfläche vorhanden.

An der gartenseitigen Front befindet sich mit Zugang aus der Eingangsdielen ein Elternschlafzimmer mit Orientierung der Fensterfront nach Nord-Osten zum Hof des Anwesens mit davor belegtem Balkon (als SNR) und Zugang über eine Fenstertür.

Das Wohnungseigentum Nr. 2 weist im Untergeschoss am Austritt der Spindeltreppe eine Zugangs- bzw. Fluchttür in den neutralen aus dem Treppenhaus rechts spannenden Stichflur im Kellergeschoss auf.

Aus der Diele ist außerdem ein geräumiges Badezimmer im Bereich des im Teilungsplan ausgewiesenen Hauswirtschaftsraums und des ursprünglich kleineren Badezimmers vor der Giebelseite mit nach Süd-Osten zum rechten Bauwich orientierten Fenstern zugänglich.

Aus der Diele im Untergeschoss ist gleichfalls an der Stirnseite des links spannenden Flurhalles vor der hofseitigen Gebäudefront ein Wohnzimmer als Durchgangszimmer zu einem weiteren vor der hofseitigen Front belegenen Zimmer als Teil des insoweit über eine großflächige nahezu raumhohe Wandöffnung verbundenen Wohnzimmers vorhanden.

Vor der hofseitigen Front befindet sich außerdem eine durch einen darüber belegenen Balkon teilgedeckte und gepflasterte Gartenterrasse nebst anbindendem in das Gelände eingesenktem terrassiertem Gartenteil u.a. mit hierin belegenen Differenzstufen zu dem höher aufgehenden Teil der Fläche.

Das Wohnungseigentum Nr. 2 weist insoweit 4 Zimmer, Küche, 2 Dielen, 2 Badezimmer, eine Innentreppe als Stahl-Spindeltreppe zwischen den Geschossen und einen hofseitigen Balkon im Erdgeschoss (Hochparterre) und eine Terrasse mit anbindendem in das Gelände eingesenktem Gartenteil auf (Freisitzflächen jeweils als dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht).

Zusätzlich besteht zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums das dinglich gesicherte Sondernutzungsrecht an dem ungedeckten PKW-Stellplatz Nr. S2 als 2. Stellplatz von links in der hinteren vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze belegenen Stellplatzreihe

Nach Auskunft des Eigentümers des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 2 wurden allerdings die PKW-Stellplätze S2 als SNR des Wohnungseigentums Nr. 2 und S7 als SNR des Wohnungseigentums Nr. 5 getauscht.

Der Stellplatz Nr. S7 als 2. Stellplatz von links in der vorderen Stellplatzreihe wird insoweit nunmehr durch den Wohnungseigentümer des Wohnungseigentums Nr. 2 und der Stellplatz Nr. S2 durch den Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 5 genutzt.

Ein sonstiges vereinbartes schuldrechtliches oder dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht an dem Grundstück oder an dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude ergibt sich aus den vorliegenden Unterlagen nicht und ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden bzw. ist nach Sachlage nicht vorhanden.

• **Art der Konstruktion:**

Das Gebäude weist eine Gründung auf Stampfbeton-Streifenfundamenten mit Stahlbetonsohle aus WU-Beton nach Bauakte mit unterseitiger Folie auf Sauberkeitsschicht mit darüber verlegter PE-Folie o.ä. und Zementverbundestrichboden in den Kellerräumen und nach Sachlage schwimmend verlegtem Zementestrichboden in den Wohnbereichen des Untergeschosses auf. Nach diesseitiger Einschätzung liegt allerdings eine Ausführung aus WU-Beton (wasserundurchlässiger Beton) nicht vor - im postalisch rechts spannenden Stichflur im Kellergeschoss ist ein sogen. Pumpensumpf nebst Tauchpumpe bei allenfalls ca. 30 cm Tiefe mit offensichtlich gewachsenem Boden als Sohle (allerdings ohne anstehendes Wasser) vorhanden, der insoweit eine WU-Ausführung ausschließt.

Die Kelleraußenwände und die tragenden Innenwände im Kellergeschoss sind als Stahlbetonwände in vermtl. 20 cm Stärke nebst Perimeterdämmung o.ä. ausgeführt und gegen Erdfeuchte isoliert. Die über dem Kellergeschoss aufgehenden Außenwände bzw. die im Souterrain zur Hofseite orientierten Auswände sind nach Sachlage als Poroton-Wände o.ä. in 24 cm bzw. vermtl. 30 cm Stärke nebst hell getöntem mineralischem Reibputz (beige oder altweiß o.ä.) auf Armierungsgewebe bzw. im Souterrain und im Erdgeschoss mit geschosshohen Sparverblenderbekleidung in rotem Klingeldekord ausgeführt.

Kellerlichtschächte der unter Terrain liegenden Kellerfenster an der straßenseitigen Gebäudefront sind als Kunststoffschächte (System MEA o.ä.) mit feuerverzinkten Rautengittern o.ä. ausgeführt.

Wohnungstrenn- und Treppenhauswände bzw. tragende Innenwände sind nach Sachlage aus KSV-Mauerwerk ausgeführt und mit Maschinenputz versehen bzw. partiell im Kellergeschoss ggf. als schalungsglatte Stahlbetonwände ausgeführt.

Leichte Wandscheidungen sind als 10 cm starke Gipskarton-Ständerwände ausgeführt und im Bereich der Sanitärräume doppelt beplankt. Im Erdgeschoss ist ein nachträglich dem Wohnungseigentum Nr. 1 zugeschlagenes Zimmer des Wohnungseigentums Nr. 2 dem Vernehmen nach mit einer Wohnungstrennwand als Gipskarton-Ständerwand ausgeführt, die offenbar nicht den erforderlichen Schallschutz zu dem Wohnungseigentum Nr. 1 aufweist.

Die Geschossdecken über dem Kellergeschoss und den über dem Kellergeschoss aufgehenden weiteren Geschossen sind als Stahlbeton-Fertigteildecken bzw. als schalungsglatte Filigrandecken mit örtlich aufgebrachtem Aufbeton und schwimmend verlegtem Zementestrich ausgeführt.

In den Sanitärbereichen ist seinerzeit vermtl. noch ein sogen. Nassbodenaufbau mit Isolierung des Fußbodens bzw. bereits ein Anstrichsystem zur Isolierung ohne Bodeneinlauf verbaut worden.

Die Balkone sind nach Sachlage als Stahlbeton-Kragplatten der Geschossdecken mit thermischer Trennung über sogen. Isokörbe ausgeführt. Die gartenseitigen Balkone weisen zusätzlich an den freien Seiten feuerverzinkte Stahl-Rundrohre als Stützen vermtl. auf Stahlbeton-Streifenfundamenten in frostfreier Tiefe auf. Die straßenseitigen Balkone weisen gleichfalls an der freien Seite Stützen allerdings vermtl. aus Stahlbeton nebst mineralischem Reibputz auf Armierungsgewebe entsprechend den über dem Erdgeschoss aufgehenden Fassaden auf.

Die Stirnseiten der Balkone sind schalungsglatt mit Anstrich im Farbton der Fassaden und die Balkonunterseiten sind gleichfalls als schalungsglatte Betonflächen mit einem abgesetzten Anstrich (weiß) versehen. Die Brüstungen sind als feuerverzinkte Stahlrahmengeländer nebst vertikalen Stäben nebst Unter- und Obergurt ausgeführt.

Die gartenseitigen Balkone und die sogen. Franz. Fenstertüren weisen entsprechende Brüstungsgitter auf.

Die Treppenläufe im zentralen Treppenhaus sind vermtl. als Stahlbeton-Fertigteiltreppenläufe nebst schalungsglaten Flanken zum Treppenauge und vermtl. mit Tronsolen zu den Umfassungswänden und Podestflächen ausgeführt. Tritt- und Setzstufen weisen Natursteinplatten als jeweils einteiliges Werkstück (vermtl. Juramarmor o.ä.) und entsprechende großformatige rektangulär verlegte Plattierung im Hauseingangsbereich und auf den Treppenhauspodestflächen und in der Kellerdiele auf. Treppengeländer sind entsprechend den Balkonbrüstungen ausgeführt und weisen abweichend einen Lackanstrich und einen Obergurt aus Edelstahl als Handlauf auf.

Die Maisonetten weisen im zwischen dem Untergeschoss und dem Hochparterre Stahl-Spindeltreppen mit Holz-Trittstufen ohne Setzstufen ohne evtl. wandverwahrte Handläufe o.ä. auf.

Die außenliegende Hauseingangstreppe weist vermtl. einen Mörtel-Unterbau mit in den gewachsenen Boden verbauten Betonfertigteile-Blockstufen ohne weitere Bekleidung und ohne Geländer auf. Die Kelleraußentreppe vor der freien Giebelseite weist einen entsprechenden Treppenlauf mit Betonfertigteile-Blockstufen zwischen naturtonbelassenen schalungsglaten Stahlbeton-Stützwänden nebst wandverwahrtem feuerverzinktem Handlauf und auf die Stützwandumfassung aufgesattelter feuerverzinkter Stahlgitterbrüstung auf.

Das Berliner Mansarddach mit straßenseitig und an der freien Giebelseite unter ca. 70° geneigter und hofseitig unter ca. 60° geneigter Dachfläche ist nach Bauakte sowohl im Bereich der Dachschrägen als auch im Bereich der Pultdachfläche vollständig als Stahlbetondach mit nach Sachlage außenliegender Dämmung und Schwarzdecke im Bereich der Plateaufläche bzw. Biberschwanzkronendeckung vermtl. mit Hinterlüftung auf Lattung nebst Unterspannbahn an den Dachschrägen ausgeführt.

Hofseitig sind in der Dachfläche durchgehend liegende Fenster vorhanden. Straßenseitig sind liegende Fenster und stehende Fenster in Gauben vorhanden. Die Gauben sind nach Sachlage zimmermannsmäßig abgebunden und weisen einen mehrschaligen Sandwichaufbau an der Frontfläche und den Backen auf. Frontflächen und Backen weisen hinterlüftete Stehfalzblechbekleidung aus Zinkblech und die diesbzgl. Dachflächen vermtl. gleichfalls Zinkblechdeckung auf Holzschalung bzw. einen Decken- bzw. Dachaufbau entsprechend den Wandumfassungen auf.

Spenglerarbeiten sind aus Zinkblech ausgeführt. Es sind vorgehängten Rinnen und Fallrohre sowie Schneefanggitter und Leiterhaken vorhanden.

Im Bereich der Plateaufläche sind Installationen der zentralen Belüftung innenliegender Sanitärräume und der Wrasenabzüge, Ventilationsrohre der Abwasserfallrohre und über dem Treppenhaus eine Lichtkuppel als RWA-Anlage und ggf. als Schornsteinfegerausstieg sowie ein Schornsteinkopf vermtl. als schalungsglatte Stahlbeton-Fertigteilelement mit Edelstahl-Ein-

zugsrohr vorhanden. Nach diesseitiger Einschätzung geht über Dach gleichfalls eine sogen. Aufzugsüberfahrt auf.

Dachüberstände bzw. Dachkästen unterhalb der vorgehängten Dachrinnen weisen nach örtlichem Eindruck schalungsglatte Bekleidungen aus Faserplatten o.ä. in zwei Stufen auf.

Vor dem Hauseingang zum Treppenhaus ist im Erdgeschoss ein an der Fassade verwahrtes Vordach als flach geneigtes Pultdach nebst einseitiger Windschürze als leichte Edelstahl-Konstruktion nebst VSG-Echtglasgefachen und an der freien Vorderseite vorhandenen Hohlprofilstützen vermtl. auf Stampfbeton-Streifenfundament in frostfreier Tiefe vermtl. nachträglich errichtet worden.

- **Art des Ausbaus:**

Unter anderem aufgrund der Zugänglichkeit des hier betroffenen Wohnungseigentums anlässlich des weiteren Ortstermins konnte der Ausbaustandard durch den Unterzeichneten wie folgt ermittelt werden:

Wände:

Massive und leichte Wandscheidungen sind verputzt bzw. gespachtelt und gestrichen oder tapeziert. Treppenhausbereiche weisen glatt gefilzten Kalkputz nebst hell getöntem Anstrich (hellgelb bzw. altweiß o.ä.) auf.

Die Kellerbereiche weisen innerhalb des Treppenhauses entsprechende Wandbekleidungen und innerhalb des weiteren Kellergeschosses schalungsglatte und gespachtelte Wandumfassungen nebst Anstrich (weiß) auf.

Die Badezimmer und Duschbadezimmer weisen zargenhohe Keramikfliesung (20 cm x 15 cm, geschmacksneutral: weiß-marmorierend mit umlaufender 6 cm breiter oberer Bordüre vermtl. geschmacksneutral: grau) auf. Die Küchen weisen nach Sachlage einen keramischen Fliesen-spiegel über den Arbeitszeilen auf (20 cm x 15 cm, vermtl. geschmacksneutral: gleichfalls weiß-marmorierend) auf.

In dem hier betroffenen Wohnungseigentum weisen die Wohnräume, die Dielen, die Küche und die Oberwände in den Sanitärräumen gespachtelte Wandumfassungen mit Anstrich (weiß bzw. pastellbeige o.ä. mit vertikal weiß abgesetzten Lisenen in einzelnen Wohnraumecken) auf. Zur Spindeltreppe ist im Erdgeschoss eine halbhohe Wandschürze als geschlossene Brüstung hergestellt und entsprechend gespachtelt.

Die Küche weist über der Arbeitszeile bis unter die Oberschrankzeile sowie in Teilbereichen auch halbhoch keramische Bruchstein-Plattierung in Vintage Dekor (ca. 10 cm x 20 cm, Retro bunt „Havanna Old Havanna Mix“ o.ä.) auf.

Die Gäste-Toilette im Erdgeschoss weist in Teilbereichen der Objekt-Installationswände halbhoch großformatige Feinsteinzeugplattierung (ca. 40 cm 60 cm, in Teakholz-Optik o.ä.) auf. Die weiteren Wandumfassungen sind hier gespachtelt und gestrichen (weiß).

Das Badezimmer im Untergeschoss weist im Bereich eines nahezu bodengleichen Duschstandes mit Bodeneinlaufrinne (flach über dem weiteren Badezimmerboden aufgehender Duschbereich) raumhoch großformatige Feinsteinzeugplattierung (40 cm x 60 cm, geschmacksneutral: in beige changierender Natursteinoptik) auf - das weitere Badezimmer weist überwiegend lediglich halbhoch entsprechende Feinsteinzeugplattierung mit abgesetzten Edelstahlkanten der Installationsabkofferungen bzw. der Fliesenkanten zu den gespachtelten und gestrichenen Oberwänden auf. Der Duschstand weist über die Hälfte der raumhohen Zugangsöffnung ein Echtglas-Spritzschutzelement als gesprosses Ornamentglas-Rahmenelement nach Sachlage aus pulverbeschichtetem Edelstahl auf.

Böden:

Der Hauseingangsbereich sowie die Treppenpodestflächen weisen rektangulär verlegte Natursteinplattierung unterschiedlicher Formate (Juramarmor o.ä.) und entsprechend bekleidete Tritt- und Setzstufen der Treppenläufe im Treppenhaus aus jeweils einem einzigen Werkstück auf. Die neutralen Kellerbereiche weisen einen unbekleideten Zementestrichboden ohne staubbindenden Anstrich o.ä. auf.

Die Wohnungen weisen nach Anlage 2 zur Teilungserklärung in den Wohnräumen und Dielen Eichenholz-Stabparkettböden (10 mm, Echtholzparkett ggf. als Fertigparkett) auf. Küchen, Bäder und Gäste-Toiletten weisen hiernach diagonal verlegte Keramikfliesung (20 cm x 20 cm, vermtl. geschmackneutral: weiß) auf. Balkone und Terrasse weisen Betonwerksteinplattierung bzw. Betonsteinpflasterung ggf. auf Stelzlagern bzw. in Kiesbett verlegt auf.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist in der Eingangsdielen im Erdgeschoss großformatige bzw. entsprechend schiffsbodenartig gestreckte Feinsteinzeugplattierung (ca. 20 cm x 120 cm, in stark individuellem Holzdekor als gekälktes Esche-weiß-Dekor) auf, die sich bis in die Küche fortsetzt. Die Gästetoilette im Erdgeschoss weist vergleichsweise kleinformatige Feinsteinzeugplattierung in Vintage Dekor (ca. 10 cm x 20 cm, Retro-Straßengranitpflaster) auf. Das Schlafzimmer weist vermtl. einen Laminatboden in Landhausdielendekor (Eiche o.ä.) und das Kinderzimmer im Erdgeschoss einen textilen Bodenbelag (ggf. Nadelfilzbelag) o.ä. auf.

Der an der hofseitigen Gebäudefront belegene Balkon im Erdgeschoss (Hochparterre) weist Werksteinplattierung auf. Die Trittstufen der Stahl-Spindeltreppe weist Kiefernholzstufen ohne weitere Bekleidung auf.

Die im Untergeschoss belegene Diele und die hofseitig verbundenen Zimmer weisen einen Laminatboden in Holzdekor gleichfalls in einem Retro-Look in gekälktem Apfelsinenkisten-Holzdekor mit Schriftzug-Aufdruck auf.

Das im Untergeschoss belegene Badezimmer weist rektangulär verlegte großformatige Feinsteinzeugplattierung entsprechend den Wandbekleidungen auf.

Die vor der hofseitigen Gebäudefront belegene Terrasse weist naturtonbelassene Betonsteinpflasterung und die Differenzterrasse zu dem höher aufgehenden Teil der als SNR eingesenkten Gartenfläche entsprechende Beton-Blockstufen sowie Waschkieselschüttung und gestuft die Böschung aufgehende Beton-Pflanzkübel mit Vegetationsbesatz auf.

Decken:

Es sind massive und glatt gespachtelte Stahlbetondecken über dem Keller und dem Erdgeschoss sowie den Obergeschossen und unter der Plateaudachfläche des Mansarddaches vorhanden - unter einzelnen Raumdecken ist vermtl. eine Gipskarton-Unterdecke gleichfalls mit Spachtelung und Anstrich (weiß) vorhanden.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums sind die Decken gleichfalls gespachtelt und gestrichen (weiß) bzw. teilweise im Untergeschoss in den Wohnzimmerbereichen und im Badezimmer auch mit Gipskarton-Unterdecken nebst Deckeneinbauleuchten als Niederspannungs-Downlight-Strahler in Zylinderfassung mit LED-Leuchtmitteln ausgeführt.

Fenster:

In dem Gebäude sind nach Sachlage in den Wohnungen und im Treppenhaus Holz-Isolierglasfenster mit Zweischeiben-Isolierverglasung als Schallschutzverglasung (Klasse II) sowie Natur- oder Werkstein-Lateibänke bzw. im Treppenhaus Carraramarmor-Lateibänke und Aluminium-Sohlbankbleche vorhanden.

Im Dachgeschoss sind die liegenden Fenster vermtl. durchweg als Kunststoff-Isolierglasfenster ausgeführt - im Treppenhauskopf befindet sich eine Lichtkuppel als Schornsteinfegerausstieg und elektrisch betriebene RWA-Anlage.

Die unter Terrain in Kunststoff-Kellerlichtschächten liegenden Kellerfenster sind gleichfalls als Kunststoff-Isolierglasfenster ausgeführt.

Die im Hochparterre und im Untergeschoss belegenen Maisonettewohnungen weisen weitgehend Rollladenanlagen auf.

Allerdings sind die hochliegenden Fenster in der freien Giebelseite im Badezimmer im Untergeschoss des hier betroffenen Wohnungseigentums ohne Rollladenanlagen geblieben, wobei die Fenster und Fenstertüren in dem hier betroffenen Wohnungseigentum in beiden Geschossen durchweg einbruchshemmend als Holz-Isolierglasfenster z.T. auf Stulpe und entsprechende Fenstertüren ausgeführt sind.

Die Rollladenanlagen weisen vermtl. Kunststoffpanzer auf und sind durchweg im Untergeschoss und auch im Hochparterre elektrisch zu bedienen.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist bossierte Granit- bzw. Naturstein-Lateibänke (Schiefer-Optik o.ä.) und pulverbeschichtete Sohlbankbekleidungen (weiß) auf.

Türen:

Die Hauseingangstür in der straßenseitigen Gebäudefront ist als Holzrahmentür mit kleinteilig gesprossenen (VSG-)Isolierglasausschnitten nebst beidseitig feststehenden schmalen Rahmenelementen mit entsprechend gesprossenen Isolierglasausschnitten in Holzzarge mit Lackanstrich (tauchbadlackiert) ausgeführt.

Die Wohnungseingangstüren sind als mittelschwere Holzplatten- bzw. RD-Türen nebst Weitwinkelspion und Lippendichtung in Holzzargen allerdings nicht einbruchshemmend ausgeführt - innerhalb der Wohneinheiten sind Holzplattentüren in Holzzargen nebst Lackanstrich (weiß) bzw. Holzrahmentüren nebst Glasausschnitten vorhanden. Alle neutralen Türen sind im Rahmen eines Schließplan in die zentrale Schließanlage eingebunden.

Im Kellergeschoss befinden sich Holzplatten- und Stahlblechtüren zu den einzelnen Kellerbereichen - die Abstellkeller der Obergeschosswohnungen sind als Leichtmetall-Lamellenverschläge mit entsprechenden Türen ausgeführt.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums sind erst im Zuge der Revitalisierungsmaßnahme neu eingebaute Röhrenspan-Türen mit 2,13 m Höhe als historisierende tauchbadlackierte Holz-Füllungstüren in entsprechenden Umfassungszargen mit Edelstahlbeschlägen eingebaut worden. Der Durchgang aus der Diele zur Küche weist keinen Türflügel auf.

Zu dem neutralen Stichflur im Kellergeschoss ist die Fluchttür als Stahlblechtür in T30-Qualität ausgeführt.

Elektroinstallationen:

Es sind unter Putz bzw. im Kellergeschoss auf den Stahlbetonwänden verlegte Aufputzleitungen als Feuchtrauminstallationen und moderne sogen. Schildkrötenleuchten in den neutralen Kellerbereichen bzw. den Haustechnikräumen vorhanden. In dem vor dem hier betroffenen Wohnungseigentum belegenen Stichflur ist ein trockengefallener Pumpenschacht mit elektrisch zu betreibender Tauchpumpe vorhanden.

In den Wohnungen sind unter Putz in Leerrohren verlegte Leitungen bzw. im Querschnitt der Gipskarton-Wandscheidungen verlegte Mantelkabel mit guter Quantität und Qualität vorhandener Stromkreise, Lichtauslässe sowie Schalter und Dosen entsprechend dem Standard des Baujahres des hier betroffenen Gebäudes vorhanden.

Die Wohnungen weisen Elektro-Unterverteilung mit Sicherungsautomaten und FI-Schutzschaltern auf. Die Zähler sind als elektronische Wechselstromzähler in der Kellerdiele innerhalb des Treppenhauses zentralisiert.

Die Freisitzflächen weisen Außensteckdosen auf. Rollladenanlagen der Maisonetten sind elektrisch zu bedienen.

Im Vorgartenbereich ist eine freistehende Klingel- und Briefkastenanlage mit Gegensprecheinrichtung ohne Videoporter o.ä. vorhanden. Die zentrale Klingel- und Gegensprechanlage weist eine Rufunterscheidung zwischen Gebäudeeingangs- und Wohnungseingangstür auf. Es ist eine Tür-Ruf-Gegensprechanlage mit elektr. Türöffner und Wohnsprechstelle vorhanden - ein Videoporter zu den einzelnen Wohnungen ist nicht vorhanden.

Im Treppenhaus ist ein Kunststoff-Kabelkanal offensichtlich erst nachträglich installiert worden, wobei der Zweck unklar ist (ggf. wurde ein Glasfaserkabel o.ä. neu verlegt).

Außerdem ist eine Schwachstromanlage für Telekommunikation und Breitbandkabelanschluss etc. mit Steckdosen in den Wohnräumen vorhanden. Nach Sachlage sind in allen Räumen Telefon- bzw. Internet-Anschlüsse installiert.

Die Wohnungen und der Treppenhauseingang verfügen über Rauchwarnmelder vermtl. mit Funkfernabfrage. Heizwärme- und Warmwasserverbrauch werden gleichfalls über Funkfernabfrage ermittelt.

Die Beleuchtungsanlage im Hauseingangsbereich und in dem aufgehendem Treppenhauseingang sowie in der offenen Kellertiefe weist Zeitschaltautomaten ohne Steuerung über Bewegungsmelder sowie Deckenleuchten auf.

Die Hauszuwegungen und allgemein zugänglichen Freiflächenbereiche weisen eine nennenswerte Außenbeleuchtung mit Ausnahme einzelner sogen. Pollerleuchte nicht auf. Lediglich im Bereich der Kelleraußentreppe ist eine wandverwahrte Außenleuchte mit Steuerung über Bewegungsmelder vorhanden. Im Bereich der Gartenterrassen der Maisonettewohnungen sind wandverwahrte Außenleuchten installiert.

Oberhalb der Hauseingangstür zum Treppenhaus ist eine Hausnummernleuchte vermtl. mit Steuerung über Dämmerungsschalter vorhanden.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist im Rahmen des zuletzt vorgenommenen Neuausbaus gleichfalls umfassend erneuerte Elektroinstallationen auf zeitgerechtem Niveau u.a. mit Stromanschluss für einen hochhängenden Fernsehapparat auch im Badezimmer auf. Außerdem sind in allen sonstigen Räumen mit Ausnahme der Gäste-Toilette Antennensteckdosen für Fernseh- und Rundfunkempfang und mit Ausnahme des Badezimmers elektrisch betriebene Rollladenanlagen vorhanden. Im Untergeschoss sind in den Wohnräumen und dem Badezimmer Decken-Einbauleuchten vorhanden.

Es sind Sicherungsautomaten und FI-Schutzschalter sowie vermtl. FI-Steckdosen vorhanden.

Das Badezimmer im Untergeschoss weist eine elektrisch betriebene Schmutzwasserhebeanlage (keine Mobilhebeanlage) zur Überwindung der Rückstauenebene auf.

Heizungsanlage:

Das Gebäude weist eine Gas-Zentralheizungsanlage mit radialer Unterflurverteilung in den Geschossen und standard-typischen Plattenheizkörpern und in den Badezimmern verbauten Stahlgliederheizkörpern als sogen. Handtuchwärmer nebst Thermostatregelventilen und elektronisch über Funkfernabfrage zu ermittelnden Heizwärmeverbrauch und entsprechend zu ermittelnden Warmwasserverbrauch auf.

Nach Sachlage erfolgt die Warmwasserbereitung gleichfalls über die Zentralheizung nebst Warmwasserspeicher und Zirkulationsleitung. Eine Unterstützung der Warmwasserbereitung über Sonnenkollektoren erfolgt bisher nicht.

Das Treppenhaus ist gleichfalls beheizbar.

Nach Sachlage weist der Rauchgasschornstein ein Edelstahleinzugsrohr auf.

Dem Vernehmen nach befinden sich in dem hier betroffenen Wohnungseigentum verschiedene Warmwasseranschlüsse mit jeweils separat abzulesendem Verbrauchszähler (lt. Auskunft 8 Stück). Die Heizkörper und Heizleitungen sind nach Sachlage durchweg erneuert - es sich neu eingebaute hochwertige Plattenheizkörper der Fa. Arbonia (weiß) nebst Thermostarregelventilen und Unterflurverteilung vorhanden.

Im Badezimmer im Untergeschoss des hier betroffenen Wohnungseigentums ist ein Designer-Handtuchwärmer vorhanden.

Sanitärausstattungen:

Die Badezimmer und Toilettenräume der in dem Gebäude belegenen Wohnungen weisen in Ansehung des erst 25 Jahre zurückliegenden Baujahres einen durchweg zeitgerechten Standard auf. Es sind emaillierte Stahllegewannen und entsprechende Duschtassen auf Poresta-Träger o.ä. sowie Porzellan-Waschtische und wandhängende Porzellan-WC-Becken nebst Einbauspülkästen sowie moderne Einhebelmischarmaturen mit Keramikkartuschen und Schlauchbrausen nebst Duschstangen für Wannen und Duschen vorhanden.

Frischwasserleitungen sind als Kupferrohrleitungen ausgeführt. Abwasserleitungen sind als SML-Rohre gleichfalls hinter Abspannungen bzw. hinter GK-Vorsatzschalen verzogen und nicht sichtbar.

Im Kellergeschoss sind Frischwasserleitungen gedämmt und die Abwasserleitungen außerhalb der Untergeschossebenen der Maisonetten sichtbar geblieben.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist im Toilettenraum im Erdgeschoss ein wandhängendes Porzellan-WC-Becken (Designerbecken, weiß mit weißem Toilettensitz) mit Einbauspülkasten und Kunststoff-Drückerplatte (schwarz) sowie ein Porzellan-Handwaschbecken (weiß) nebst Einhebel-Mischarmatur (schwarz) sowie einen Waschmaschinenstellplatz nebst Waschmaschinenanschluss und -direktablauf auf.

Im Badezimmer im Untergeschoss des hier betroffenen Wohnungseigentums befindet sich ein leicht als Podestfläche angehobene Duschstand mit Bodeneinlaufrinne (ohne Duschtasse) nebst Echtglas-Spritzschutzelement sowie Einhebel-Mischarmatur als Thermostataratur nebst Schlauchbrause und separater sogen. Regendusche. Außerdem sind eine Einbauliegewanne aus Acryl auf Poresta-Wannenträger o.ä. nebst Einhebel-Thermostataratur und Schlauchbrause, ein Porzellan-Waschtisch gleichfalls mit Einhebel-Mischarmatur und ein wandhängendes Porzellan-WC-Becken nebst Einbauspülkasten entsprechend der Gäste-Toilette vorhanden.

Die Armaturen sind schwarz eloxiert - sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind hinter GK-Vorsatzschalen bzw. in Schachtabspannungen verzogen und insoweit nicht sichtbar, wobei innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums Frischwasser-Anschlussleitungen ggf. als Mehrschichtverbundrohre oder als Edelstahlrohre ausgeführt sind. Kalt- und Warmwasserzähler sind vorhanden, wobei der Verbrauch vermtl. jeweils über Funkfernabfrage ermittelt wird.

Die Fallrohre der Abwasserstränge sind als SML-Rohre und die Anschlussleitungen als Hart-PVC-Rohre bzw. schallgeschützte PE-Rohre in Schachtabspannungen bzw. abgemauerten Installationsschächten und im Kellergeschoss ohne Abspannungen verzogen.

Außensprengventile für die Gartenbewässerung nebst separaten Sprengwasserzählern sind vermtl. gleichfalls vorhanden.

Küchenausstattung:

Die bauseitige Ausstattung der Küchen aus dem Jahr 2000 umfassen eine Einbauküche mit Unter- und Oberschränken (1.200 L-Volumen) nebst vermtl. geschmacksneutralen Frontflächen (weiß o.ä.) und 4 cm starker Küchenarbeitsplatte mit Resopalbeschichtung o.ä. (vermtl. geschmacksneutral: grau o.ä.) und hierin integrierter Nirosta-Spüle nebst Einhebel-Mischarmatur, in die Arbeitsfläche integriertem Glaskeramikkochfeld mit Unterbauherd und Wrasenabzug nebst Anschluss an die Abluftanlage sowie einen Kühl- und Gefrierschrank und eine Unterschränknische für den Einbau einer Geschirrspülmaschine nebst erforderlichen Anschlüssen. Frischwasserleitungen sind als Kupferrohrleitungen und Abwasserleitungen als SML-Rohre gleichfalls nicht sichtbar hinter Vorsatzschalen bzw. in Schachtabspannungen verzogen.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist eine erst vor ca. 3 Jahren neu eingebaute L-förmige bauseitige Küchenausstattung auf, die dem Umfang des Wohnungseigentums als wesentlicher Bestandteil bzw. Zubehör zuzurechnen ist.

Zum Umfang der Küchenausstattung gehören die Arbeitszeilen mit Ober- und Unterschränken und insoweit ausreichendem Schrankraum mit kunststoffolierten Frontflächen (altweiß oder hellbeige) in leicht historisierendem Dekor mit Applikationen als Edelstahl-Griffe o.ä. sowie einer Resopal-beschichteten Arbeitsfläche in Holzdekor (Eiche o.ä.).

In die Arbeitsfläche eingelassen sind eine Kunststeinspüle nebst Abtropffeld und Einhebel-Mischarmatur und ein Glaskeramikkochfeld (Induktionskochfeld) nebst Unterbau-Bratherd (ohne Wrasenfilter oder -abzug, aber unmittelbar vor dem Küchenfenster).

Zum Umfang der Küchenausstattung gehören neben den Unter- und Oberschränken u.a. als Vitrinen mit Glasfronten auch weitere Elektrogeräte als Geschirrspülautomat und Kühl- und Gefrierschrank, wobei der opulente Kühl- und Gefrierschrank nicht der bauseitigen Ausstattung zuzurechnen ist, sondern als Mobiliar einzustufen ist.

- **Brutto-Rauminhalt:**

ohne Ansatz

- **Brutto-Grundfläche:**

Die anteilige Brutto-Grundfläche des Wohnungseigentums Nr. 2 beträgt entsprechend der Miteigentumsquote ca. 151,59 m² von insgesamt ca. 1.282,01 m² Brutto-Grundfläche des Wohnhauses auf dem Grundstück bei einem MEA von 1.182,44/10.000 nach diesseitiger überschlägiger Ermittlung anhand der vorliegenden Aufteilungspläne (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die Freiflächen des Grundstücks weisen eine gärtnerisch gepflegte Anlage im Vorgartenbereich mit Bodendeckerbewuchs und losem Buschwerk sowie dichter Heckenumfriedung zur Straße und den angrenzenden Nachbargrundstücken auf. Unmittelbar vor der aufgehenden Gebäudefront ist ein Zierbeetstreifen und dahinter ein Kiesbettstreifen mit Hochbordeinfassung vorhanden.

Die Hauszuwegung zur außenliegenden Differenzterrasse und die Podestfläche vor dem Treppeneingang sowie eine auf das im Hochparterreniveau belegene Erdgeschoss führende flach geneigte Rampe weisen gleichfalls Betonsteinpflasterung nebst Regeneinlaufrinne und Beton-Fertigteilelemente als seitliche Stützwandeneinfassung auf.

Die aus dem Straßenraum auf das Grundstück führende Gehwegüberfahrt weist partiell Kleinsteinpflasterung und im Bereich des Fußwegs erstaunlicherweise normale Betonwegeplatten entsprechend dem weiteren Bürgersteig auf.

Die Grundstückszufahrt im Vorgartenbereich und im rechten Bauwich weist im Bereich der Fußzuwegung u.a. zur Kelleraußentreppe und zum Hof Betonsteinpflasterung und daneben im Be-

reich der Kraftfahrzeugzufahrt Rasenwabelemente aus Kunststoff mit allerdings weitgehend verkarstetem Rasenbesatz auf.

Die über das hier betroffene Grundstück anzufahrenden beiden PKW-Stellplätze auf den süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstück weisen Rasengittersteine aus Beton auf. Eine straßenseitig Zufahrtssperre als Toranlage o.ä. ist nicht vorhanden - das Grundstück mit rückwärtiger Hofanlage ist zum Straßenraum dauerhaft offen. Ebenso ist der Zugang zu dem süd-östlich bzw. rechts angrenzenden Nachbargrundstück im Bereich des Müllgefäßstellplatzes auf dem Nachbargrundstück dauerhaft offen.

Der bereits auf dem rechten Nachbargrundstück belegene gemeinschaftlich auch zugunsten des Nachbargrundstück zu nutzende Müllgefäßstellplatz weist gleichfalls Betonsteinpflasterung auf und ist mit einem Holzlamellen-Sichtschutzzaun und einer hölzernen Pergola nebst dichtem Vegetationsbesatz eingehaust

Der Hof auf dem hier betroffenen Grundstück weist in den Randbereichen Vegetationsbesatz als wilde Hecken, Buschwerk und z.T. hochstämmigen Baumbestand auf. Unmittelbar hinter dem Gebäude weisen die beiden im EG und UG belegenen Maisonetten eingesenkte und mit gestuft gestapelten Pflanztrögen und ggf. Holzpalisaden o.ä. abgefangenen Böschungen sowie mit Heckeneinfriedung umgebene Gartenteile mit unmittelbar vor der aufgehenden Fassade befestigten Terrassenflächen und von hier auf den höher liegenden eingesenkten Gartenteil aufgehende Differenzstufen auf - die eingesenkten Gartenteile mit Terrassen sind als dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte ausgewiesen und jeweils individuell unterschiedlich mit Bepflanzung belegt.

Die zentral im Hof belegene PKW-Stellplatzanlage weist im Bereich der zwischen den beiden PKW-Stellplatzreihen à 4 Stellplätzen eine mit Betonsteinpflasterung befestigte Rangierfläche auf - die Stellplätze selbst weisen Rasengitter-Elemente aus Kunststoff mit spärlich durchwachsendem Rasen auf (die Rasenflächen sind tatsächlich weitgehend verkarstet) und sind jeweils mit Sondernutzungsrechten zugunsten einzelner Wohnungen auf dem hier betroffenen Grundstück belegt.

Bei einem in der östlichen Grundstücksecke aufstehenden handelsüblichen Stahlblechschuppen für Geräte der Freiflächenpflege handelt es sich um Gemeinschaftseigentum. Ein weiterer handelsüblicher Stahlblechschuppen gehört dem Vernehmen nach Eigentümern eines auf dem Grundstück belegenen Wohnungseigentums.

In der nördlichen Grundstücksecke ist lt. amtlichem Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Peter Brall vom 24.09.1996 bzw. 19.11.1996 ein Spielplatz mit einer Fläche von ca. 132 m² u.a. auch zur Mitbenutzung der Bewohner des rechten bzw. süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstücks Friedrich-Engels-Str. 20 (Flurstück 216) vorgesehen gewesen, aber nicht angelegt worden - tatsächlich ist der Bereich mit einer Terrassenfläche als mit Granit-Kleinsteinpflasterung versehene Rotunde angelegt und wird dem Vernehmen nach auch nur als Freisitzfläche genutzt.

Die Grundstücksgrenzen sind im Bereich des Hofes entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze mit Sichtschutz- und Maschendrahtzäunen nebst Schilfrohmatten-Hinterlegung und dichter Heckenbegrünung und entlang der linken Grundstücksgrenze mit einem Holzlamellen-Sichtschutzzaun ausgeführt.

Zu dem rechten Nachbargrundstück sind Grenzscheidungen mit Ausnahme eines definierten Vegetationsbestandes und einer Holzlamellen-Sichtschuttscheidung zu dem gemeinschaftlich zu nutzenden Müllgefäßstellplatz nicht vorhanden.

Die straßenseitige Grundstückfront weist lediglich eine Hochbordeinfassung aus Betonsteinen mit unmittelbar dahinter aufgehender dichter Buschhecke auf.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Das Wohngebäude weist 10 Wohnungseigentume mit einer Gesamtwohnfläche nach Wohnflächenenermittlung der Bauvorlagen zur Baugenehmigung in der Bauakte von ca. 881,43 m² auf.

Nach Sachlage erfolgte für lediglich 8 Wohnungseigentume auf dem Grundstück eine Zuordnung jeweils eines der auf den PKW-Stellplatzflächen belegenen 8 PKW-Stellplätze als dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht.

Bei dem dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 2 zugeschriebenen Stellplatz handelt es sich um den mit S2 bezeichneten PKW-Stellplatz gemäß Bewilligung vom 27.09.2005 als Nachtrag zur Teilungserklärung bzw. ausweislich des vorliegenden Wohnungsgrundbuchs gemäß Eintragung vom 20.06.2007.

- **Nutzfläche:**

Die Wohnfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 2 umfasste nach Wohnflächenberechnung der Bauvorlagen zur Baugenehmigung entsprechend der Ausweisung in Anlage 1 zur Teilungserklärung vom 09.10.1998 ca. 112,50 m² bei 46,26 m² auf das Erdgeschoss und 66,24 m² auf das Untergeschoss entfallender Wohnfläche incl. jeweils 2,70 m² angerechneter Balkon- bzw. Terrassenfläche, wobei die Freisitzflächen mit dem Faktor 0,5 respektive einer Fläche von 10,80 m² x $\frac{1}{2}$ = 5,40 m² berücksichtigt wurden.

Die in der Teilungserklärung ausgewiesene Wohnfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums entsprach exakt der sich anhand der ursprünglichen Miteigentumsquote aus der Gesamt-Wohnfläche des Grundstücks von 881,43 ergebenden Wohnfläche mit 112,50 m².

Gegenüber dem ursprünglichen Bestand mit nunmehr veränderter Miteigentumsquote von 1.182,44/10.000 aufgrund des Abgangs eines gartenseitigen Zimmers im Erdgeschoss zugunsten des Wohnungseigentums Nr. 1 sowie Zuwachs eines straßenseitigen Zimmers im Erdgeschoss im Bereich des ehemaligen Kinderwagen-/Fahrrad-Abstellraums nunmehr als Küche des Wohnungseigentums Nr. 2 sowie des Flächenabgangs im Untergeschoss des Wohnungseigentums Nr. 2 im Bereich der ehemaligen Abstellkammer bzw. des nunmehr vorhandenen postalisch rechts spannenden Kellerflurs mit an dessen Stirnseite anbindendem Fahrradraum nebst Zugang zur Kelleraußentreppe vor der freien Giebelseite ergibt sich nunmehr die Wohnfläche neu wie folgt:

112,50 m² zzgl. ca. 11,10 m² Flächenzuwachs (Kinderwagen-/Fahrradabstellraum im EG) abzgl. ca. 15,10 m² Flächenabgang (gartenseitiges Zimmer im EG) abzgl. ca. 3,41 m² Flächenabgang (Abstellraum im UG, nunmehr Kellerflur) = 105,09 m² Wfl.

Hierin sind allerdings die mit dem Faktor 0,5 berücksichtigten Freisitzflächen als Balkon im EG und Terrasse im UG mit 2 x 2,70 m² enthalten. Insoweit ist die Fläche mit 5,40 m² in Abzug zu bringen und die Freisitz-Gesamtfläche von 10,80 m² mit $\frac{1}{4}$ gemäß aktueller Rechtsprechung des LG-Berlin als ortsüblichem Ansatz für Freisitzflächen in Abzug zu bringen. Die anrechenbare Gesamtwohnfläche incl. der Freisitzflächen als dinglich gesicherte Sondernutzungsflächen ergibt sich insoweit mit ca. 105,09 m² ./.. ca. 5,40 m² + ca. 10,80 m² x $\frac{1}{4}$ = ca. 102,39 m².

Nach Angabe des Eigentümers des Wohnungseigentums Nr. 2 soll die anrechenbare Wohnfläche ca. 115,00 m² betragen.

Der als SNR dem Wohnungseigentum Nr. 2 zugeschriebene ungedeckte PKW-Stellplatz Nr. S2 weist eine Tiefe von 5,00 m und eine Breite von 3,13 m respektive eine Fläche von 15,65 m² gemäß amtlichem Lageplan auf.

- **Miet-Erträge:**

Ein Mietertrag wird nach Sachlage nicht erzielt - das betroffene Wohnungseigentum Nr. 2 ist eigen genutzt.

Eine Vermietung liegt insoweit nicht vor. Ebenso ist der als dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht dem hier betroffenen Wohnungseigentum zugeschriebene PKW-Stellplatz auf dem Grundstück nicht vermietet und eigen genutzt.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Berliner Mietspiegel 2024 ergeben sich die ortsüblichen Miethöhen als Nettokaltmieten für vermietetseitig vollausgestattete Wohnungen mit Baujahr von 1991 bis 2001 (ohne Wendewohnungen) in guter Wohnlage mit Sammelheizung und Badezimmer in der Wohnung sowie Größen

- bis unter 75 m² in einer Spanne von 8,35 €/m² - 12,91 €/m² bzw. i.M. 10,15 €/m²
- von 75 m² bis unter 85 m² in einer Spanne von 7,51 €/m² - 11,79 €/m² bzw. i.M. 9,25 €/m²
- von 85 m² bis unt. 105 m² in einer Spanne von 7,94 €/m² - 13,32 €/m² bzw. i.M. 9,79 €/m²
- v. 105 m² bis unt. 120 m² in einer Spanne von 8,55 €/m² - 13,41 €/m² bzw. i.M. 10,65 €/m²
- ab 120 m² in einer Spanne von 6,95 €/m² - 13,02 €/m² bzw. i.M. 10,08 €/m²

Gemäß Bezirksreport Pankow 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg ergibt sich die typische Mietpreisspanne (Marktmiete) für Geschossbauwohnungen der Baujahresklasse von 1990 bis 2000 in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Stichtag 01.10.2023 in einer Spanne von 8,50 €/m² Wfl. bis 13,00 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 11,50 €/m² Wfl. bis 15,25 €/m² Wfl, wobei hierfür von Weitervermietung bezugsfreier Wohnungen mit Größen zwischen 60 m² und 120 m² bzw. i.M. 90 m² bei 2 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen gehoben), normalem Bauzustand (d.h. laufend instandgehalten und überwiegend modernisiert), Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Nettokaltmietvereinbarung ohne Betriebs- und Heizkosten und ohne Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes ausgegangen wird - die Schwerpunktmiete (ohne Baujahresklassifizierung (Baujahresklassen bis 2020) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow bei 11,25 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 13,75 €/m² Wfl. bei geringem Preisanstieg bis 10 % zwischen 10/2022 und 10/2023.

Gemäß Wohnimmobilienpreisservice 2024/2025 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. mit den Ortsteilen Blankenfelde, Buch, Französisch Buchholz, Niederschönhausen, Pankow, Rosenthal und Wilhelmsruh ergibt sich die typische Mietpreishöhe (Marktmiete) für Wohnungen der Baujahresklasse von 1990 bis 2004 im Stadtgebiet Nord im Altbezirk Pankow per 3/2024 mit 9,24 €/m² Wfl. bzw. im gesamten Stadtgebiet Nord mit im Mittel 8,67 €/m² Wfl., wobei es sich hierbei um die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete aus Neuvertragsmieten und in den letzten 6 Jahren veränderten Bestandsmieten mit einem Anteil in einem Verhältnis von 55 % : 45 %, Wohnungsgrößen zwischen 60 m² - 90 m² (i.M. 70 m²) mit mittlerem Ausbaustandard und ohne Kfz-Stellplatz handelt.

Gemäß Wohnmarktreport Berlin 2025 von Mai 2025 (21. Auflage) der Berlin Hyp AG (Berlin Hannoversche Hypothekenbank AG) in Zusammenarbeit mit der Fa. CBRE GmbH als Teil der CBRE Group Inc. (ehemals Maklerhaus CB Richard Ellis) beträgt der Mittelwert der Angebotsmieten für Wohnungen aller Marktsegmente im Postleitzahlbereich 13156 (Niederschönhausen) 16,00 €/m² Wfl. (Spanne von 8,72 €/m² bis 26,37 €/m² bei Ansatz 68,00 m² Wfl.).

Eine Mietpreisbindung aufgrund einer ggf. seinerzeit vorliegenden öffentlichen Förderung besteht nach vorliegendem Grundbuch bzw. diesseitigem Kenntnisstand nicht. Das hier betroffene

Objekt wurde seinerzeit freifinanziert errichtet, so dass die betreffende Wohnfläche preisfrei nach BGB vermietbar ist.

Insoweit ist im Rahmen einer Ertragswertermittlung des hier betroffenen Wohnungseigentums eine Kapitalisierung der Nettokaltmiete bei freier Verfügbarkeit unter Berücksichtigung der sogenannten Mietpreisbremse auf der Grundlage der Ortsüblichkeit im oberen Miethöhenniveau gemäß Mietspiegel 2024 auch in Ansehung der vergleichsweise lärmbelasteten Wohnlage an einer örtlichen Hauptdurchgangsstraße in Ansatz zu bringen.

Eine Minderertragsmiete u.a. aufgrund eines ggf. unterpreisig bestehenden Mietverhältnisses ist hier aufgrund der bisher vorliegenden Eigennutzung und der im ortsüblichen Rahmen angesetzten Miethöhe nicht zu berücksichtigen. Bei einer später höheren ortsüblichen Miethöhe ist für evtl. Mieterhöhungsbegehren bei ggf. dann bestehendem Mietverhältnis die Kappungsgrenze und bei Neuvermietung allerdings weiterhin vermtl. bis 2029 die bundesweit geltende sogenannte „Mietpreisbremse“ mit max. 10 % über der Ortsüblichkeit zu berücksichtigen.

Nach diesseitiger Auffassung beträgt die als marktüblich realisierbar zugrunde gelegte Miethöhe für das hier betroffene Wohnungseigentum in einem 4½- bzw. incl. Dachgeschoss als Vollgeschoss 5-geschossigen Wohngebäude als Neubau aus dem Jahre 2000 mit lediglich 10 Wohneinheiten als vergleichsweise kleine Eigentumsanlage und Verfügbarkeit von 8 ungedeckten PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück als Sondernutzungsrecht zugunsten von acht der zehn auf dem Grundstück belegenen Wohnungen an einer allerdings mindestens temporär verkehrslärmbelasteten Hauptdurchgangsstraße mit Linienbus- und Straßenbahnverkehr, aber zufriedenstellender technischer Infrastrukturanbindung und Nahversorgung für den täglichen Bedarf in nominell guter Wohnlage nach aktuellem Mietspiegel sowie einem zeitgerechten Ausbaustandard des insgesamt durchschnittlichen baujahrestypischen Ausbauniveaus des Gebäudes und erst vor ca. 2 bis 3 Jahren erneut modernisiertem Ausbau des hier betroffenen Wohnungseigentums als Maisonettewohnung im Erd- und Untergeschoss mit barrierefreier Zugänglichkeit allerdings lediglich des Erdgeschosses als Hochparterre bei 2 Zimmern, Küche, Diele, Gäste-Toilette, Balkon und Spindeltreppe im Erdgeschoss zum Untergeschoss sowie 2 verbundenen Zimmern, Diele, Badezimmer und Terrasse mit anbindender eingesenkter Gartenfläche im Untergeschoss respektive insgesamt 4 Zimmern, Küche, 2 Dielen, Badezimmer und Gäste-WC zzgl. den dinglich gesicherten Sondernutzungsrechten an dem Balkon und der Terrasse sowie einer zugrunde gelegten Wohnfläche von ca. 102,39 m² incl. Anrechnung der Freisitzflächen unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Marktlage etc. und der seit dem 18.05.2013 geltenden „Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 BGB (Kappungsgrenzen-Verordnung)“ mit hierdurch begrenzter Möglichkeit der Mietpreiserhöhung mit Verlängerung zuletzt um 5 Jahre ab dem 11.05.2023 bis zum 10.05.2028 um lediglich 15 % innerhalb von 3 Jahren sowie der seit dem 01.06.2015 nach Rechtsverordnung in ganz Berlin in Kraft getretenen bis zum 31.12.2025 geltenden sogenannten Mietpreisbremse etc. (mit vermtl. Verlängerung bis 2029) auch bei Neuvermietung von zuletzt leerstehendem oder eigengenutztem Wohnraum ohne Durchführung einer umfassenden bis in die Substanz reichenden Modernisierung mit Kosten von mindestens ca. 30 % für den Neubau von vergleichbaren Wohnungen mit maximal rd. 10 % über der Ortsüblichkeit bei hier zugrunde gelegtem umfassendem Neuausbau des Wohnungseigentums vor erst 2 bis 3 Jahren eine nachhaltig realisierbare Miethöhe auf ortsüblichem Niveau von 15,00 €/m² Wfl. (Nettokaltmiete) in Ansatz zu bringen.

In dem Mietansatz ist auch die über den Bereich der Terrassenfläche im Untergeschoss anbindende eingesenkte Freifläche als Gartenteil mitberücksichtigt.

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

Für gedeckte Stellplätze wurden in durchschnittlichen Stadtlagen zwischen 80,00 €/Monat und 130,00 €/Monat gezahlt - für die hier in Rede stehende Lage ist in Ansehung der relativen Verfügbarkeit von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum eine Miethöhe für einen gedeckten PKW-Stellplatz zum Bewertungsstichtag von rd. 80,00 €/Monat sowie für einen Carport von 50,00 €/Monat und für einen ungedeckten Stellplatz von 30,00 €/Monat angemessen. Für den auf dem hier betroffenen Grundstück verfügbaren ungedeckten PKW-Stellplatz ist eine Miete von rd. 30,00 €/Monat angemessen.

- **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche des
Wohnungseigentums Nr. 2

$$102,39 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times 15,00 \text{ €/m}^2/\text{Wfl.} = 1.535,85 \text{ €/Monat}$$

Sondernutzungsrecht an dem
PKW-Stellplatz Nr. S2

$$1 \text{ PKW-Stpl.} \times 30,00 \text{ €/Stpl.} = \underline{30,00 \text{ €/Monat}}$$

$$\text{Gesamtertrag} = 1.565,85 \text{ €/Monat} \quad [\approx 15,29 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.}]$$

- **Bewirtschaftungskosten:**

Angaben über die Höhe des Haus- bzw. Wohngeldes für das hier betroffene Wohnungseigentum liegen dem Unterzeichneten nicht vor und konnten weder seitens des Eigentümers des hier betroffenen Wohnungseigentums noch seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung bereits am 26.05.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens beigebracht werden.

Inwieweit für das hier betroffene Wohnungseigentum oder das gesamte Grundstück bzw. die Eigentümergemeinschaft Wohn- bzw. Hausgeldrückstände zum Bewertungsstichtag bestehen, ist insoweit nicht bekannt geworden.

Für das hier betroffene Wohnungseigentum dürfte aufgrund der Forderung, aus der das hier anhängige Zwangsversteigerungsverfahren seitens der Eigentümergemeinschaft des Grundstücks über die zuständige WEG-Verwaltung betrieben wird, die Höhe des Wohngeldrückstandes für das hier betroffene Wohnungseigentum inzwischen rd. 10.000,00 € betragen.

Angaben über die Höhe einer ggf. gebildeten Erhaltungsrücklage zum Bewertungsstichtag liegen dem Unterzeichneten auf diesseitige Anforderung insoweit gleichfalls nicht vor.

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

Nach bisher geltender Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015 bzw. Anlage 3 zur ImmoWertV 21 ergeben sich die Kostenpositionen mit Stand vom 01.01.2015 in Anlehnung an die II.BV und jährlicher Anpassung respektive aktuellem Stand vom 01.01.2024 gemäß Modellansatz wie folgt:

Wohnungseigentum Nr. 2

Verwaltungskosten

$$1 \times \text{WE} \times 420,00 \text{ €/a} = 420,00 \text{ €/a}$$

Instandhaltungskosten
 $13,80 \text{ €/m}^2 \times 102,39 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} = 1.412,98 \text{ €/a}$

Mietausfallwagnis
 $18.430,20 \text{ €} \times 2 \% = \frac{368,60 \text{ €/a}}{2.201,58 \text{ €/a}}$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten beträgt für das Wohnungseigentum Nr. 2 entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 11,9 % vom fiktiven Rohertrag bei 15,00 €/m² Wfl. und Ansatz von ca. 102,39 m² Wfl. entsprechend rd. 1,79 €/m² Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

• **Instandhaltungsrückstau:**

Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums wie folgt festgestellt werden

- Im Treppenhaus zeigen sich partiell deutliche Gebrauchsspuren und ein verbrauchter Anstrich u.a. bzgl. des Außenanstrichs der Eingangstür des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 2.
- Die Fassadenbekleidung im Bereich der Gartenterrasse des hier betroffenen Wohnungseigentums ist nach bereits vor ca. 3 Jahren durchgeführten Sanierungsarbeiten nach einem Durchfeuchtungsschaden noch abschließend fertigzustellen.
- Die gemäß Grunddienstbarkeit mitzunutzende Spielplatzfläche zugunsten des süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstücks fehlt.
- Eine Dämmung der Kellerdecke im Kellerbereich unterhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 2 fehlt.
- Nach Auskunft einer Miteigentümerin eines Wohnungseigentums auf dem Grundstück als Eigentümerbeirätin sollen Strangsanierungen geboten sein, nachdem die ursprüngliche Ausführung mangelhaft gewesen sein soll - in dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 2 wurden die Anschlussleitungen komplett erneuert, der Hauptstrang soll allerdings beibehalten worden sein.
- Der postalisch rechts spannende Kellerbereich außerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 2 weist einen klammen Feuchtegeruch auf - Durchfeuchtungen konnten visuell allerdings nicht festgestellt werden.
- Zwischen den Wohnungseigentumen Nrn. 1 und 2 weist das dem Wohnungseigentum Nr. 1 zugewachsene Zimmer vor der hofseitigen Außenfront dem Vernehmen nach eine unzureichend gedämmte Wohnungstrennwand in Leichtbauweise ohne ausreichenden Schallschutz auf.

Weitere nennenswerte Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums nicht festgestellt werden. Eine Beschlusssammlung mit Ausweisung evtl. weiterer Mängel oder avisierten Instandsetzungsmaßnahmen konnte seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

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

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

Hinsichtlich des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 2 konnten Mängel anlässlich des Besichtigungstermins wie folgt festgestellt werden:

- In der EG-Diele innerhalb des Wohnungseigentums Nr. 2 zeigen sich im Bereich der Spindeltreppe leichte Putzablösungen an den Wandumfassungen aufgrund eines Durchnässungsschadens aus der darüber belegenen Wohnung, nachdem Wasser über den Heizleitungsschacht in das Wohnungseigentum eingedrungen war - hier sind aufgenommene Sanierungsarbeiten noch fertigzustellen, nachdem die Ursache offenbar beseitigt worden ist.
- Der Türdurchgang aus der Diele zur Küche weist keine Türzarge nebst Türflügel auf, so dass der Luftraum mit der weiteren Wohnung verbunden ist und Kochdämpfe in weiteren Wohnungsteilen wirksam werden - ein Wrasenfilter oder -abzug fehlt.
- Die Einbauküchenausstattung weist keinen hierin integrierten Kühl- und Gefrierschrank, sondern einen lediglich zugestellten Kühl- und Gefrierschrank als nicht zum Ausstattungsumfang der Einbauküche gehörendes Mobiliar auf.
- Im Badezimmer fehlt links neben der Zugangstür (mit Blick zur Diele aus dem Bad) eine Revisionsklappe der Elektroverteilung.

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

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

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

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

Bei einer zugrunde zu legenden Bauzustandsnote von „ausreichend“ mit teils mangelhaftem, unterdurchschnittlichem baulichen Unterhaltungszustand, stärkeren Verschleißerscheinungen, erheblichem bis hohem Reparaturrückstau, größerem Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand an der Bausubstanz mit einem Zustand i.d.R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung weitgehend ohne bzw. nur minimaler Instandsetzung und Modernisierung fällt nach Markterhebungen des IVD Berlin-Brandenburg gemäß Immobilien-

preisservice 2023/2024 ein Kostenaufwand zwischen ca. 1.250,00 €/m² Wfl. und ca. 2.000,00 €/m² Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.) an.

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

Im Immobilienpreisservice 2024/2025 IVD Berlin-Brandenburg e.V. werden Markterhebungen bzgl. der Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen nicht mehr vorgenommen bzw. veröffentlicht.

In Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „normal“ (s.o.) ist auch in Ansehung der aktuell erheblich gestiegenen Baukosten ein im Niveau von 20 % des unteren Rahmenwertes der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Mod.-/Inst.- bzw. Änderungsaufwand für das betroffene Wohnungseigentum Nr. 2 in Höhe von grob überschlägisch und pauschal insgesamt mindestens rd. 10.000,00 € respektive ca. 100,00 €/m² Wfl. bei einer Wohnfläche des Wohnungseigentums von ca. 102,39 m² zu berücksichtigen.

Für das betroffene Wohnungseigentum Nr. 2 wird insofern aufgrund der freien Verfügbarkeit von einem sofort anfallenden Instandsetzungs- bzw. Änderungsvolumen ohne Berücksichtigung der Beschaffung eines Kühl- und Gefrierschranks als Ergänzung der Einbauküchenausstattung von rd. 10.000,00 € ausgegangen, das wertmindernd in Ansatz zu bringen ist.

Der Abschlag für Mängel bzw. Schäden bzw. den Instandsetzungsaufwand wurde nicht rechnerisch ermittelt - es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz, der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten.

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

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

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

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

Diesseitig wird für das betroffene Objekt der zugrunde zu legende Instandsetzungsaufwand zur Realisierung der zugrunde gelegten Miethöhe ohne Berücksichtigung gebotener sonstiger Mo-

dernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erst im Rahmen der speziellen Marktanpassung aufgrund objektspezifischer Merkmale in Abzug gebracht.

Ein Energiepass für das Grundstück bzw. das aufstehende Wohngebäude konnte seitens des Eigentümers des hier betroffenen Wohnungseigentums oder der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung bereits am 26.05.2025 nicht beigebracht werden und liegt dem Unterzeichneten insoweit nicht vor.

Angaben über den Energieverbrauchskennwert, den Endenergiebedarf bzw. die Energieeffizienz des Bewertungsobjektes können insoweit seitens des Unterzeichneten nicht gemacht werden.

Eine Beschlusssammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens des Eigentümers des hier betroffenen Wohnungseigentums oder seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung gleichfalls nicht zur Verfügung gestellt werden.

Insoweit ist nicht nachvollziehbar, inwieweit in den vergangenen Jahren vor dem Bewertungsstichtag erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen regelmäßig durchgeführt wurden bzw. ggf. erforderliche Maßnahmen hierbei aus der Instandhaltungsrücklage finanziert werden konnten oder ob ggf. zusätzliche Einschüsse in die Rücklage seitens der Wohnungseigentümer erforderlich wurden.

Ebenso ist unbekannt geblieben, ob für seinerzeit evtl. anstehende Instandhaltungsmaßnahmen eine ausreichende Rücklage bestand oder ob ggf. zum Bewertungsstichtag kurzfristig mit diesbzgl. erforderlichen Einschüssen in die Rücklage zu rechnen war.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein Beschluss vor dem Bewertungsstichtag über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in die Erhaltungshaltungsrücklage o.ä. nicht getroffen worden ist.

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Durch den Unterzeichneten wird eine wirtschaftlich Restnutzungsdauer für Neubauten mit einem Baujahr ab 1949 bei vorliegendem Baualter von 25 Jahren (Baujahr: 2000 - nach Ertragswertmodell gemäß Tabelle 5: Spanne von 23 bis 27 Jahre) und Bauzustand „normal“ sowie einer Gesamtnutzungsdauer gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) von 80 Jahren mit 50 Jahren zugrunde gelegt.

In dem Ansatz sind bisher evtl. vorgenommene Mod./-Inst.-Maßnahmen bereits berücksichtigt.

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer bei hier vorliegendem Baujahr 2000 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer beträgt 55 Jahre.

Das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit 30 Jahren und das fiktive Baujahr mit 1995.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Das betroffene Wohnungseigentum Nr. 2 nebst SNR an dem PKW-Stellplatz Nr. S2 ist nicht vermietet, sondern wird durch den Eigentümer und seine Tochter zu Wohnzwecken eigengenutzt.

Im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens wird für die Verkehrswertermittlung die bezugsfreie Verfügbarkeit des Wohnungseigentums zugrunde gelegt.

- **Verwaltung:**

WEG-Verwaltung ist die Hausverwaltung Frank Emuth, Anklamer Str. 22 in 10115 Berlin - Telefon: + 49 (0) 30 / 44 377 076.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Insgesamt handelt es sich bei der auf dem Grundstück aufstehenden Bebauung um ein zeitgerechtes 4½- bzw. 5-geschossiges voll unterkellertes Gebäude incl. zu Wohnzwecken ausgebautem Mansarddach als Vollgeschoss und Maisonettewohnungen im Unter- und Erdgeschoss als freifinanziertes Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 2000 mit insgesamt lediglich 10 Wohnungen überwiegend als 3-Zimmerwohnungen bzw., die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden.

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 2 befindet sich als Maisonettewohnung über 2 Geschosse im Erdgeschoss bzw. Hochparterre postalisch rechts und in einem Teil des darunter belegenen Untergeschosses mit innerhalb des Wohnungseigentums belegener Treppenverbindung als Spindeltreppe und Notausgang über einen postalisch rechts spannenden Kellerflur u.a. mit anbindendem Treppenhaus.

Das Wohnungseigentum Nr. 2 weist nach diesseitiger Ermittlung ca. 99,69 m² Wohnfläche zzgl. 2,70 m² Wfl. anrechenbare mit Sondernutzungsrechten belegte Freisitzfläche respektive 102,39 m² anrechenbare Wohnfläche bzw. 4 Zimmer, Küche, 2 Dielen nebst Spindeltreppe zwischen den Geschossen, 1 Badezimmer, 1 Gäste-Toilette und einen hofseitigen Balkon im Erdgeschoss (Hochparterre) und eine Terrasse mit anbindendem in das Gelände eingesenktem Gartenteil auf (Freisitzflächen jeweils als Sondernutzungsrecht). Die Wohnung weist 3 Fensterfronten und eine hierdurch gute Querbelüftungsmöglichkeit auf.

Ein separater Kellerabstellverschlag o.ä. außerhalb des Wohnungseigentums steht nicht zur Verfügung.

Zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 2 besteht außerdem das dinglich gesicherte Sondernutzungsrecht an dem ungedeckten PKW-Stellplatz Nr. S2 auf dem Hof des hier betroffenen Grundstücks zur Verfügung.

Weitere auch schuldrechtlich vereinbarte Sondernutzungsrechte zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums bestehen nach Sachlage nicht.

Vorteilhaft ist die barrierefreie Zugänglichkeit der im Hochparterre belegenen oberen Ebene der Maisonette - nachteilig ist die fehlende barrierefreie Zugänglichkeit der unteren Ebene. Eine Aufzugsanlage im Gebäude ist zwar vorhanden. Eine Kellerstation fehlt allerdings.

Nachteilig ist außerdem die mindestens temporär verkehrslärmbelastete Wohnlage unmittelbar an einer Hauptverkehrsstraße u.a. mit Linienbus- bzw. Straßenbahnverkehr. Allerdings besteht hierdurch auch eine gute technische Infrastrukturanbindung. Die Nahversorgungslage für den täglichen Bedarf und die soziale Infrastruktur im Nahbereich des Ortsteilzentrum sind zufriedenstellend - insgesamt handelt es sich lt. Straßenverzeichnis zum aktuellen Mietspiegel um eine gute Wohnlage.

- **Unterhaltung:**

Insgesamt handelt es sich um ein zufriedenstellend gepflegtes Grundstück nebst aufstehendem Mehrfamilienwohnhaus bei erst vor rd. 25 Jahren erfolgter Fertigstellung des Neubaus mit zuletzt vor ca. 3 Jahren partiell sanierter Kellersohle nach diesbzgl. eingetretenen Durchfeuchtungen. Zeitgleich wurde auch der Grundrisszuschnitt der Räume innerhalb des hier betroffenen

Wohnungseigentums Nr. 2 partiell verändert und das Wohnungseigentum umfassend neu ausgebaut.

Das Gebäude auf dem Grundstück weist keine erkennbaren nennenswerten substanziellen Mängel und Schäden auf - eine regelmäßige bzw. sukzessive Instandhaltung wird nach diesseitigem Eindruck vorgenommen, wobei kleinere Fassadenarbeiten im Bereich der Terrasse des hier betroffenen Wohnungseigentums noch ausstehen und aufgrund unzureichender Bauausführung vermtl. eine Sanierung der Ver- und Entsorgungsstränge erforderlich werden dürften.

Der Unterhaltungszustand des hier betroffenen Wohnungseigentums ist als gut zu bezeichnen - Raumdekorationen bzgl. der Wand- und Bodenbeläge unterliegen allerdings partiell einem stark individuellen Geschmacksempfinden.

Bei einem Neubezug des Objektes sind turnusmäßig durchzuführende Schönheitsreparaturen und ggf. partiell Bodenbelagsarbeiten durchzuführen. Die Einbau-Küchenausstattung aus dem Jahr 2022 ist als wesentlicher Bestandteil dem Wohnungseigentum zuschreiben.

- **Verwertbarkeit:**

Aufgrund der bestehenden Eigennutzung besteht nach Sachlage kurzfristig die freie Verfügbarkeit des Wohnungseigentums für einen Ersteher in dem anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Eigennutzung, so dass nachfolgend für einen Ersteher der ideelle Wert der Immobilie im Vordergrund stehen dürfte.

Trotz des insoweit vorliegenden ideellen Wertes des Wohnungseigentums ist in Ansehung der Vermietbarkeit des Objektes auch eine dauerhafte Nutzung als Ertragsobjekt in Betracht zu ziehen (Kapitalanlage) und die Bewertung nach dem Ertragswertverfahren auf der Basis eines ortsüblichen und nachhaltig marktfähigen Mietertrages sowie eines aus marktüblichen Verkaufserlösen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes vorzunehmen und anhand von Vergleichswerten aus dem zuletzt veröffentlichten Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses in Berlin für das Jahr 2023 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen.

C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV 21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 11. Juni 2025 festgestellt.

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

- Geschossgrundrisse KG, EG, 1.OG bis 3.OG, DG und Gebäudeschnitt i.M. 1:100 der Aufteilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 98192 vom 01.09.1998 nebst Nachtrag vom 13.02.2001 und Ergänzungsbescheinigung vom 07.03.2001 zur Ergänzungsbescheinigung Nr. EB-378/2001 vom 13.02.2001
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

Weiterhin wurden die Bau- und Grundakten des Grundstücks bzw. Wohnungseigentums eingesehen - die Teilungspläne des Grundstücks konnten beim zuständigen Bauaufsichtsamt be-

schaftt werden. Die Lage des Wohnungseigentums konnte durch den Unterzeichneten bereits zuvor aus der Grundakte ermittelt werden.

Bei dem zuständigen Bezirksamt wurden evtl. Baulasten sowie evtl. zu entrichtende Erschließungsbeiträge nachgefragt. Eine Auskunft über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen und Auflagen sowie Angaben zu ggf. vorliegenden Bodenbelastungen gemäß Bodenbelastungskataster konnten seitens der zuständigen Behörden gleichfalls erteilt bzw. gemacht werden.

Durch das Amtsgericht Pankow wurde ein Grundbuchauszug des betroffenen Sondereigentums mit Datum vom 01.04.2025 zur Verfügung gestellt.

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

In Auswertung aller vorliegenden bzw. eingesehenen Unterlagen sowie der Inaugenscheinnahme des Anwesens mit dem hier betroffenen Wohnungseigentum ist die Bewertung nach dem Ertragswertverfahren auf der Basis ortsüblicher und nachhaltig marktfähiger Mieterträge sowie eines aus marktüblichen Verkaufserlösen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes vorzunehmen.

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

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

Das gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung und Beleihungswertermittlungsverordnung angeregte Vergleichswertverfahren für vermietetes und frei verfügbares Wohnungs- und Teileigentum unter Zuhilfenahme von Vergleichsobjekten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bzw. anderen Kaufpreissammlungen ist nach diesseitiger Auffassung wenig zweckmäßig, da die dort verfügbaren Angaben nur anonymisiert gemacht werden, so dass eine Relativierung anhand einer Wertematrix (vergleichendes Zielbaumverfahren) zwischen den Vergleichsobjekten und dem zu bewertenden Objekt nicht möglich ist und die tatsächliche Vergleichbarkeit der Objekte selbst und deren Preise mit hieraus herzuleitendem Wert für das betroffene Objekt fehlt.

Insoweit sind objektiv vergleichbare Objekte nicht in ausreichender Zahl vorhanden, so dass ein hierauf abgestellter Bewertungsansatz fehlt.

2. Bodenwert

Die stadträumlichen Wohnlagen von Berlin sind überwiegend auf der Basis der Ortsteile nach den Kategorien

- einfache Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage

- bevorzugte (sehr gute) Wohnlage gebildet worden.

Das Grundstück Friedrich-Engels-Straße 22 (Flurstück 217) stellt hiernach eine mittlere bis gute Wohnlage dar - nach Mietspiegel 2024 handelt es sich um eine gute Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2025 von 1.000,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) und zum 01.01.2024 von gleichfalls 1.000,00 €/m² für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 1,0 aus. Der aktuelle Richtwert ist u.a. aufgrund der ab Herbst 2022 deutlichen Erhöhung der Bauzinsen trotz der seit dem Frühjahr 2024 bereits wieder deutlich fallenden Zinsen nicht anzuheben, nachdem der Grundstücksmarkt in dem hier betroffenen Segment stagniert bzw. zuletzt in Teilbereichen erneut leicht gefallen ist.

Der nach Ermittlungen des Gutachterausschusses mit rd. 1.000,00 €/m² zum 01.01.2025 ermittelte Bodenrichtwert ist insoweit zum Bewertungsstichtag im Bereich der hier betroffenen Richtwertzone als angemessen und marktgerecht anzuhalten.

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

Gemäß §§ 40 bis 43 ImmoWertV 21 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln. Nach diesseitiger Auffassung ist bei einer Neubebauung des Grundstücks eine Bebauung gemäß dem gegenwärtigen Bestand mit einer GFZ von rd. 1,3 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar.

Unter Berücksichtigung der insoweit realisierbaren Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 1,3 ist der marktangepasste Bodenrichtwert mit einem Umrechnungskoeffizienten von 0,6777 gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Amtsblatt v. 19.03.2004, S. 1101) wie folgt anzupassen.

$$1.000,00 \text{ €/m}^2 \times 0,6777 : 0,5246 = 1.291,84 \text{ €/m}^2$$

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

$$838,00 \text{ m}^2 \times 1.291,84 \text{ €/m}^2 = 1.082.561,90 \text{ €}$$

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

Der anteilige Bodenwert für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 2 ergibt sich gemäß Miteigentumsquote mit:

$$1.082.561,90 \text{ €} \times 1.182,44/10.000 = 128.006,44 \text{ €}$$

rd. 128.000,00 €

3. Ertragswert

Der Ertragswert des Wohnungseigentums ergibt sich aus dem anteiligen Bodenwert sowie dem anteiligen Gebäudeertragswert.

Gemäß § 27 Abs. 2 Pkt. 1 ImmoWertV 21 stellt der Gebäudeertragswert den um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten und unter Ansatz einer Kapitalisierung der zur Restnutzung verfügbaren Gebäudeteile nachhaltig erzielbaren Reinertrag dar.

Der fiktive Jahresrohertrag für das Wohnungseigentum ergibt sich bei einem marktgerechten Ertragsansatz (s.o.) für den hier vorliegenden Standard wie folgt:

anrechenbare Wohnfläche:

$$102,39 \text{ m}^2 \times 15,00 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 18.430,20 \text{ €}$$

Von dem angesetzten Rohertrag auf der Basis der Nettokaltmiete sind die Bewirtschaftungskosten mit den Kosten des Mietausfallwagnisses, den Kosten der laufenden Instandhaltungen und den Verwaltungskosten in Abzug zu bringen - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Nettokaltmiete).

Die Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten betragen hiernach ca. 11,9 % des Jahresrohertrages (entsprechend ca. 1,79 €/m² Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:		18.430,20 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>2.193,19 €</u>
Reinertrag:		16.237,01 €

Gemäß Veröffentlichung des IVD-Bundesverbandes von Januar 2024 wird für Eigentumswohnungen ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 % bis 4,5 % empfohlen (der Liegenschaftszinssatz langfristig vermieteter Eigentumswohnungen ist hiernach ca. 25 % bis 50 % höher festzusetzen).

Gemäß Veröffentlichung im Wohnimmobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2024/2025 ergeben sich die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in der Bezirksgruppe Nord u.a. mit dem Altbezirk Pankow mit den Ortsteilen Blankenfelde, Buch, Französisch Buchholz, Niederschönhausen, Pankow, Rosenthal und Wilhelmsruh bei einer Größe von durchschnittlich ca. 70,00 m Wfl. (für den Auswertzeitraum des Jahres 2023 bis 3/2024 bei einem ortsüblichen und objekttypischen durchschnittlichen Mietniveau mit im Mittel 0,82 % bei vorliegender Bezugsfreiheit und mit 2,27 % bei vorliegender Vermietung).

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

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

Insoweit ist für das betroffene Wohnungseigentum bei hier nach GAA-Modell vorgegebener wirtschaftlicher Restnutzungsdauer von 50 Jahren bei normalem Bauzustand, der zugrunde ge-

legten moderaten Miethöhe mit durchschnittlichem Mietansatz auf bisher ortsüblichem Mietniveau gemäß Ortsüblichkeit (Mietpreisbremse mit max. 10 % über Ortsüblichkeit) bei Neuvermietung bei hier vorliegender Größe der Wohnung nebst Balkon- und Terrassenflächen von ca. 102,39 m² Wfl mit 4 Zimmern, Küche, 2 Dielen nebst Innentreppe als Stahl-Spindeltreppe zwischen den Geschossen, 1 Badezimmer, 1 Gäste-Toilette, 1 hofseitigen Balkon im Erdgeschoss (Hochparterre) und 1 Terrasse mit anbindendem in das Gelände eingesenktem Gartenteil auf (Freisitzflächen jeweils als Sondernutzungsrecht) als Maisonette im Erd- und Untergeschoss eines 4½- bzw. 5-geschossigen Wohngebäudes aus dem Jahre 2000 mit insgesamt zeitgerechtem Ausbaustandard insbesondere des hier betroffenen des Wohnungseigentums nach zuletzt erst vor 3 Jahren erneut durchgeführtem Neuausbau in nominell guter Wohnlage lt. aktuellem Mietspiegel an einer allerdings mindestens temporär verkehrsbelasteten Hauptdurchgangsstraße in einem insgesamt heterogenen Wohnumfeld in einer dezentralen Stadtlage mit zufriedenstellender technischer und sozialer Infrastruktur und auch unter Berücksichtigung der teilweise restriktiven Kreditausreichung insbesondere in Ansehung der nach Mitte 2022 deutlich gestiegenen Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von ca. 1,5 % zugrunde zu legen.

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

Reinertrag:		16.237,01 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
128.006,44 € x 1,5 %	./.	<u>1.920,10 €</u>
		14.316,91 €

Bei Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren und dem Fertigstellungszeitpunkt des Gebäudes im Jahre 2000 beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer 55 Jahre - unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Erhaltungszustands kann die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Sachwert- und Ertragswertmodell des Gutachterausschusses bei normalem Bauzustand noch mit rd. 50 Jahren in Ansatz gebracht werden.

Das tatsächliche Gebäudealter beträgt insoweit 25 Jahre und das hier zugrunde gelegte fiktive Gebäudealter im Rahmen des Bewertungsmodells nach ImmowertV 21 bzw. Bewertungsmodell des GAA rd. 30 Jahre - das fiktive Baujahr ist 1995.

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

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung für vergleichbare Objekte mit rd. 88,1 % Reinertragsanteil am Rohertrag (auf Basis der Nettokaltmiete) ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 1,5 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 50 Jahren mit 35,0.

14.316,91 € x 35,0	=	501.091,85 €
	rd.	501.000,00 €

Sondernutzungsrecht an dem ungedeckten PKW-Einstellplatz Nr. S2:

Der fiktiver Wert eines nicht außerhalb der Eigentümergemeinschaft handelbaren dinglich gesicherten Sondernutzungsrechts an einem PKW-Stellplatz auf dem Grundstück ergibt sich auf der Basis einer realisierbaren Miete zusammen mit einem auf dem Grundstück belegenen Wohnungseigentum wie folgt:

Barwert des dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 2 gemäß Bewilligungen vom 13.05.2004 und vom 27.09.2005 bzw. Grundbucheintrag vom 20.06.2007 zugeschriebenen dinglich gesicherten Sondernutzungsrechts an dem ungedeckten PKW-Stellplatz Nr. S2 im Hof des Anwesens als 2. Stellplatz von links vor der nord-östlichen Grundstücksgrenze:

fiktiver Mietertrag für den ungedeckten PKW-Stellplatz Nr. S2 (s.o.):

$$1 \text{ PKW-Stpl.} \times 30,00 \text{ €/PKW-Stpl.} \times 12 \text{ Monate} = 360,00 \text{ €}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten (analog bisher geltender Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015 bzw. Anlage 3 zur Immo-WertV 21 ergeben sich die Kostenpositionen mit Stand vom 01.01.2015 in Anlehnung an die II.BV und jährlicher Anpassung respektive aktuellem Stand vom 01.01.2024 gemäß Modellansatz wie folgt:

Verwaltungskosten (bereits in ETW enthalten)

$$1 \times \text{WE} \times 0,00 \text{ €/a} = \text{ohne Ansatz}$$

Instandhaltungskosten

ungedekter PKW-Stellpl. Nr. S2

$$1 \text{ PKW-Stpl.} \times 104,00 \text{ €/a} \times \frac{1}{2} = 52,00 \text{ €/a}$$

Mietausfallwagnis

$$360,00 \text{ €} \times 2 \% = \frac{7,20 \text{ €/a}}{59,20 \text{ €/a}}$$

abzgl. rd. 16,4 % vom fiktiven Rohertrag in Höhe von 360,00 €/a bzw. 4,93 €/Monat bzw. 0,05 €/m²Wfl./Monat bei Ansatz von 102,39 m² Wfl. der ETW-Nr. 2

$$\text{./.} \quad \frac{59,20 \text{ €}}{300,80 \text{ €}}$$

Kapitalisierung bei potentieller Nutzung „als sogen. einheitliches Nutzungsverhältnis“ bzw. Eigennutzung sowie 1,5 % Verzinsung mit Barwertfaktor 30,0

$$300,80 \text{ €/a} \times 35,0 \quad \text{rd.} \quad 10.528,00 \text{ €} \\ 11.000,00 \text{ €}$$

Der Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 2 lässt sich wie folgt aufstellen:

$$\begin{array}{r} \text{anteiliger Gebäudeertragswert:} \quad 501.000,00 \text{ €} \\ \text{anteiliger Bodenwert:} \quad 128.000,00 \text{ €} \\ \hline \text{vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Wohnungseigentums:} \quad 629.000,00 \text{ €} \end{array}$$

zzgl. Barwert des dem Wohnungseigentum Nr. 2 zugeschriebenen dinglich gesicherten Sondernutzungsrechts an dem ungedeckten PKW-Stellplatz Nr. S2 mit:	rd.	11.000,00 €
abzgl. Mindererträge:	rd. ./.	0,00 €
abzgl. Wertminderung wegen Instandsetzung- bzw. Änderungsaufwand:	rd. ./.	<u>10.000,00 €</u>
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 2:		630.000,00 €
	rd.	630.000,00 €

4. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des Wohnungseigentums Nr. 2 ist hier der vorläufige unbeeinflusste Ertragswert als Basis zugrunde zu legen und ggf. durch Zu- oder Abschläge als Regulative zur tatsächlichen Marktlage auf einen marktgerechten Preis einzustellen.

Eine spezielle Werterhöhung/-minderung für objektspezifische Eigenschaften (z.B. evtl. Instandsetzungskosten etc.) wird im Rahmen der Verkehrs- bzw. Marktwertermittlung nach Berücksichtigung eines allgemeinen Marktanpassungs-Zu- oder Abschlages für das (wert-)unbeeinflusste Objekt in Ansatz gebracht - für den Ertragswert ist dieser bereits (anders als z.B. bei einem Sachwert) in der fiktiv angesetzten marktüblichen und nachhaltig realisierbaren Nettokaltmiete sowie in dem aus dem Verhältnis des Verkaufserlöses und dem Reinertrag vergleichbarer Objekte abgeleiteten Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Bei dem in Rede stehenden Objekt kann der unbeeinflusste Ertragswert (ohne Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale wie z.B. eines Instandhaltungsrückstaus o.ä.) nach diesseitiger Einschätzung bei gegenwärtiger Marktlage als Verkaufspreis realisiert werden.

Der Wert in Höhe von 629.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 6.145,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 102,39 m² Wohnfläche und dem 34,1-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 18.430,20 €/a.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2023 bei Ersterwerb neu erstellter und bezugsfreier Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern in einfacher und mittlerer Wohnlage im Stadtgebiet „Nord“ in einer Preisspanne von 6.013,00 €/m² Wfl. bis 7.744,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei ca. 6.408,00 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 144 Transaktionen und in guter und sehr guter Wohnlage im Stadtgebiet „Nord“ in einer Preisspanne von 6.535,00 €/m² Wfl. bis 8.779,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei ca. 7.952,00 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 16 Transaktionen.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise weiterverkaufter Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1991, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt worden sind (vermietet und bezugsfrei) in einfacher und mittlerer Wohnlage im Stadtgebiet „Nord“ im Jahre 2023 in einer Preisspanne von 2.613,00 €/m² Wfl. bis 6.416,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei ca. 4.362,00 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 124 Transaktionen und für entsprechende Wohnungen in guten und sehr guten Wohnlagen im Jahre 2023 in einer Preisspanne von 3.619,00 €/m² Wfl. bis 6.667,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei ca. 5.048,00 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 27 Transaktionen.

Die Kaufpreise bei Erst- und Weiterverkäufen bezugsfreier ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre ab 1991 in mittlerer Lage im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ lagen im Jahre 2023 in einer Preis-

spanne von 3.392,00 €/m² Wfl. bis 5.649,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei ca. 4.831 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 9 Transaktionen.

Für entsprechende Objekte in guter und sehr guter Lage im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ lagen die Kaufpreise im Jahre 2023 in einer Preisspanne von 3.165,00 €/m² Wfl. bis 9.474,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei ca. 6.377,00 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 6 Transaktionen.

Das durchschnittliche Preisniveau für alle Arten von vermieteten und unvermieteten Wohnungseigentum ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Pankow liegt gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 des zuständigen Gutachterausschusses in Berlin im Jahre 2023 in einer Spanne von 2.800,00 €/m² bis 6.721,00 €/m² bzw. i.M. bei 4.722,00 €/m² Wohnfläche bei 308 Transaktionen, womit sich eine insgesamt fallende Preistendenz gegenüber dem Betrachtungsraum 2022/2023 von -8,1 % gegenüber dem unteren Rahmenwert und -7,4 % gegenüber dem oberen Rahmenwert bzw. im Mittel mit -7,5 % zeigt.

Gemäß Bezirksreport Pankow 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg mit Stand vom 01.10.2023 ergibt sich der Preis für Eigentumswohnungen mit Baujahresklasse von 1990 bis 2000 in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 2.700,00 €/m² bis 4.500,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. mit 3.600,00 €/m² Wfl. und für entsprechende Eigentumswohnungen in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 3.300,00 €/m² bis 5.500,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. mit 4.400,00 €/m² Wfl., wobei hierfür von dem Verkauf bezugsfreier Wohnungen ohne PKW-Stellplatz mit einer Größe zwischen 60 m² und 120 m² (i.M. 90 m²), 3 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenem Ausbaustandard, bei Neubauten und umfassende Modernisierung gehoben, und normalem Bauzustand mit Lage im 1. bis 3. Obergeschoss ausgegangen wird - der Kaufpreisschwerpunkt (ohne Baujahresklassifizierung und Baujahresklassen bis 2020 sowie ohne Neubau/Erstbezug) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow bei 3.800,00 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 4.700,00 €/m² Wfl. bei steigender Tendenz mit leichter Erhöhung des Preisniveaus zwischen 10/2022 und 10/2023.

Gemäß Bezirksreport Pankow (Altbezirk) 2024/2025 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. mit Auswertzeitraum des vergangenen Jahres bis 3/2024 ergibt sich der Preis für vermietete Eigentumswohnungen in allen Wohnlagen mit i.M. 3.590,00 €/m² Wfl. und für bezugsfreie Eigentumswohnungen mit i.M. 4.920,00 €/m² Wfl., wobei hierfür von dem Verkauf von Wohnungen ohne PKW-Stellplatz mit einer Größe zwischen 60 m² und 90 m² (i.M. 70 m²), mittlerem bis gehobenem Ausbaustandard, normalem Bauzustand und Normalgeschosslage (ohne Dachgeschoss-, Penthouse- oder Maisonettewohnungen etc.) ausgegangen wird.

Unter Berücksichtigung der nach 2022 stagnierenden bzw. rückläufigen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte teilweise auch in besseren Lagen und Dämpfung der Preisentwicklung nach Einführung der sogen. Mietpreisbremse Mitte des Jahres 2015 mit hierdurch beschränkter Renditefähigkeit des Investments auch bei Neuvermietung nach Eigennutzung bzw. Bezugsfreiheit (bei hier freier Verfügbarkeit) ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das Wohnungseigentum u.a. auch in Ansehung des weiterhin vergleichsweise günstigen Zinsniveaus trotz der zuletzt deutlich angehobenen Bau- bzw. Immobilienzinsen auch bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten (u.a. auch in Ansehung der seit März 2016 geltenden „Wohnimmobilienkreditrichtlinie“) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit tendenziell weiterhin vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werten/Anlagen (assets) angemessen.

Der resultierende Wert liegt ca. 2,2 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 4,1 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise im Jahre 2023 bei Ersterwerb neu erstellter und bezugsfreier Eigentumswohnungen in einfacher und mittlerer Wohnlage sowie ca. 6,0 % unter dem unteren Rah-

menwert der Kaufpreise im Jahre 2023 bei Ersterwerb neu erstellter und bezugsfreier Eigentumswohnungen in guter und sehr guter Wohnlage im Stadtgebiet „Nord“ gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2023/2024.

Der Wert liegt gleichfalls ca. 40,9 % über dem Mittelwert bzw. ca. 4,2 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise im Jahre 2023 für Wohnungseigentume (vermietet und bezugsfrei) der Baujahre ab 1991 in einfacher und mittlerer Wohnlage sowie 21,7 % über dem Mittelwert bzw. ca. 7,8 % unter dem oberen Rahmenwert der Baujahre ab 1991 in guter und sehr guter Wohnlage im Stadtgebiet „Nord“, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt worden sind, gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2023/2024.

Der Wert liegt ca. 8,8 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise im Jahre 2023 für bezugsfreie Wohnungseigentume der Baujahre ab 1991 bei Erst- und Weiterverkäufen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus in mittlerer Wohnlage im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2023/2024 sowie ca. 94,2 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 3,6 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise im Jahre 2023 für bezugsfreie Wohnungseigentume der Baujahre ab 1991 bei Erst- und Weiterverkäufen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus in guter und sehr guter Wohnlage im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2023/ 2024.

Der Wert liegt gleichfalls ca. 30,1 % über dem Mittelwert bzw. ca. 8,6 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise im Jahr 2023 für Eigentumswohnungen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Pankow gemäß Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses.

Der Wert liegt außerdem ca. 36,6 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise im Jahre 01.10.2022 bis 01.10. 2023 für bezugsfreies Wohnungseigentum der Baujahresklasse 1990 bis 2000 in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 11,7 % über oberen Rahmenwert der Kaufpreise für entsprechendes Wohnungseigentum in mittlerer bis guter Wohnlage gemäß Veröffentlichung des IVD (Bezirksreport Pankow 2023/2024).

Der Wert liegt außerdem ca. 61,7 % über dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswohnungen in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 30,7 % über dem Kaufpreisschwerpunkt in mittlerer bis guter Wohnlage gemäß Veröffentlichung des IVD (Bezirksreport Pankow 2023/2024).

Der Wert liegt außerdem ca. 71,2 % über dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem vergangenen Jahr bis 3/2024 für vermietetes Wohnungseigentum und ca. 24,9 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem vergangenen Jahr bis 3/2024 für bezugsfreies Wohnungseigentum ohne Baujahres- und Lageklassifizierung im Altbezirk Pankow gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V. (Bezirksreport Pankow 2024/2025).

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der objektspezifischen Merkmale (hier: Werterhöhung wegen der Verfügbarkeit u.a. des dinglich gesicherten Sondernutzungsrechts an dem ungedeckten PKW-Stellplatz Nr. S2 auf dem Grundstück in Höhe von rd.11.000,00 € sowie Wertminderung aufgrund des Instandsetzungs- und Änderungsaufwands in Höhe von rd. 10.000,00 €) um den diesbzgl. ermittelten Barwert anzupassen: 629.000,00 € +11.000,00 € ./ 10.000,00 € = 630.000,00 €.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 2 nebst dinglich gesicherten Sondernutzungsrechten an den Balkon Nr. 2, der Terrasse Nr. 2 und dem un-

gedeckten PKW-Stellplatz Nr. S2 auf dem Grundstück Friedrich-Engels-Str. 22 (Flurstück 217) in 13156 Berlin-Niederschönhausen (Bezirk Pankow) zum Bewertungsstichtag 11. Juni 2025 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

630.000,00 €
=====

(i.W. sechshundertdreißigtausend Euro)

Nachrichtlich:

Die in Abt. II Nr. 1 des Wohnungsgrundbuchs ausgewiesene Grunddienstbarkeit mit Eintragung vom 23.08.1901 bzgl. einer Baubeschränkung auf dem hier betroffenen Grundstück und eines Anbaurechts an die linke bzw. nord-westliche Giebelseite eines auf dem hier betroffenen Grundstück zwingend an der nord-westlichen Grundstücksgrenze zu errichtenden Gebäudes zugunsten des nord-westlich angrenzenden Nachbargrundstücks Friedrich-Engels-Straße 24 (Flurstück 218) stellt für das hier betroffene Wohnungseigentum nach Errichtung des auf dem Grundstück belegenen Mehrfamilienhaus im Jahre 2000 keinen den Verkehrswert des Objektes verändernden Einfluss dar.

Das auf dem nord-westlich angrenzenden Nachbargrundstück im Jahre 1914 errichtete Mehrfamilienhaus grenzt nach Sachlage mit einer eigenen Brandwand und einer 2 cm betragenden hydrophobierend gedämmten Trennfuge an die Brandwand des auf dem hier betroffenen Grundstück errichteten Neubaus an und ist insoweit nicht mit diesem verbunden.

Die Bebauung im Quartier erfolgt in Ermangelung eines Bebauungsplans nach Mitteilung des zuständigen Fachbereichs Stadtplanung des Stadtplanungsamtes Pankow gemäß § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO in Orientierung an die nähere bauliche Umgebung, die entlang der Friedrich-Engels-Straße durch Mehrfamilienhäuser als einseitige Grenzbebauungen in sogen. halboffener Bauweise geprägt ist.

Insoweit stellt die dinglich gesicherte Vorgabe zur Errichtung jeweils einer Grenzbebauung an der gemeinsamen Grundstücksgrenze der hier betroffenen beiden Grundstücke keine vom geltenden Baurecht abweichende Restriktion dar.

Ein wertrelevanter Einfluss für das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 2 durch das Recht gemäß Abt. II Nr. 1 besteht nicht.

Die in Abt. II Nr. 2 ausgewiesene Grunddienstbarkeit bzgl. eines Kfz-Stellplatzes auf dem hier betroffenen Grundstück zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Pankow, Blatt 668 N, BV Nr. 1 gemäß Bewilligung vom 24.11.1998 ist nach diesseitiger Auffassung obsolet.

Tatsächlich wurden für die 8 auf dem Grundstück belegenen PKW-Stellplätze zugunsten der auf dem hier betroffenen Grundstück selbst belegenen Wohnungseigentume dingliche gesicherte Sondernutzungsrechte u.a. zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums gemäß den Bewilligungen vom 13.05.2004 und vom 27.09.2005 (UR-Nrn. M 70/2004 und M 214/2005, jeweils Notar Reinhard Mielke in Berlin) mit Eintragungsdatum in das Wohnungsgrundbuch vom 20.06.2007 vereinbart.

Weitere PKW-Stellplätze sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Aufgrund der zeitlichen Abfolge der jeweiligen Bewilligungen ist davon auszugehen, dass ein dinglich gesichertes Stellplatzrecht zugunsten des Nachbargrundstücks nicht mehr besteht.

Ein wertrelevanter Einfluss auf das hier betroffene Wohnungseigentum ergibt sich aufgrund der ausgewiesenen Dienstbarkeit bzgl. des Kfz-Stellplatzrechts nicht. Nach diesseitiger Auffassung ist die Dienstbarkeit löschungsfähig.

Tatsächlich ergäbe sich aber auch kein wertrelevanter Einfluss für das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 2, wenn eine entsprechende (unentgeltliche) Dienstbarkeit zugunsten des Nachbargrundstücks bestünde nachdem auf dem hier betroffenen Grundstück selbst weitere PKW-Stellplätze vorhanden sind und regelmäßig angefahren werden, wobei zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums selbst gleichfalls ein dinglich gesichertes Stellplatzrecht an einem PKW-Stellplatz besteht.

Die in Abt. II Nr. 3 ausgewiesene Grunddienstbarkeit bzgl. eines Zufahrtsrechts auf dem hier betroffenen Grundstück zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Pankow, Blatt 668 N, BV Nr. 1 gemäß Bewilligung vom 24.11.1998 zur An- und Abfahrt der auf dem süd-westlichen Nachbargrundstück belegenen beiden PKW-Stellplätze und eines nach Sachlage offenbar entfallenen Stellplatzes auf dem hier betroffenen Grundstück (s.o.) zugunsten des Nachbargrundstücks sowie aufgrund des Müllgefäßtransfers von und zu dem von beiden hier angrenzenden Nachbargrundstücken zu nutzenden Müllgefäßstellplatzes auf dem süd-westlichen Nachbargrundstück stellt keinen wertändernden Einfluss für das hier betroffene Wohnungseigentum dar.

Tatsächlich werden über das hier betroffene Grundstück gleichfalls die 8 im Hof des Anwesens belegenen PKW-Stellplätze und die Müllentsorgung der Nutzer des eigenen Grundstücks über die Zufahrt im rechten Bauwich des Anwesens selbst genutzt, so dass eine messbare Belastung durch das An- und Abfahren der zusätzlichen Kfz und den Müllgefäßtransfer des süd-westlich angrenzenden Nachbargrundstücks keine nennenswerte zusätzliche Belastung darstellt.

Ein wertrelevanter Einfluss auf das hier betroffene Wohnungseigentum ergibt sich aufgrund der ausgewiesenen Dienstbarkeit bzgl. des Zufahrtsrechts nicht.

Die in Abt. II Nr. 4 ausgewiesene Grunddienstbarkeit bzgl. eines Spielplatzrechts auf dem hier betroffenen Grundstück zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Pankow, Blatt 668 N, BV Nr. 1 gemäß Bewilligung vom 24.11.1998 ist nach diesseitiger Auffassung obsolet.

Tatsächlich ist der im amtlichen Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Peter Brall vom 24.09.1996 bzw. 19.11.1996 in der nördlichen Ecke des hier betroffenen Grundstücks ausgewiesene (Kinder-)Spielplatz nicht existent. Stattdessen ist eine mit Granit-Kleinsteinpflasterung angelegte Rotunde als Terrassenfläche vorhanden und dem Vernehmen nach als solche auch genutzt.

Ein wertrelevanter Einfluss auf das hier betroffene Wohnungseigentum ergibt sich aufgrund der ausgewiesenen Dienstbarkeit bzgl. des Spielplatzrechts nicht. Nach diesseitiger Auffassung ist die Dienstbarkeit löschungsfähig.

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder nennenswerte 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 - nach Mitteilung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 27.05.2025 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Berliner Bodenbelastungskataster (BBK) als Altlastenverdachtsfläche geführt.

Dem zuständigen Umwelt- und Naturschutzamt liegen zu dem hier betroffenen Grundstück keine Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor.

Nach Mitteilung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 27.05.2025 wird vorsorglich darauf verwiesen, dass bei Antreffen organoleptischer Auffälligkeiten nach § 2 und § 9 Berliner Bodenschutzgesetz unverzüglich das Umwelt- und Naturschutzamt zu informieren ist.

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

Das betroffene Wohnungseigentum Nr. 2 nebst SNR an dem PKW-Stellplatz Nr. S2 ist nicht vermietet, sondern wird durch den Eigentümer und seine Tochter zu Wohnzwecken eigengenutzt.

Im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens wird für die Verkehrswertermittlung die bezugsfreie Verfügbarkeit des Wohnungseigentums zugrunde gelegt.

WEG-Verwaltung ist die Hausverwaltung Frank Emuth, Anklamer Str. 22 in 10115 Berlin - Telefon: + 49 (0) 30 / 44 377 076.

Ein aktueller Nachweis der Verwalterbestellung konnte seitens der WEG-Verwaltung oder des Eigentümers des hier betroffenen Wohnungseigentums auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden.

Angaben über die Höhe des Haus- bzw. Wohngeldes oder evtl. Rückstände für das hier betroffene Wohnungseigentum oder die Sondereigentume der gesamten Eigentümergemeinschaft sowie die aktuelle Höhe der Erhaltungsrücklage konnten seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung bereits am 26.05.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden und sind dem Unterzeichneten insoweit nicht bekannt geworden.

Eine Beschlusssammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens des Eigentümers des Wohnungseigentums oder seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung (s.o.) bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens gleichfalls nicht beigebracht werden.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein Beschluss über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in die Instandhaltungsrücklage o.ä. nicht getroffen worden ist.

Zu c)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WohnbindG besteht nach Sachlage nicht. Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 2 befindet sich in einem Mehrfamilienwohnhaus aus dem Jahre 2000 mit 10 Wohneinheiten, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums nach Sachlage freifinanziert errichtet worden sind.

Die in dem Gebäude belegenen Wohnflächen sind preisfrei nach BGB vermietbar bzw. restriktionsfrei einzunutzen.

Zu d)

Ein Gewerbebetrieb wird in dem hier betroffenen Wohnungseigentum nicht geführt. Ein Gewerbebetrieb befindet sich bei hier vorhandenen 10 Wohnungen weder in dem Gebäude noch auf dem Grundstück.

Zu e)

Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt werden, sind abgesehen von der in der Küche vorhandenen Einbauausstattung nicht vorhanden.

Die bauseitig eingestellte Einbauküchenausstattung stammt vermtl. nach Sachlage aus der erneuten Ausbauphase des hier betroffenen Wohnungseigentums in den Jahren 2021/2022 - ein allerdings lediglich dazugestellter separater Kühl- und Gefrierschrank gehört nicht zur Einbauausstattung.

Im Übrigen handelt es sich bei der Küchenausstattung um einen wesentlichen Bestandteil des Wohnungseigentums.

Zu f)

Ein Energiepass für das Grundstück bzw. das aufstehende Wohngebäude konnte seitens des Eigentümers des hier betroffenen Wohnungseigentums oder der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden und liegt dem Unterzeichneten insoweit nicht vor.

Angaben über den Energieverbrauchskennwert, den Endenergiebedarf bzw. die Energieeffizienz des Bewertungsobjektes können insoweit seitens des Unterzeichneten nicht gemacht werden.

Zu g)

Insgesamt handelt es sich um ein zufriedenstellend gepflegtes Grundstück nebst aufstehendem Mehrfamilienwohnhaus bei erst vor rd. 25 Jahren erfolgter Fertigstellung des Neubaus mit zuletzt vor ca. 3 Jahren partiell sanierter Kellersohle nach diesbzgl. eingetretenen Durchfeuchtungen. Zeitgleich wurde auch der Grundrisszuschnitt der Räume innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 2 partiell verändert und das Wohnungseigentum umfassend neu ausgebaut.

Das Gebäude auf dem Grundstück weist keine erkennbaren nennenswerten substanziellen Mängel und Schäden auf - eine regelmäßige bzw. sukzessive Instandhaltung wird nach diesseitigem Eindruck vorgenommen, wobei kleinere Fassadenarbeiten im Bereich der Terrasse des hier betroffenen Wohnungseigentums noch ausstehen und aufgrund unzureichender Bauausführung vermtl. eine Sanierung der Ver- und Entsorgungsstränge erforderlich werden dürften.

Der Unterhaltungszustand des hier betroffenen Wohnungseigentums ist als gut zu bezeichnen - Raumdekorationen bzgl. der Wand- und Bodenbeläge unterliegen allerdings partiell einem stark individuellen Geschmacksempfinden.

Bei einem Neubezug des Objektes sind turnusmäßig durchzuführende Schönheitsreparaturen und ggf. partiell Bodenbelagsarbeiten durchzuführen - für die Instandsetzungs- und Änderungsmaßnahmen sind Kosten von rd. 10.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt.

Die Einbau-Küchenausstattung aus dem Jahr 2022 ist als wesentlicher Bestandteil dem Wohnungseigentum zuschreiben.

Zu h)

Auf die diesseitige Nachfrage nach evtl. bestehenden baubehördlichen Beschränkungen und Auflagen wurde mit vorliegendem Schreiben des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, vom 20.06.2025 mitgeteilt, dass für das hier in Rede stehende Grundstück „keine Ordnungsverfahren laufen“ - damit sind nach vorliegendem Schreiben „keine baubehördlichen Beanstandungen erkennbar“.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach diesseitiger Einschätzung weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen, einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB. Das Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Stadtumbaugebiet gemäß § 171 BauGB oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB. Das Grundstück befindet sich auch nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Bau-GB Nrn. 1 bis 3 (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (1), zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzverordnung (2) und zur Unterstützung städtebaulicher Umstrukturierungen (3) - entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand vermtl. auch nicht vorgesehen.

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

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

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.

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 20.03.2025 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

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

Angaben über evtl. zu leistende Erschließungskosten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per Fax am 26.05.2025 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

Nach Sachlage wird das Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Friedrich-Engels-Straße“ erschlossen.

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

Die Erschließungsanlage ist nach Sachlage erstmalig endgültig hergestellt. Nach den Vorschriften der §§ 127 ff. und 242 Abs. 9 BauGB in Verbindung mit den §§ 14, 15 und 15a EBG können Erschließungsbeiträge insoweit für die o.g. Erschließungsanlage nicht mehr erhoben werden.

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

Die seitens des Unterzeichneten gleichfalls per Fax am 26.05.2025 angeforderten Angaben zu ggf. erforderlichen Straßenlandabtretungen konnten seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamt des Bezirksamtes Pankow bis zur redaktionellen Fertigstellung des vorliegenden Gutachtens gleichfalls nicht beigebracht werden.

Aufgrund der nach Angabe des zuständigen Stadtentwicklungsamtes (Fachbereich Stadtplanung) vom 06.06.2025 fehlenden Absicht, einen Beschluss zur Aufstellung und Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zu fassen, der nach gegenwärtigem Stand auch nicht vorgesehen ist, dürften planerische Absichten zu erforderlichen Straßenlandabtretungen nicht bestehen und liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.

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

Angaben über evtl. im Baulastenverzeichnis von Berlin-Pankow vorliegende Baulasten im Sinne des § 84 der Bauordnung Berlin vom 29.09.2005 konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per Fax am 26.05.2025 seitens des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Technische Verwaltung) nicht beigebracht werden.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass zugunsten des süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstücks Friedrich-Engels-Str. 20 (Flurstück 216) Baulasten an 1 Kfz-Stellplatz und an einem Kinderspielplatz nebst Zufahrt und Zugang sowie bzgl. des Müllgefäßtransfers bestehen.

Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt auf diesseitige Anforderung vom 26.05.2025 gleichfalls nicht gemacht werden - tatsächlich wird ein entsprechendes Verzeichnis bei der Behörde nach Sachlage nicht geführt.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass zugunsten des hier betroffenen Grundstücks ein Müllplatzrecht als Baulast an dem süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstück Friedrich-Engels-Str. 20 (Flurstück 216) zur gemeinschaftlichen Nutzung des Müllgefäßstellplatzes besteht. Sonstige begünstigende Baulasten für das hier betroffene Grundstück liegen nach diesseitiger Annahme vermtl. nicht vor.



Zu i)

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

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

Berlin-Charlottenburg, den 17. Juli 2025

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick in die Friedrich-Engels-Straße nach Nord-Westen mit Lage des auf dem Grundstück Friedrich-Engels-Str. 22 auf der nord-östlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite aufstehenden Wohngebäudes (Pfeil)



Blick über die Friedrich-Engels-Straße nach Norden auf das Grundstück Friedrich-Engels-Str. 22 mit im Erdgeschoss und Untergeschoss als Maisonette belegtem Wohnungseigentums Nr. 2



Blick über die Friedrich-Engels-Straße nach Nord-Osten auf das Grundstück Friedrich-Engels-Str. 22 mit im Erdgeschoss und Untergeschoss als Maisonette belegtem Wohnungseigentums Nr. 2



Blick über die Friedrich-Engels-Straße nach Osten mit Lage des auf dem Grundstück Friedrich-Engels-Str. 22 auf der nord-östlichen Straßenseite aufstehenden Wohngebäudes (Pfeil)



Blick in die Friedrich-Engels-Straße nach Süd-Osten mit Lage des auf dem Grundstück Friedrich-Engels-Str. 22 auf der nord-östlichen bzw. im Bild linken Straßenseite aufstehenden Wohngebäudes (Pfeil)



Straßenraum unmittelbar vor dem Grundstück Friedrich-Engels-Str. 22



Blick über den Straßenbahngleiskörper hinweg auf die Gehwegüberfahrt und die im rechten Bauwich des auf dem Grundstück Friedrich-Engels-Str. 22 aufstehenden Wohngebäudes belegene Stellplatzzufahrt zur PKW-Stellplatzanlage auf dem Hof des Anwesens - links im Bild anbindendes Wohnungseigentum Nr. 2 als Maisonette im EG und UG



Hauszuwegung mit Differenztreppe zu der im Hochparterre belegenen Hauseingangstür des Treppenhauses



im Bereich der Hauszuwegung im Vorgarten installierte Briefkasten- und Klingelanlage des auf dem Grundstück Friedrich-Engels-Str. 22 aufstehenden Wohngebäudes mit daneben installierter Pollerleuchte



im Hochparterre belegene Hauseingangstür des Treppenhauses mit davor belegener gedeckter Podestfläche und rechts im Bild anbindender Rampe



unmittelbar rechts neben der Hauseingangstür und hinter der Zugangsrampe unterhalb des Balkonvorbaus belegene Fensterfront des Wohnungseigentums Nr. 2 im Erdgeschoss als Maisonettewohnung im Erd- und Untergeschoss



straßenseitige Front und freie Giebelseite des auf dem Grundstück Friedrich-Engels-Str. 22 aufstehenden Wohngebäudes mit im Erdgeschoss und Untergeschoss als Maisonette belegendem Wohnungseigentums Nr. 2

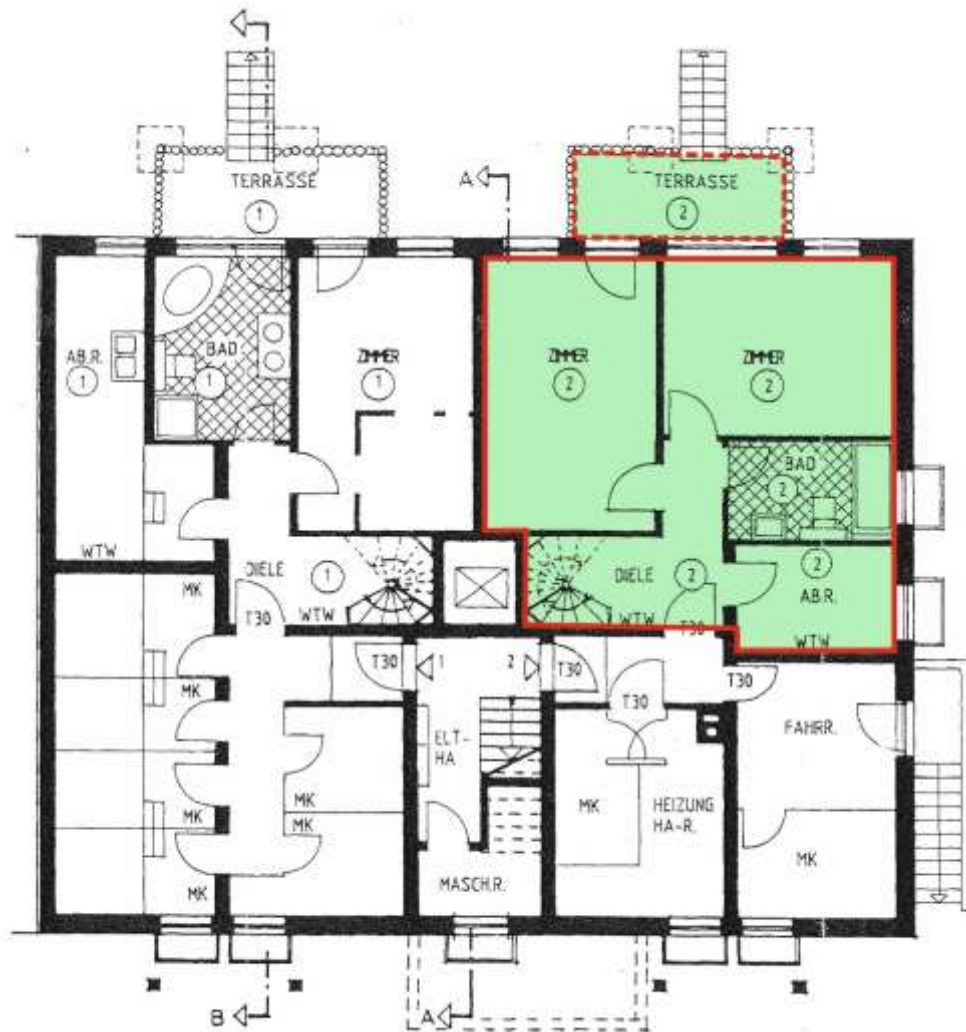


straßenseitige Front und freie Giebelseite des auf dem Grundstück Friedrich-Engels-Str. 22 aufstehenden Wohngebäudes im Bereich der Erdgeschosszone mit im Erdgeschoss und Untergeschoss als Maissonette belegtem Wohnungseigentums Nr. 2

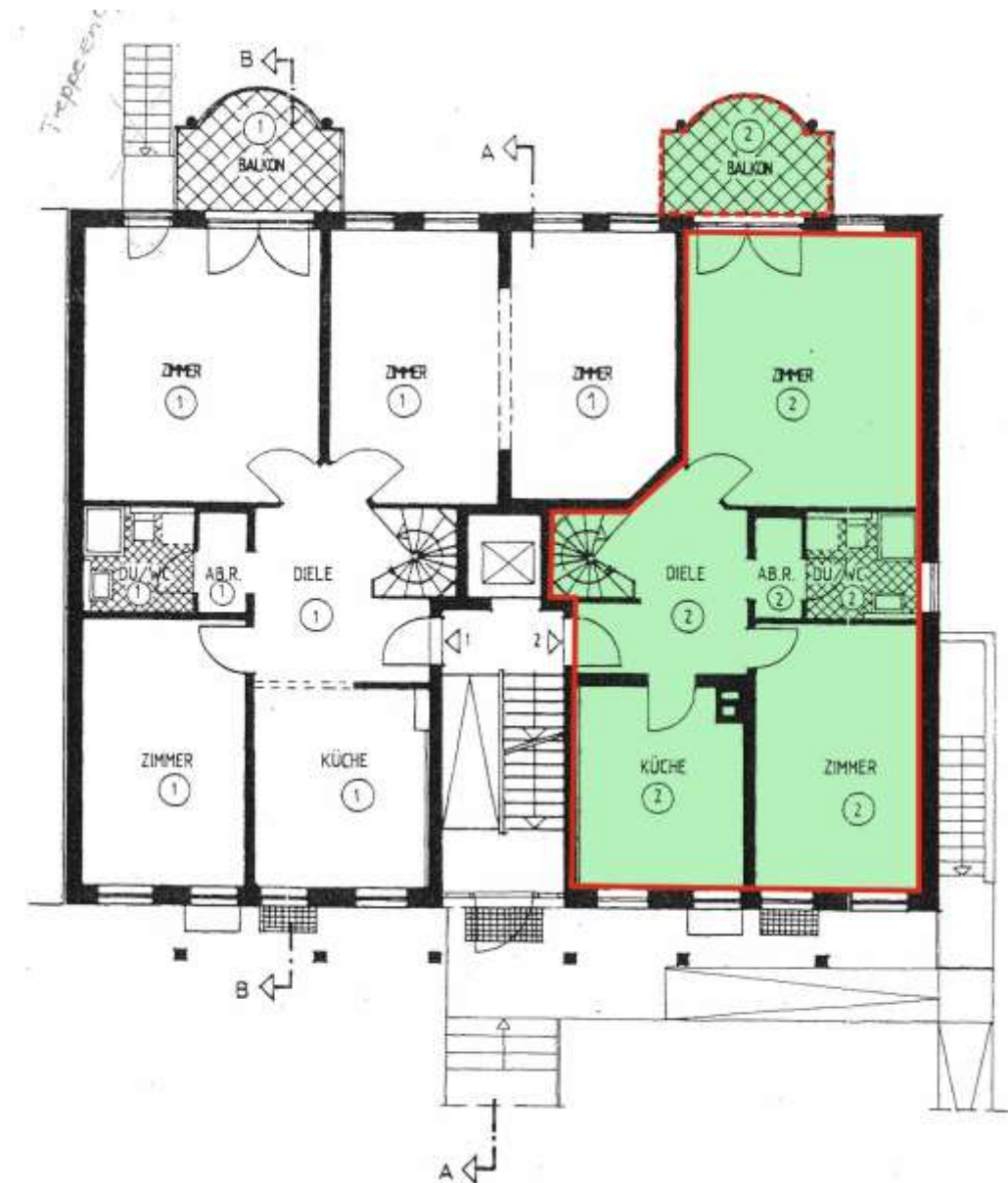


Blick aus dem rechten Bauwich des auf dem Grundstück Friedrich-Engels-Str. 22 aufstehenden Wohngebäudes auf den Vorgartenbereich mit aufgehender Rampe aus dem Straßenraum zur Hauseingangspodestfläche vor dem Treppenhaus

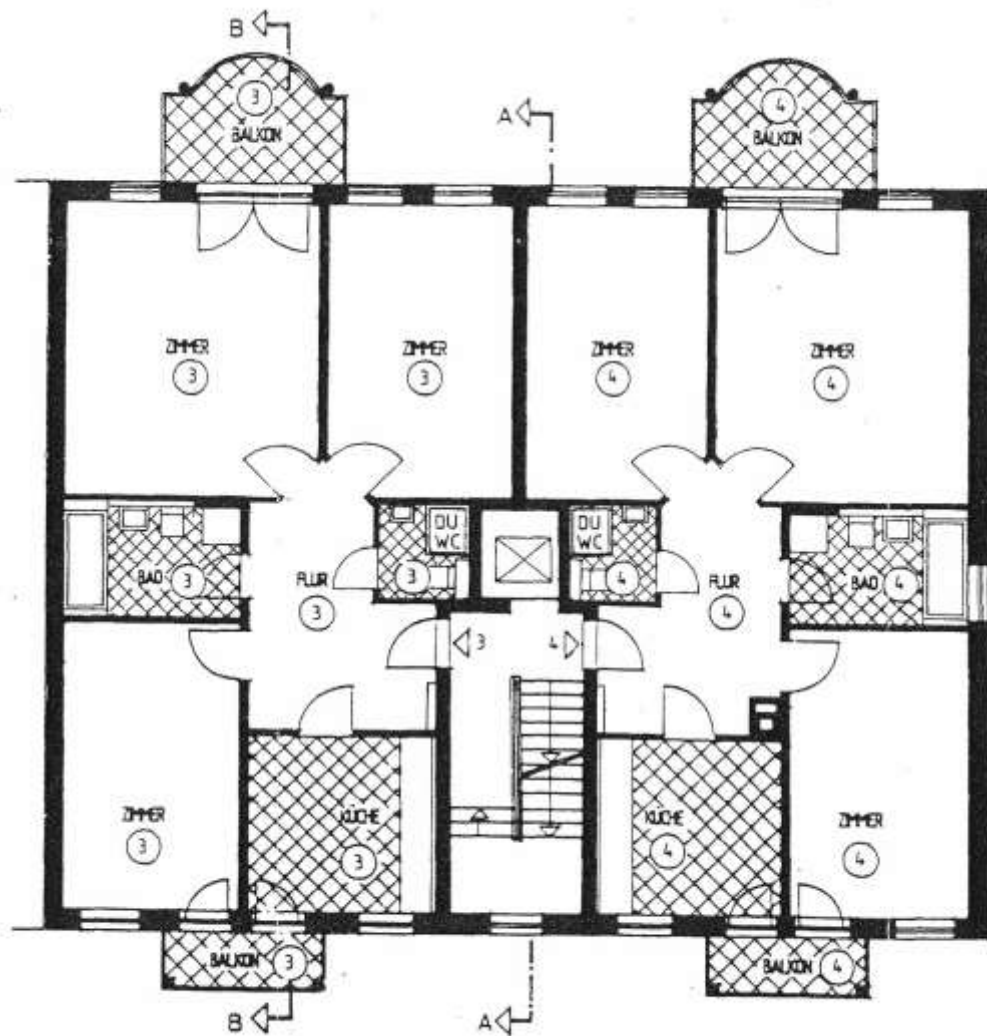
F. ANLAGEN



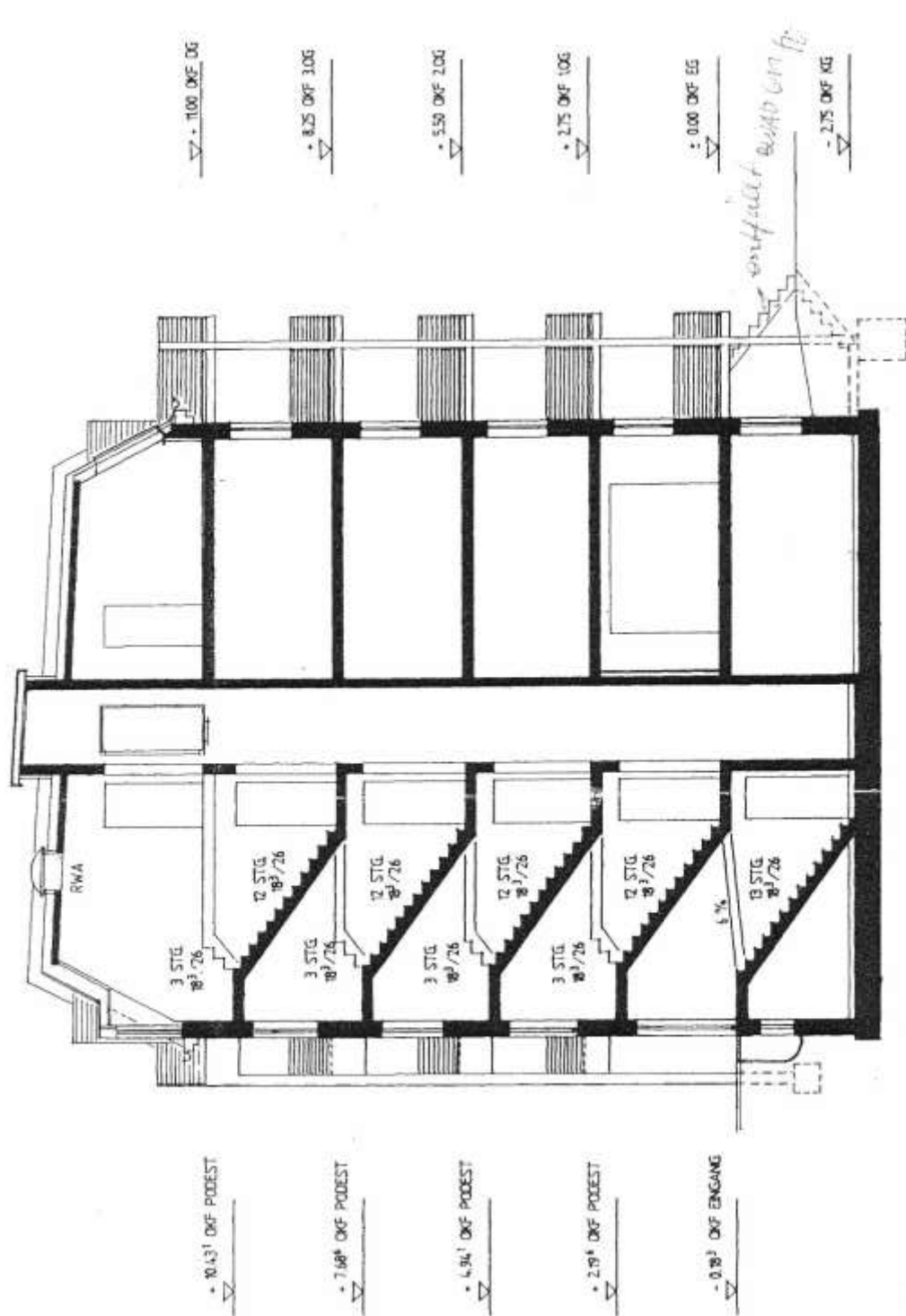
Aufteilungsplan KG zur AB vom 13.02.2001 mit ETW-Nr. 2 nebst Terrasse Nr. 2 als SNR



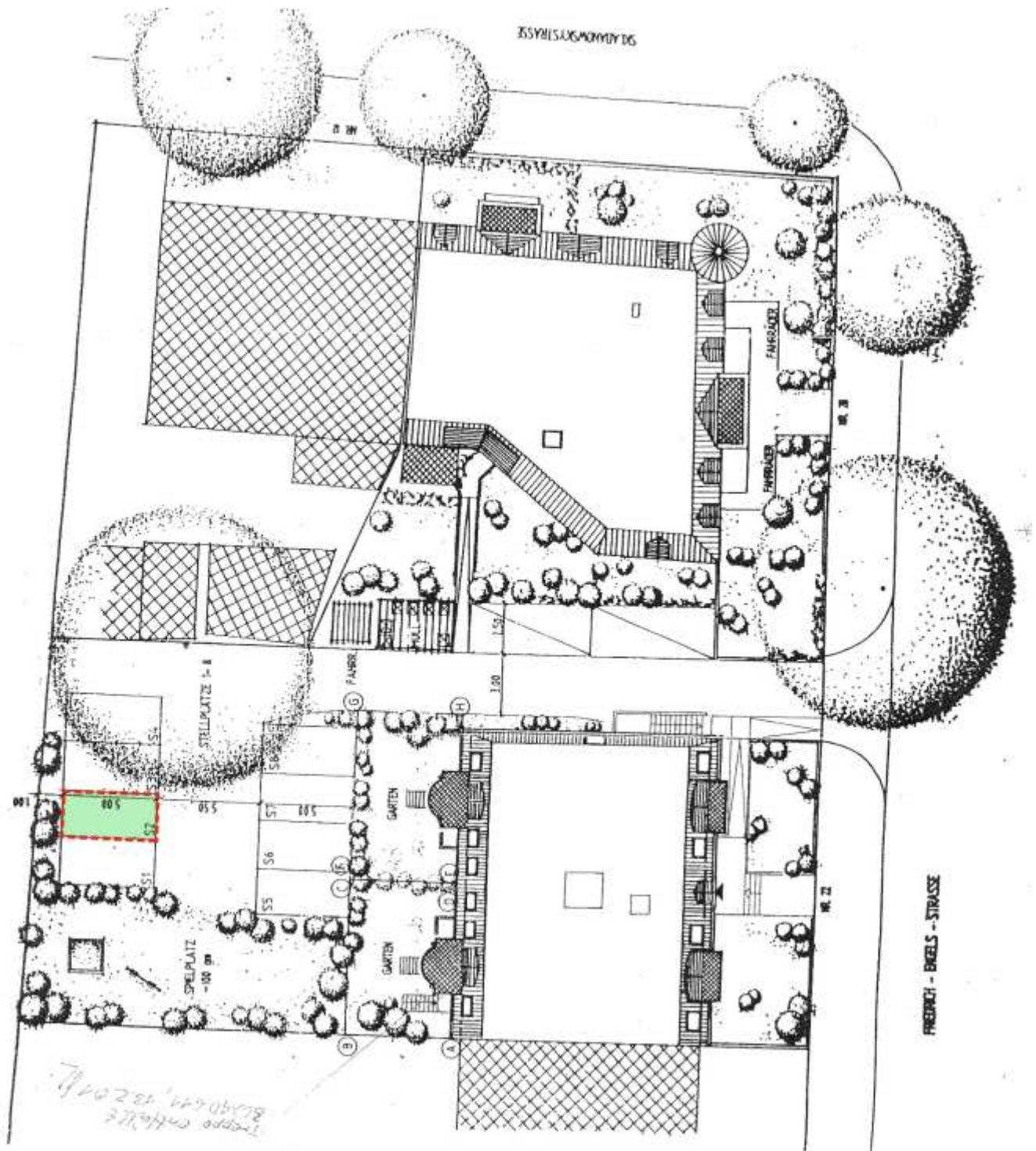
Aufteilungsplan EG zur AB vom 13.02.2001 mit ETW-Nr. 2 nebst Balkon Nr. 2 als SNR



Aufteilungsplan 1.OG zur AB vom 13.02.2001



Gebäudeschnitt zur Abgeschlossenheitsbescheinigung



Lageplan mit Stellplatz Nr. S2 als SNR



Flurkarte (fis broker)



Lageplan (fis broker)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern