

Gutachten Nr. 10509

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB des

Wohnungseigentums Nr. 44

ETW-Nr. 44 im Gebäudeteil Aubertstr. 19 im 2.OG postalisch links im Treppenhaus als 3-Zimmerwohnung incl. Keller

auf dem Grundstück

Aubertstraße 11, 13, 15, 17, 19, 21

in

13127 Berlin-Französisch Buchholz (Bezirk Pankow)

-Wohnungsgrundbuch von Pankow - Blatt 16944 N-



Grdst. Aubertstr. 19 u.a. - Geb. Auberstr. 19



Lage des Gebäudeteils Auberstr. 19



Geb. Aubertstr. 19 mit ETW-Nr. 44 im 2.OG



Flurkarte (Grundstück Aubertstraße 19 u.a.)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Pankow
38 K 7/25

Verkehrswert:

260.000,00 €

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

Bewertungsstichtag:

18.12.2025

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtauftrag	4
B. Grunddaten.....	5
1. Grundbuchangaben.....	5
2. Grundstücksdaten	5
3. Lagedeterminanten	11
4. Gebäudedaten (technisch)	14
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	22
6. Objektbeurteilung	27
C. Bewertung	28
1. Bewertungsgrundlagen	28
2. Bodenwert.....	29
3. Ertragswert.....	30
4. Verkehrs-/Marktwert.....	32
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	35
E. Fotoseiten.....	40
F. Anlagen	A1

7 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern

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

KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bei dem hier betroffenen Sondereigentum handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. 44 nebst Keller Nr. 44 mit 157,52/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Aubertstraße 11, 13, 15, 17, 19, 21 (Flurstücke 365, 366) in 13127 Berlin-Französisch Buchholz (Bezirk Pankow) im 2.OG postalisch links im Treppenhaus des 5-geschossigen Gebäudeteils Aubertstr. 19 als 3-Zimmerwohnung mit Küche, Flur/Diele und Badezimmer sowie zweiseitiger Ausrichtung zur Hauseingangsfront nach Süd-Osten und zu einem rückwärtig an das Grundstück angrenzenden Park mit weitem Ausblick nach Nord-Westen und insoweit vorliegender Querbelüftungsmöglichkeit bei guter Belichtung der Wohnräume und der Küche (Badezimmer innenliegend).

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex als freistehender L-förmiger Zeilentrakt mit 5 Vollgeschossen und 5 separaten Treppenhauseingängen sowie als freistehendes Solitärgebäude mit 3 Vollgeschossen und 1 zentralen Treppenhauseingang wurde im Jahre 1998 freifinanziert errichtet - alle auf dem Grundstück belegenen 54 Wohnungen wurden in der Rechtsform des Wohnungseigentums errichtet.

Zwischen den beiden Gebäuden befinden sich eine unterirdische Tiefgarage mit 39 PKW-Stellplätzen als Teileigentume mit Zugang aus allen 6 Treppenhauseingängen der auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäude.

- **Grundstück:**

Das Grundstück Aubertstraße 11, 13, 15, 17, 19, 21 (Flurstücke 365, 366) weist eine Größe von 5.497 m² und eine bauliche Ausnutzung mit einer GFZ von rd. 1,0 auf. Es handelt sich bei der aufstehenden Bebauung um eine sogen. offene Bebauung mit freistehenden Gebäuden.

Die Lage des Anwesens an einer untergeordneten Quartierstraße ist trotz der deutlichen Stadtrandlage bei ausreichender technischer und sozialer Infrastruktur in mittlerer Wohnlage gemäß Straßenverzeichnis zum Mietspiegel zufriedenstellend.

- **Belastungen:**

Es liegen keine Dienstbarkeiten im Grundbuch vor. Auch im Bodenbelastungskataster sind keine Eintragungen verzeichnet.

Allerdings bestehen Baulasten für das Grundstück insbesondere bzgl. öffentlicher Durchwegungen u.a. hinsichtlich des befestigten Bürgersteiges als öffentliche Durchwegung auf privater Grundfläche mit hierdurch von dem ausschließlich privat zu nutzenden und mit einer Einfriedung versehenen Kernfläche des Grundstücks abgetrennten PKW-Stellplatzstreifen parallel zur Straße als Gemeinschaftseigentum mit Parkplatzsperren unmittelbar an der öffentlichen Straße sowie Leitungsrechten und Vereinigungsbaulasten mit angrenzenden Grundstücken.

- **Ausstattung:**

Der Gebäudekomplex weist Fernwärmeversorgung nebst zentrale Warmwasserversorgung u.a. mit Funkfernabfrage des jeweiligen Verbrauchs, einen durchweg zeitgerechten Standard bei vorliegendem Baujahr 1998 mit Kunststoff-Isolierglasfenstern, motorischer Belüftung der innenliegenden Sanitärräume, Textilböden, Laminatböden, keramischen Boden- und Wandbekleidungen in den technischen Räumen und Einbauküchen entsprechend dem hier betroffenen

Wohnungseigentum sowie Granitplattierung in den Treppenhausaufgängen, Aufzugsanlage in jedem Treppenhaus des Komplexes mit Haltestation u.a. im Kellergeschoss und barrierefreiem Zugang auch der Tiefgarage auf.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Angaben zur Wohnfläche sowie sonstige Angaben zum Bewertungsobjekt konnten seitens des Wohnungseigentümers oder der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung bereits am 27.11.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Die Wohnfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 44 beträgt nach Ausweisung in der beim zuständigen Grundbuchamt beschafften Teilungserklärung ca. 75,64 m². Nach mieterseitiger Angabe soll die Wohnungsgröße gemäß Mietvertrag 75,74 m² betragen.

Die in der Teilungserklärung ausgewiesene Größe der Wohnung wird insofern im Rahmen der Verkehrswertermittlung als maßgeblich zugrunde gelegt.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 44 ist nach Angabe der Mieterin seit dem 01.08. 2023 an die Mieter vermietet.

Die Höhe der Nettokaltmiete beträgt nach Angabe der Mieterin 691,35 €/Monat entsprechend 9,13 €/m² Wfl. bei Ansatz von 75,74 m² bzw. 9,14 €/m² bei Ansatz von 75,64 m² gemäß Teilungserklärung.

Diese Miethöhe liegt knapp über dem Mittelwert der hier zutreffenden Mietspiegel-Kategorie auch unter Berücksichtigung der Erhöhungsmöglichkeit bei Neuvermietung erst vor rd. 2 Jahren im Rahmen der Mietpreisbremse.

Die insoweit realisierte Ist-Miete wird im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung als nachhaltig realisierbar zugrunde gelegt. Eine kurzfristige Erhöhung der IST-Miete ist auch in Ansehung der bereits seit Mietvertragsbeginn bestehenden Miethöhe und insoweit innerhalb der vergangenen 3 Jahre nicht vorgenommenen Mieterhöhung nicht in Betracht zu ziehen. Ein Staffelmietvertrag ist dem Vernehmen nach nicht vereinbart.

Bei dem bestehenden Mietverhältnis handelt es sich um ein unbefristetes und ungekündigtes Mietverhältnis.

Diesseitig wird für die Verkehrswertermittlung im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens von einem nachhaltigen Fortbestand des bestehenden Mietverhältnisses bei vorliegendem Mietniveau ausgegangen.

Die Höhe des Wohngeldes etc. konnte auf diesseitige Anforderung seitens des Wohnungseigentümers oder der zuständigen WEG-Verwaltung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

- **Erhaltungszustand:**

Insgesamt handelt es sich bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplexes nebst separater unterirdischer Tiefgarage und der Freiflächenanlage um eine gut gepflegte Eigentumswohnanlage. Auch das hier betroffene Wohnungseigentum weist einen zufriedenstellenden Zustand bei ordnungsgemäßigem Gebrauch der Mietsache auf. Ein wertmindernder Instandsetzungsaufwand ist insofern im Verkehrswert nicht zu berücksichtigen.

Verkehrswert am 18.12.2025 nach § 194 BauGB:
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

260.000,00 €

A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Pankow, Abt. 38, Parkstr. 71 in 13086 Berlin
Beschluss vom 07.11.2025 mit Verfügung vom 10.11.2025 und Posteingang am 24.11.2025.
- **Bewertungsobjekt:**
Wohnungseigentum Nr. 44 nebst Keller Nr. 44 auf dem Grundstück Aubertstraße 11, 13, 15, 17, 19, 21 (Flurstücke 365, 366) in 13127 Berlin-Französisch Buchholz (Bezirk Pankow)

[das betreffende Wohnungseigentum Nr. 44 befindet sich im 2. Obergeschoss im Gebäudeteil Aubertstraße 19 im Treppenhaus postalisch links als 3-Zimmerwohnung - zu dem Wohnungseigentum gehört der Kellerraum Nr. 44 im Kellerflur des Gebäudeteils vis-à-vis der Zugangstür aus dem Treppenhaus]
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 38 K 7/25
- **Wertermittlungstichtag:**
18. Dezember 2025 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
18. Dezember 2025 (Zeitpunkt des für d. Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Donnerstag der 18.12.2025
anwesend:
 - die Mieterin des Wohnungseigentums Nr. 44 (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Das hier betroffene Wohnungseigentum wurde anlässlich des Besichtigungstermins durch die Mieterin des hier betroffenen Wohnungseigentums zugänglich gemacht, so dass durch den Unterzeichneten hinreichende Feststellungen über den Ausbaustandard sowie Erhaltungszustand des Objektes getroffen werden konnten. Durch die Mieterin wurde gleichfalls das Kellergeschoss des hier betroffenen Gebäudeteils mit dem hierin belegenen und zum Wohnungseigentum gehörenden Keller Nr. 44 zugänglich gemacht.

Die Bewertung des Wohnungseigentums erfolgt nach örtlichem Eindruck des Unterzeichneten und anhand der seitens des Unterzeichneten in den Bauakten im Bauaktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes eingesehenen Pläne und Unterlagen.

Über den technischen Ausbau und Standard sowie den Erhaltungszustand des auf dem Anwesen aufstehenden Gebäudekomplexes und insbesondere des hier betroffenen Gebäudeteils Aubertstr. 19 sowie der auf dem Anwesen belegenen PKW-Tiefgarage werden insoweit Annahmen anhand der örtlichen Feststellungen und der Aktenlage getroffen.

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

B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Wohnungsgrundbuch von:**
Pankow, Blatt 16944 N
(Amtsgericht Mitte)
- **Gemarkung:**
Pankow
- **Flur, Flurstücke:**
106, 365 (4.471 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
106, 366 (1.026 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
5.497 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Flurstück 365: Gebäude- und Freifläche Aubertstr. 11, 13, 15, 17, 19 (gemäß Grundbuch)
[Wohnbaufläche Aubertstr. 11, 13, 15, 17, 19 (gemäß Liegenschaftskataster)]
Flurstück 366: Gebäude- und Freifläche Aubertstr. 21 (gemäß Grundbuch)
[Wohnbaufläche Aubertstr. 21 (gemäß Liegenschaftskataster)]
- **Miteigentumsanteil am Grundstück:**
157,52/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 44 bezeichneten Wohnung nebst Keller Nr. 44
- **Eigentümer:**
anonymisiert (§ 38 ZVG)
- **Lasten und Beschränkungen:**
keine (im vorliegenden Grundbuchauszug vom 07.05.2025)

Ein Zwangsversteigerungsvermerk dürfte zwischenzeitlich in das hier betroffene Wohnungsgrundbuch eingetragen worden sein.

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

2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**
Der Grundstückszuschnitt ist nahezu rechteckig. Die Straßenfrontlänge beträgt ca. 87,00 m und die Länge der rückwärtigen hierzu etwa parallel verlaufenden nord-westlichen Grundstücksgrenze ca. 88,00 m.

Die Grundstückstiefe entlang der linken bzw. der süd-westlichen Grundstücksgrenze beträgt leicht schrägwinklig zum Straßenraum ca. 65,00 m und die Tiefe des Grundstücks entlang der hierzu parallel verlaufenden rechten bzw. nord-östlichen Grundstücksgrenze ca. 68,00 m (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 1,3 - die Straßenfrontlänge und der Zuschnitt des Reihengrundstücks sowie der Ausnutzungsgrad mit hier vorliegender Bebauung sind gut.

- **Bauwuch:**

Die aufstehende Bebauung weist als freistehender Gebäudekomplex ausreichende Grenzabstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken auf (siehe anliegende Flurkarte).

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks ist insgesamt plan.

- **Untergrund:**

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

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.06.1 (Bodenarten, Stand: 2020) befindet sich im Bereich des hier betroffenen Grundstücks Mittelsand, Feinsand und mittel lehmiger Sand im Oberboden sowie mittel lehmiger Sand, stark lehmiger Sand, Mittelsand, mittel sandiger Lehm und stark sandiger Lehm im Unterboden.

Die Gefahr von Schichtenwassereinfluss ist als gering einzustufen, eine Grundwassergefährdung besteht nicht - gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: 2020), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks in einem sogen. gespannten Gebiet mit nur isoliert vorkommendem quartärem Hauptgrundwasserleiter ohne Angabe des Flurabstands.

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: Mai 2006), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks zwischen 20 m und 30 m bzw. im Bereich des hier betroffenen Gebäudes zwischen 15 m und 20 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 05.12.2025 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.

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:**

Das hier betroffene Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans XIX-40g „Buchholz-West / südliche Teil“ (Verordnung vom 15. August 1995, GVBl. vom 26.09.1995, S. 561) mit Ausweisung als allgemeines Wohngebiet mit offener Bebauung als freistehende Mehrfamilienhäuser (Baukörperausweisung) und 2 Gebäuden á 1.322,50 m² (Flurstück 65) und 238,33 m² (Flurstück 66) Grundfläche bzw. 5.290 m² (Flurstück 65) und 715 m² (Flurstück 66) Geschossfläche bei 4 bzw. 3 Vollgeschossen.

Angrenzende Nachbargrundstücke auf der nord-westlichen Seite der Aubertstraße weisen eine entsprechende Bebauung bei hier entsprechend geltender Bauleitplanung und Baukörperausweisung - entlang der Armoux- bzw. der Cunisstraße befindet sich partiell offene bzw. halboffene 3-geschossige Bebauung u.a. als sogen. Stadtvillen und geschlossene 4½-geschossige Bebauung als Blockrandabschluss in einem allgemeinen Wohngebiet.

Auf der dem hier betroffenen Grundstück gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Einfamilienhausquartier ohne Bauleitplanung (§ 34 BGB).

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 (in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07.02.2025) ist das Gebiet beidseitig der Aubertstraße weiträumig als Wohnbaufläche W₂ mit einer GFZ bis 1,5 vorgesehen.

Das betroffene Grundstück ist nach Sachlage derzeit nicht von einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB betroffen.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach Sachlage weder in einem Sanierungsgebiet noch in einem Entwicklungsbereich, einem Umlegungsgebiet, einem Flurbereinigungs- oder in einem Gebiet des Städtebauförderungsprogramms „Nachhaltige Erneuerung“, einem Gebiet mit vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB oder in einem Stadtumbaugebiet.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1-3 BauGB. Das betroffene Grundstück ist nach Sachlage auch keiner Gestaltungssatzung unterworfen. Entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand auch nicht vorgesehen.

Ein städtebaulicher Vertrag besteht für das hier betroffene Grundstück nach diesseitigem Kenntnistand gleichfalls nicht.

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

Die Regelungen nach der am 03.08.2021 durch den Berliner Senat beschlossenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB, die am 06.08.2021 in Kraft getreten ist (GVBl. v. 05.08.2021, S. 932) und zuletzt mit Verordnung vom 18.02.2025 bis zum 12.03.2030 verlängert wurde, 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.

In Berlin gilt die Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Verordnung - ZwVbVO) vom 04.03.2014.

In Berlin gilt die Verordnung zur Bestimmung des Landes Berlin als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 201a des Baugesetzbuches/Angespannter-Wohnungsmarkt-Verordnung - AwohnV) vom 16.11.2021 (GVBl. S. 1283).

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 05.11.2025 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

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

Die Geschossfläche (GF) für das Grundstück beträgt ca. 5.446,32 m² nach vorliegender Nutzungsberechnung des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Herbert Zech vom 03.04.1996 bzw. diesseitiger überschlägiger Ermittlung anhand vorliegender Planunterlagen und der amtlichen Flurkarte gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (GVBl. S. 495) zuletzt geändert durch das sechste Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 29.12.2023 (GVBl. S. 35) - in Kraft getreten am 30.12.2023 - i.d. Fassung vom 11.12.2024 mit einer GFZ von 0,991 bzw. rd. 1,0 (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. 1.322,93 m² mit einer GRZ von 0,241 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 5.497 m² für das Grundstück (Flurstücke 365 und 366).

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß Bodenrichtwert-Richtlinie bzw. ImmoWertV 21 ergibt sich unter Berücksichtigung auch der Nichtvollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss 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. Dachgeschoss nicht, sondern lediglich ein geteiltes flach geneigtes Pultdach, und kein entsprechend ausgebautes oder ausbaubares Kellergeschoss vorhanden) mit ca. $5.446,32 \text{ m}^2 + 0,00 \text{ m}^2 \times 0,75 + 0,00 \text{ m}^2 \times 0,30 = 5.446,32 \text{ m}^2$ für die Normalgeschosse ohne Ansatz einer anteiligen Dach- und Kellergeschossfläche mit einer wGFZ von gleichfalls 0,991 bzw. rd. 1,0.

Tatsächlich wird nach dem Modell des Gutachterausschusses in Berlin bei lediglich vorhandenem Rohdachboden und nicht ausgebautem Kellergeschoss für Ertragsobjekte die wGFZ ohne diese Flächen ermittelt, so dass die wGFZ der GFZ entspricht (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung).

Im vorliegenden Bewertungsfall ist kein Dachgeschoss oder ein Rohdachboden vorhanden - ebenso ist das Kellergeschoss weder ausgebaut noch ausbaubar.

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

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

Für untergeordnete Bereiche innerhalb der Bodenrichtwertzonen mit abweichenden Nutzungsmaßen sind keine gesonderten Bodenrichtwerte ermittelt worden - mit Hilfe der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ab einer GFZ von 0,8 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für den GFZ-Einfluss können Bodenwerte mit abweichender GFZ aber aus den

Bodenrichtwerten ermittelt werden; für geringere Ausnutzungsgrade der Grundstücke sind Umrechnungskoeffizienten nach der Koeffizientenformel o.ä. zu ermitteln.

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

- **Erschließungszustand:**

Elektro-, Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen, Fernwärme-, 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 2017 (Umweltatlas) weist der Straßenraum der Aubertstraße vor dem hier betroffenen Grundstück ein Trennkanalisationssystem mit Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserkanalisation auf.

Auf dem Grundstück anfallendes Regenwasser wird insoweit nicht auf dem Grundstück selbst im Untergrund verrieselt, sondern in die Kanalisation eingeleitet.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Angaben über evtl. zu leistende Erschließungskosten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per Fax am 28.11.2025 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

Nach Sachlage wird das Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Aubertstraße“ 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 28.11.2025 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 vorliegenden Bauleitplanung (Bebauungsplan XIX-40g) dürften planerische Absichten zu erforderlichen Straßenlandabtretungen nicht bestehen und liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nach Sachlage 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 E-Mail am 28.11.2025 seitens des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Technische Verwaltung) nicht beigebracht werden.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass Baulasten für das hier betroffene Grundstück wie folgt bestehen.

Für das Grundstück (Aubertstr. 11-19, Flurstück 365 ist gemäß Baulastenblatt Nr. 554 vom 28.02.1998 eine Baulast im Baulastenverzeichnis wie folgt eingetragen:

- das Grundstück gilt zusammen mit den Grundstücken Berlin-Pankow/Buchholz-West Aubertstr. 3-7, Aubertstr. 9, Aubertstr. 21, Aubertstr. 23-27, Aubertstr. 29-33, Aubertstr. 35-39 und Aubertstr. 41 bauordnungsrechtlich als nur ein Baugrundstück, solange die Wohnanlage besteht
- die Flächen A43-A44-A62-A63-A64-A65-A43 und A64-A63-C23-C22-A64 werden belastet mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger
- die Flächen A65-A64-C22-C21-A65 und A63-A62-C24-C23-A63 werden belastet mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger
- die Fläche B13-B14-B15-B16-B13 wird belastet mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Für das Grundstück (Aubertstr. 21, Flurstück 366 ist gemäß Baulastenblatt Nr. 637 vom 28.02.1998 eine Baulast im Baulastenverzeichnis wie folgt eingetragen:

- das Grundstück gilt zusammen mit den Grundstücken Berlin-Pankow/Buchholz-West Aubertstr. 3-7, Aubertstr. 9, Aubertstr. 11-19, Aubertstr. 23-27, Aubertstr. 29-33, Aubertstr. 35-39 und Aubertstr. 41 bauordnungsrechtlich als nur ein Baugrundstück, solange die Wohnanlage besteht
- die Fläche A44-A45-A61-A62-A44 wird belastet mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger
- die Fläche A62-A61-C25-C24-A62 wird belastet mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger

Weitere Grundstücke der Gesamtanlage sind in entsprechender Weise belastet (siehe Baulastenblätter 482 (Aubertstr. 3-7), 544 (Aubertstr. 9), 636 (Aubertstr. 23-27), 638 (Aubertstr. 29-33), 481 (Aubertstr. 35-39), 542 (Aubertstr. 41).

Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt auf diesseitige Anforderung per E-Mail vom 28.11.2025 gleichfalls nicht gemacht werden - tatsächlich wird ein entsprechendes Verzeichnis bei der Behörde nach Sachlage nicht geführt.

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

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Aubertstraße 11, 13, 15, 17, 19, 21 (Flurstücke 365, 366) befindet sich am westlichen Rand des Ortsteils Französisch Buchholz im Berliner Stadtbezirk Pankow bzw. gleichfalls noch vergleichsweise zentral im Bezirk.

Die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zum nord-westlich angrenzenden Ortsteil Blankenfelde beträgt ca. 180 m, zu dem nördlich angrenzenden Ortsteil Buch ca. 3.400 m, zu dem östlich angrenzenden Ortsteil Karow ca. 2.300 m, zu dem süd-östlich angrenzenden Ortsteil Blankenburg ca. 2.100 m, zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Pankow ca. 3.000 m, zu dem süd-westlich angrenzenden Ortsteil Niederschönhausen ca. 1.600 m und zu dem westlich angrenzenden Ortsteil Rosenthal ca. 1.000 m, wobei die Ortsteile durchweg im Bezirk Pankow liegen.

Das hier betroffene Grundstück weist mit rd. rd. 4.500 m Entfernung (Luftlinie) eine vergleichsweise große Entfernung zum Bezirkszentrum 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.

Die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zur City im Bereich des Alexanderplatzes beträgt ca. 9,8 km und die Entfernung zum Zentrum am Zoo (Breitscheidplatzes mit Gedächtniskirche, Europa-Center und anbindendem Kurfürstendamm) rd. 12,9 km (Luftlinie).

Das hier betroffene Grundstück befindet sich auf der nord-westlichen Seite der Aubertstraße im Abschnitt zwischen der Arnouxstraße in ca. 35 m nord-östlich und der Blankenfelder Straße in ca. 150 m Entfernung süd-westlich des hier betroffenen Grundstücks.

Bei der das Grundstück anbindenden Aubertstraße handelt es sich um eine untergeordnete Quartierstraße innerhalb einer 30 km/h-Zone mit überwiegender Frequentierung durch Anliegerverkehr - das Verkehrsaufkommen ist gering, die Lage ist insgesamt ruhig

Der Fahrdamm weist Asphaltbelag auf. Gehwege sind mit Bordschwellen abgesetzt und mit Betonwegeplatten und Kleinsteinpflasterung befestigt - auf der nord-westlichen Straßenseite sind zwischen Bürgersteig und Fahrdamm Kfz-Parkbuchten mit Betonsteinpflasterung (breite Fugen zur Versickerung des Niederschlagswassers) als Parktaschen befestigt und mit Pollersperrn zur privaten Nutzung ausgestattet (im hier betroffenen Streckenabschnitt Teil des hier betroffenen Grundstücks entsprechend dem Bürgersteig mit hier befestigtem Fußweg und seitlich unbefestigten Flächen).

Straßenbegleitgrün befindet sich zwischen dem befestigten Fußweg und den angrenzenden Baugrundstücken bzw. den Parkbuchten mit den hier belegenen Parktaschen - zwischen den einzelnen Parkbuchten befinden sich partiell Grünstreifenzungen mit Rasenbesatz, die bis zum asphaltierten Fahrdamm reichen und entsprechend dem Bürgersteig mit einer Bordschwelle abgesetzt sind

Auf der dem hier betroffenen Grundstück gegenüberliegenden Straße befindet sich ein unbefestigter Randstreifen, auf dem halb versetzt zum Fahrdamm regelmäßig Kfz abgestellt werden - der weitere Randstreifen ist als Rasenfläche mit ca. 4 m Tiefe gleichfalls unbefestigt.

Befestigte PKW-Stellplätze oder ein befestigter Fußweg sind auf der gegenüberliegenden bzw. süd-östlichen Straßenseite nicht vorhanden.

PKW-Stellplätze sind im Straßenraum trotz vorhandener Parkbuchten u.a. mit Parktaschen zur privaten Nutzung nicht ausreichend vorhanden - das Stellplatzangebot ist nach diesseitiger Einschätzung knapp. Eine Parkraumbewirtschaftungszone ist in dem hier betroffenen Gebiet bisher nicht eingerichtet worden.

Straßenraumbeleuchtung, Baumbestand und Frischwasserleitungen bzw. Kanalisation sowie die üblichen medialen Ver- und Entsorgungsstränge sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden - Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt.

Die umgebenden Grundstücke des Quartiers sind nach Sachlage erst in den vergangenen rd. 25 bis 30 Jahren als Baugrundstücke parzelliert und im Rahmen der erst ab 1995 festgesetzten Bebauungspläne XIX 40f, 40g u.a. als freistehende 3-geschossige sogen. Mehrfamilienhaus-Stadtviellen bzw. 4- bis 4½- bzw. 5-geschossige Mehrfamilienhaus-Blockrand- und Zeilenbebauung sowie 2- bis 3-geschossige Kita- bzw. Kindergarten- und Schulkomplexe neu bebaut worden.

Unmittelbar gegenüber dem hier betroffenen Grundstück weist das Quartier zwischen Amouxstraße und Blankenfelder Straße freistehende 1½-geschossige Einfamilienhäuser teilweise noch aus der Vorkriegszeit sowie zu einem erheblichen Teil gleichfalls aus den vergangenen rd. 25 bis 30 Jahren auf.

Nord-westlich und nördlich hinter dem hier betroffenen Grundstück befindet sich zunächst zwischen dem Krugpfuhl bzw. den dort angrenzenden Kleingartenanlagen und dem Rosenthaler Weg ein ca. 50 m bis 70 m breiter Grünstreifen als öffentlicher Park mit asphaltierter Durchwegung und mit Promenadensand angelegten Stichwegen unmittelbar hinter der rückwärtigen Grundstücksgrenze des hier betroffenen Grundstücks bzw. der angrenzenden Nachbargrundstücke - hinter dieser Parkanlage befinden sich gleichfalls Einfamilienhausquartiere und im Bereich des Krugpfuhls und mit Streckung zwischen Krugpfuhl und Rosenthaler Weg verschiedene Kleingartenanlagen mit einer Tiefe von rd. rd. 90 m bis zu einem nord-östlich dahinter anbindenden weiteren Einfamilienhausquartier gleichfalls erst aus den vergangenen rd. 25 bis 30 Jahren.

Das Quartier und das weitere Umfeld sind nahezu durchgehend erst in den vergangenen drei Jahrzehnten neu entwickelt, erschlossen und bebaut worden.

Die Entfernung zur Blankenfelder Straße als örtliche Durchgangsstraße beträgt ca. 150 m, die fußläufige Entfernung zum Rosenthaler Weg als örtliche Hauptdurchgangsstraße mit einzelnen Geschäften bzw. im Nahbereich belegener Geschäftsverdichtung auf Höhe des Hugenottenplatzes beträgt ca. 500 m - eine zunehmende Geschäftsverdichtung befindet sich in ca. 850 m Entfernung am früheren Navarraplatz im Kreuzungsbereich Rosenthaler Weg, Mühlenweg und Triftstraße mit verschiedenen Lebensmittelmärkten und -discountern, Biomarkt, Drogeriemarkt etc.

Die Anbindung an wichtige Stadtmagistralen u.a. mit Hauptstraße (B109) in rd. 1000 m Entfernung ist günstig.

Die Anschlussstelle „Bucher Straße“ der BAB 114 mit Anschluss an den äußeren Berliner Autobahnring bzw. mit Streckenführung u.a. in die Innenstadt befindet sich in rd. 2 km Entfernung.

Die nächsten Stationen öffentlicher Verkehrsmittel befinden sich auf dem Rosenthaler Weg bzw. dessen Verlängerung als Triftstraße mit verschiedenen Bus- und Straßenbahnlinien ab ca. 450 m Entfernung am Hugenottenplatz bzw. mit etwas größerer Entfernung am ehemaligen Navarraplatz bzw. im Kreuzungsbereich Rosenthaler Weg, Mühlenweg und Triftstraße.

Die S-Bahnstation „Blankenburg“ befindet sich in ca. 3,0 km fußläufiger Entfernung - eine weitere S-Bahnstation ist an der Autobahnanschlussstelle „Bucher Straße“ in rd. 2, 5 km fußläufiger Entfernung geplant. Eine U-Bahnstation befindet sich erst im Ortsteilzentrum von Pankow.

Nach Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024 handelt es sich bei der Lage des hier betroffenen Grundstücks um eine mittlere Wohnlage.

- **Soziale Infrastruktur:**

Eine kurzfristige Versorgung steht mit einer größeren Anzahl an Angeboten bereits im Nahbereich auf dem Rosenthaler Weg bzw. am früheren Navarraplatz bzw. im Kreuzungsbereich Rosenthaler Weg, Mühlenweg und Triftstraße mit einem „Netto“-Lebensmitteldiscounter und nur geringfügig weiter in der nahen Triftstraße u.a. mit einem „Plus“-Lebensmittelsupermarkt sowie weiteren Geschäften u.a. auch zur mittelfristigen Versorgung zur Verfügung - weitere Geschäfte mit loser Verdichtung befinden sich auf dem Rosenthaler Weg bis zum Hugenottenplatz als dem wirtschaftlichen Zentrum des Ortsteils Französisch Buchholz ab ca. 450 m Entfernung sowie auf der Hauptstraße und der anbindenden Berliner Straße in rd. 1.400 m fußläufiger Entfernung.

Eine mittel- bis langfristige Versorgung ist überwiegend aber insbesondere ab ca. 4,5 km Entfernung im Bereich des Ortsteil- und Bezirkszentrums von Pankow bzw. 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 sowie des Rathauscenters verfügbar. Eine langfristige Versorgung steht im Wesentlichen im Bereich der City (u.a. Alexanderplatz, Friedrichstraße, Tauentzienstraße oder Kurfürstendamm etc.) zur Verfügung.

Diverse Grund- und weiterführende Schulen etc. und Kindergärten, Kindertagesstätten etc. sowie medizinische Versorgung mit zufriedenstellendem Angebot stehen im Gebiet bzw. teilweise teilweise bereits im Quartier sowie überwiegend im Bereich des Ortsteilzentrums von Pankow in ca. 4,5 km Entfernung zur Verfügung.

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

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

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

- **Naherholungsgebiete/Parks:**

Unmittelbar hinter dem hier betroffenen Grundstück befindet sich ein bis an das Grundstück heranreichendes Parkareal mit ca. 70 m breitem Grünstreifen und Streckung über 50 m bis 70 m Breite bis zum Rosenthaler Weg bzw. bis zu dem in nur rd. 200 m von dem Grundstück anbindenden Grüngelände um den Krugpfuhl mit Liebermanngraben etc.

Ab jeweils ca. 1.000 m Entfernung westlich, nördlich und östlich an das Quartier angrenzend befinden sich großräumige Acker- und Brachlandflächen - das Natur- und Landschaftsschutzgebiet „Kuhkoppel“ sowie die „Karower Teiche“ sind ab ca. 2,5 km Entfernung gleichfalls noch gut fußläufig erreichbar.

Der Schlosspark von „Schloss Niederschönhausen“ befindet sich in rd. 4 km und der „Volkspark Schönholzer Heide“ befindet sich in rd. 4 km Entfernung. Der „Bürgerpark“ im Ortsteil Pankow befindet sich in rd. 4,5 km Entfernung von dem Bewertungsobjekt (Luftlinie).

Die Entfernung zur nördlichen Stadtgrenze im Bereich der an die Metropole angrenzenden Gemeinde Glienicke/Nordbahn im Landkreise Oberhavel mit dort gleichfalls anbindenden landwirtschaftlich genutzten Freiflächen beträgt rd. 3,6 km (Luftlinie).

Der Stadtpark „Großer Tiefgarten“ in der Berliner City ist ab rd. 10.700 m Entfernung erreichbar (Luftlinie).

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1998

erfolgte die Errichtung des auf dem hier betroffenen Grundstücks aufstehenden 3- und 5-geschossigen Gebäudekomplexes aus 2 Wohnhäuser mit separater unterirdischer Tiefgarage zwischen den Wohngebäuden gemäß Baugenehmigung Nr. BG 427 095 vom 03.04.1997.

Die Fertigstellung des Rohbaus erfolgte am 12.09.1997 und die endgültige Fertigstellung des Bauvorhabens am 17.04.1998 mit Verzicht auf eine Schlussabnahme gemäß Bescheid vom 22.04.1998 - tatsächlich erfolgte eine Bauzustandsbesichtigung zur Fertigstellung am 31.07.1998.

Die Aufteilung des Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentume erfolgte im Zuge der Errichtung des Gebäudekomplexes.

Die Wohnungen wurden insoweit in der Rechtsform des Wohnungseigentums auf der Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 97018 vom 03.11.1997 über die mit Nrn. 1-48 im Hause Aubertstr. 11, 13, 15, 17, 19 und die mit Nrn. 49-54 im Hause Aubertstr. 21 bezeichneten Wohnungen sowie die mit Nrn. 1-48 bezeichneten Abstellkeller und die mit Nrn. 55-93 bezeichneten PKW-Stellplätze in der Tiefgarage im Hause Aubertstr. 11, 13, 15, 17, 19 und die mit Nrn. 49-54 als Abstellkeller im Hause Aubertstr. 21 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume gemäß Teilungserklärung bzw. Bewilligungen vom 07.10.1997 und 17.02.1998 (UR-Nrn. 1.473/19997 und 311/1998 des Notars Dr. Manfred J. Neumann) mit Eintragungsdatum vom 18.03.1998 in das Grundbuch erstellt.

2009

erfolgte die Erneuerung der gesamten Schließanlage.

2012

erfolgte die Sanierung der Fassaden und deren Neuanstrich.

- **Art des Gebäudes:**

Bei der auf dem Grundstück aufstehenden baulichen Anlage handelt es sich um einen Mehrfamilienhauskomplex mit 2 freistehenden Mehrfamilienhäusern als Mehrfamilienhauszeile mit insgesamt 5 Treppenhauseingängen und 48 Wohnungen (Aubertstr. 11, 13, 15, 17, 19) sowie eine sogen. Stadtvilla mit 6 Wohnungen (Aubertstr. 21) und eine separate unterirdische Tiefgarage zwischen den Gebäuden mit insgesamt 39 Einstellplätzen mit Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentume.

Bei dem hier betroffenen Bewertungsobjekt handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. 44 im 2. Obergeschoss des Gebäudeteils Aubertstr. 19 nebst Keller Nr. 44 in demselben Gebäudeteil.

- **Organisation des Gebäudes:**

Das winkelförmig angelegte Zeilengebäude auf dem Flurstück 365 mit den 5 Treppenhauseingängen Aubertstr. 11, 13, 15, 17 und 19 weist 4½ bzw. 5 Geschosse incl. sogen. Staffelgeschoss als Vollgeschoss mit geteiltem flach geneigtem Pultdach bzw. partiellem Flachdach und an den rückwärtigen Gebäudefronten durchlaufender Dachterrasse sowie eine vollständige Unterkellerung auf.

Das separate Solitärgebäude als sogen. Stadtvilla auf dem Flurstück 366 mit lediglich dem zentralen Treppenhauseingang Aubertstr. 21 weist 3 Geschosse, Flachdach und vollständige Unterkellerung sowie einen ebenerdigen Zugang des Erdgeschosses von der rückwärtigen nach Nord-Westen orientierten Gebäuderückseite auf.

Aufzugsanlagen sind in allen Gebäudeaufgängen u.a. mit Kellerstation und Zugang zu der zwischen den Gebäuden belegenen Tiefgarage vorhanden.

Die Zufahrt der Tiefgarage befindet sich von der Straße aus über den rechten Bauwich des Solitärgebäudes mit Rampen-Ein- und Ausfahrt zwischen der nord-östlichen Kopfseite des Gebäudeteils Aubertstr. 19 des L-förmigen Zeilentraktes und dem freistehenden Solitärgebäude.

Die 5 Treppenhauseingänge in dem Zeilentrakt weisen durchweg an den Vorderseiten der Gebäudeteile Aubertstr. 11, 13 und 15 nach Nord-Osten und im Bereich der Gebäudeteile 17 und 19 nach Süd-Osten orientierte Hauseingänge auf - die Treppenhauseingänge sind ebenerdig von den angrenzenden Hauszuwegungen zugänglich. Die Treppenhauseingänge sind jeweils 2-, 3- und 4-spännig organisiert, wobei der Eingang Aubertstr. 17 im Erdgeschoss aufgrund des Gebäudedurchgangs zu den nord-westlich hinter dem Grundstück belegenen öffentlichen Parkanlage lediglich 1 WE aufweist. In den Treppenhauseingängen ist jeweils eine Aufzugsanlage u.a. mit Transfer in das Kellergeschoss mit Zugang der an den jeweiligen Gebäudeteil anbindenden Tiefgarage vorhanden, so dass durchweg ein barrierefreier Zugang aller Gebäudeteile und Geschossebenen besteht.

Es sind 2- und 3-Zimmerwohnungen vorhanden, von denen die 2-Zimmerwohnungen teilweise ggf. als Maisonettewohnungen ausgeführt sind - in dem Zeilengebäude befinden sich insgesamt 48 Wohnungseigentume.

Die Wohnungen weisen Küche, Diele/Flur nebst Abstellnische und innenliegende Badezimmer bzw. teilweise zusätzlich innenliegende Toilettenräume und an den Gebäuderückseiten belegene Loggien bzw. Dachterrassen auf.

Der Treppenhauseingang in dem Solitärgebäude ist gleichfalls ebenerdig 2-spännig angelegt, so dass alle Geschosse und Wohnungen barrierefrei zugänglich sind.

In dem Gebäude sind durchweg 4-Zimmerwohnungen mit Küche, Diele/Flur, innenliegendem Badezimmer, innenliegendem Toilettenraum und Loggia bzw. gedeckter Terrasse im Erdgeschoss vorhanden - in dem Solitärgebäude befinden sich insgesamt 6 Wohnungen.

Im Kellergeschoss des Gebäudekomplexes befinden sich haustechnische Räume u.a. als Hausanschlussräume, Maschinenräume der Aufzugsanlagen, Lüfterzentrale der Tiefgarage mit Abgasschacht vor der freien Giebelseite des nord-östlichen Gebäudeschenkels, Wärmetauscherstation der Fernwärmeversorgung sowie Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, Hauswirtschaftsräume, Trockenräume und die Abstellkeller der Wohnungen als Stabmattenverschlänge - das jeweilige Kellergeschoss ist jeweils über das neutrale Treppenhaus erreichbar (Kelleraußentreppen sind nicht verfügbar).

Die Keller der Gebäudezeile sind untereinander verbunden - der Keller des Solitärgebäudes ist an das Kellergeschoss des Zeilengebäudes lediglich über die Tiefgarage angebunden.

Die Abstell-Kellerräume sind nach vorliegender Teilungserklärung bzw. vorliegendem Wohnungsrundbuch jeweils Teil des Sondereigentums.

Insgesamt befinden sich auf dem Anwesen 54 Wohnungseigentume und 39 Teileigentume als Tiefgaragenstellplätze.

Zusätzlich befinden sich auf dem Grundstück ungedeckte PKW-Stellplätze zwischen dem auf dem Grundstück belegenen aber öffentlich nutzbaren Fußweg und dem Fahrdamm der das Grundstück anbindenden öffentlichen Straße, die als Gemeinschaftseigentum an die Wohnungseigentümer oder Mieter bzw. Grundstücksfremde vermietet werden bzw. als Sondernutzungsrechte zugeteilt wurden.

Dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 44 ist weder ein dinglich gesichertes noch ein schuldrechtlich vereinbartes Sondernutzungsrecht an einem an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden ungedeckten PKW-Stellplatz zugeschrieben worden.

- **Lage/Organisation des Sondereigentums:**

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 44 befindet sich im 2. Obergeschoss des Gebäudeteils Aubertstr. 19 im Treppenhaus postalisch links hinten an der Stirnseite des Treppenhausflurs.

Das Wohnungseigentum Nr. 44 weist 3 Zimmer, Küche, Diele/Flur nebst Abstellnische, Badezimmer und eine Loggia auf.

Das Kinderzimmer, das Elternschlafzimmer und die Küche sind nach Süd-Osten zur Hauseingangsseite und das Wohnzimmer nach Nord-Westen zur Gebäuderückseite bzw. den hinter dem hier betroffenen Grundstück belegenen Park mit weiterem Ausblick in die Grünanlage orientiert. Das Badezimmer befindet sich innenliegend zwischen Küche und Wohnzimmer vor der Wohnungs- bzw. Gebäudetrennwand zu dem angrenzenden Gebäudeteil Aubertstr. 17 und ist motorisch belüftet bzw. künstlich belichtet.

Die Küche weist als separater Raum eine natürliche Belichtung und Belüftung sowie einen Zugang ausschließlich aus dem Flur auf.

Der zu dem Wohnungseigentum als Teil des Sondereigentums gehörende Abstellkeller Nr. 44 befindet sich gleichfalls im Gebäudeteil Aubertstr. 19 als Stabmattenbox im Kellerflur des Gebäudeteils vis-à-vis der Zugangstür aus dem Treppenhaus (siehe Teilungsplan).

Dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 44 ist nach Sachlage bzw. vorliegenden Unterlagen weder ein PKW-Stellplatz noch ein sonstiges dinglich gesichertes oder schuldrechtlich vereinbartes Sondernutzungsrecht auf dem Grundstück zugeschrieben worden.

- **Art der Konstruktion:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex ist in Mischbauweise als Stahlbetonkonstruktion mit Mauerwerks-Außenwänden aus KSL-Mauerwerk o.ä. und tragenden Innenwänden bzw. Wohnungstrennwänden aus 24 cm starken KSV-Mauerwerk nebst Gips- bzw. Kalkputz errichtet worden.

Die Außenumfassungen des Kellergeschosses incl. der Gründung als Sohlplatte bzw. der Gebäudesohle und der Wandumfassungen sind aus WU-Beton als sogen. „Weiße Wanne“ ausgeführt.

Nichttragende Innenwände bzw. leichte Wandscheidungen wurden als Gipskartonständerwände vermtl. mit Metallständerwerk oder als Gipsdielenwände realisiert.

Die Fassaden weisen ein Wärmedämmverbundsystem mit Polystyrol-Hartschaumplatten nebst Armierungsgewebe und hellgetöntem Kunstharzreibeputz auf - im Bereich des öffentlichen Gebäudedurchgangs zur rückwärtig angrenzenden öffentlichen Grünanlage sind die Wandumfassungen mit Verblendmauerwerk bzw. einer Mauerwerksvorsatzschale vermtl. nebst hydropho-

bierender Dämmung versehen. Auch die Erdgeschosszone des L-förmigen Zeilentraktes weist an der Hauseingangsfront eine entsprechende Bekleidung mit blau-braun-bunten Klinkern auf. Das Erdgeschoss des L-förmigen Zeilentraktes auf dem Grundstück weist abweichend von dem Solitärgebäude an den Gebäudefronten Sichtmauerwerksapplikationen auf - in den Obergeschossen der Hauseingangsfronten sind hier teilweise Bekleidungen der Fensterpfeiler im Charakter von Holz-Schiebeläden vorhanden, die offenbar aber lediglich der Dekoration dienen; entsprechende Dekorationen befinden sich partiell auch an dem Solitärgebäude (die Holzelemente haben sich teilweise aber bereits beachtlich geworfen und schüsseln auf bzw. wurden teilweise in abweichendem Farbton ersetzt). Rollläden sind an den Fassaden durchweg nicht vorhanden.

Kellerlichtschächte sind aus Kunststoff (System MEA o.ä.) bzw. partiell aus Stahlbeton bzw. Stahlbeton-Fertigteilen mit TZ-Rost-Abdeckung ausgeführt. Im Bereich der Tiefgarage ist eine große Lichtschachtöffnungen zur Dauerventilation mit großflächigen TZ-Rost-Abdeckungen u.a. unmittelbar vor der süd-westlichen bzw. gartenseitigen Fensterfront des Solitärgebäudes auf dem Grundstück mit hierdurch für die anliegenden Wohnungen bestehender Geräuschs- und Abgasbelastung vorhanden.

Die Kellersohle ist vermtl. durchgehend mit Verbundestrich und die Kellerdecke der Wohngebäudeteile mit Faserplatten o.ä. als unterseitige Dämmung ausgeführt. Im Bereich der Tiefgarage dürfte die Decke lediglich in den an die Wohngebäude anbindenden Bereichen mit einer unterseitigen Dämmung belegt sein.

Loggien der Wohngebäude sind als vollständig in den Baukörper eingezogene Freisitzflächen mit thermischer Trennung der Deckenplatten von den anbindenden Raumdecken über sogen. Isokörbe und feuerverzinkten Stahlgitterbrüstungen entsprechend den sogen. Französischen Fenstern ausgeführt. Ein über dem 2. Obergeschoss in der Hauseingangsfront des L-förmigen Zeilentraktes vorhandener durchlaufender Balkon weist eine in die Außenwandumfassung ggf. gleichfalls thermisch getrennte Stahlriegelkonstruktion mit Holzdielenboden und gleichfalls feuerverzinkter Stahlgitterbrüstung auf.

Treppenläufe und Podestflächen aus sind aus Stahlbeton ggf. als Fertigteilelemente mit schalltechnischer Trennung über sogen. Tronsolen mit Granit-Tritt- und Setzstufen bzw. entsprechender Plattierung der Podestflächen sowie Stahlgeländer mit Edelstahlhandlauf ausgeführt.

Über dem Staffel- bzw. Dachgeschoss des L-förmigen Zeilentraktes ist an der Hauseingangsfront nach Sachlage ein flach geneigtes Pultdach mit zimmermannsmäßigem Abbund nebst Betondachsteindeckung, Delta-Unterspannbahn und mineralischer Dämmung der Sparrengefache sowie innenseitiger GKF-Beplankung und an der rückwärtigen Front ein Stahlbeton-Flachdach entsprechend dem des Solitärgebäudes nebst extensiver Begrünung sowie eine aus dem 3.OG zugängliche Dachterrasse mit gedämmtem Nassbodenaufbau und Spaltplattenkeramik o.ä. vorhanden.

Das über dem 2. Obergeschoss des Solitärgebäudes belegene Flachdach ist als Stahlbetondecke mit extensiver Begrünung nebst entsprechendem Warmdachaufbau nebst 2 cm bis 8 cm Gefälleestrich, Bitumen-Dachbahn, Elastomer-Bitumenschweißbahn, 12 cm Styrodur-Dämmung, Kunststofffaservlies und Pflanzung mit ca. 10 cm Höhe ausgeführt.

Die hier vorhandene Attikaumfassung ist entsprechend den Fassaden mit einem Kunstharzreibputz gleichfalls auf Polystyrol-Hartschaumdämmung an Innen und Außenseite versehen - es sind Abblechungen aus Zinkblech und eine innenliegende Entwässerung mit Gefälle zu den Attiken mit Austritten über Rinnenkessel und anbindenden Regenfallrohren vor den Fassaden aus Zinkblech vorhanden (Dachgullys etc. sind vermtl. nicht vorhanden).

Die Tiefgarage ist vollständig in wasserundurchlässiger Stahlbetonausführung (WU-Beton als sogen. „Weiße Wanne“) aufgrund des anstehenden Schichtenwassers und mit entsprechendem

Nassdachaufbau mit Mutterbodenauftrag und intensiver Begrünung als Rasenflächen nebst reichlichem Buschwerk und befestigten Zuwegungen u.a. als öffentliche Durchwegung auf dem Grundstück zu der rückwärtigen an das Anwesen angrenzenden öffentlichen Grünanlage ausgeführt.

Die Rampen-Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist aus Zementestrich auf Unterbeton mit schalungsglattem Stahlbeton-Stützwänden entsprechend den Wandumfassungen der Tiefgarage und der Sohle ausgeführt und ggf. elektrisch beheizbar.

Im Bereich der Tiefgarage ist vermtl. ein flügelgeglätteter Betonboden bzw. ein Zementestrichboden mit karbonisierungshemmender Beschichtung (grau) bis in den Sockelbereich vorhanden.

- **Art des Ausbaus:**

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

Wände:

Massive und leichte Wandscheidungen sind verputzt bzw. tapeziert oder gestrichen - das Badezimmer des hier betroffenen Wohnungseigentums weist raumhoch Keramikfliesung (ca. 20 cm x 20 cm, geschmacksneutral: weiß) nebst umlaufender schmaler Bordüre als Sonderfliese (Farbe: blau) und die Küche lediglich einen keramischen Fliesenspiegel oberhalb der Küchenarbeitszeile (Mittelmosaikfliesung, ca. 10 cm x 10 cm, geschmacksneutral: weiß) auf.

Die Hauseingangsbereiche und Treppenaufgänge der Gebäudeteile weisen einen glattgefilzten Gipsputz nebst Glasvliesstapetenbekleidung und Latexanstrich (weiß) auf.

Die Wände im Kellergeschoss sind weitgehend als schalungsglatte Betonwandumfassungen und verschiedene Innenwände teilweise mit KS-Rohmauerwerksumfassungen nebst Fugenglattstrich und Anstrich (weiß) ausgeführt.

Böden:

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist bauseitig in den Wohnräumen und dem Flur bzw. der Diele einen Veloursteppichboden bzw. textiler Bodenbelag auf schwimmend verlegtem Zementestrichboden nebst Teppichkernleisten bzw. mieterseits einen hierauf aufgetragenen Laminatboden in Feinsteinzeugformat (ca. 30 cm x 60 cm, in grau-farbenem Holzdekor) auf.

Die Küche weist diagonal verlegte Keramikfliesung (ca. 20 cm x 20 cm, geschmacksneutral: lichtgrau) und das Badezimmer entsprechende Bodenfliesung (allerdings abweichend: weiß) auf.

Die Loggia als Teil des hier betroffenen Wohnungseigentums weist einen Zementestrichboden mit staubbindendem Anstrich und hierauf einen mieterseits verlegten sogen. Holzparkettboden auf.

Die Hauseingangsbereiche, Podest- und Flurflächen u.a. auch im Vorflur im Kellergeschoss weisen Granitplattierung bzw. entsprechende Bekleidungen auf den Tritt- und Setzstufen der Treppenläufe auf.

Abgeschlossene Kellerbereiche u.a. mit Abstellkellern und haustechnischen Bereichen etc. weisen Zementverbundestrich nebst staubbindendem Anstrich bzw. Linoleum-Belägen in den Trocken- bzw. Hobbyräumen auf.

Decken:

Es sind verputzte bzw. glatt gespachtelte Stahlbetondecken in den Wohneinheiten entsprechend dem hier betroffenen Wohnungseigentum vorhanden.

Die Kellerdecke in den Wohngebäudeteilen weist auf die schalungsglatte Betondecke aufkonfektionierte Holzwolle-Leichtbauplatten o.ä. zu Dämmzwecken auf. Die Tiefgarage weist nach

Sachlage lediglich in den Randbereichen zu den aufgehenden Wohngebäuden eine entsprechende Dämmung auf (die Tiefgarage war anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich).

Fenster:

Es sind durchgehend Kunststoff-Isolierglasfenster nebst Aluminium-Sohlbankbekleidungen und Marmor-Lateibänken sowie entsprechende Fenstertüren zu den Loggien bzw. Terrassen oder als sogen. Französische Fenster mit außenliegender Stahlgitterbrüstung vorhanden - Rolllädenanlagen sind bauseitig nicht vorhanden.

Die Treppenaufgänge weisen gleichfalls Kunststoff-Isolierglasfenster auf. In den Treppenhausköpfen ist jeweils eine elektrisch betriebene Lichtkuppel zur Entrauchung (RWA-Anlage) vorhanden.

Im Kellergeschoss befinden sich feuerverzinkte Stahl-Einfachfenster mit außenliegender Mäuseschutzvergitterung in Lichtschächten.

Türen:

Die Hauseingangstüren sind als thermisch getrennte Metallrahmentüren mit großflächigen Isolierglasausschnitten und seitlich feststehendem Rahmenelement nebst Isolierverglasung ausgeführt.

Die Wohnungseingangstüren sind als 2,13 m hohe RD-Holzplatten- bzw. Röhrenspantüren mit Echtholz furnier (Dekor: Esche weiß - allerdings keine einbruchhemmende Bauart mit Mehrfachverriegelung) und Weitwinkelspion in entsprechenden Zargen ausgeführt.

Raumtüren innerhalb der Nutzungseinheiten sind gleichfalls als 2,13 m hohe Holzplatten- bzw. entsprechende Röhrenspantüren mit Holz furnier (Dekor: Esche weiß) und entsprechenden Holzzargen ausgeführt - der Badezimmertürflügel ist in dem hier betroffenen Wohnungseigentum allerdings abweichend mit einem Lackanstrich (weiß) bzw. entsprechender Folierung ausgeführt.

Im Kellergeschoss sind Stahlblechtüren in T30-Ausführung zu den jeweiligen Kellerbereichen bzw. den haustechnischen Räumen vorhanden - Abstellkellerverschläge sind als Stabmattenboxen aus Metall mit entsprechenden Türen verbaut worden.

Elektroinstallationen:

Es sind unter Putz verlegte Leitungen in einem noch zeitgerechten Standard mit seinerzeit guter Quantität und Qualität vorhandener Stromkreise, Lichtauslässe sowie Schalter und Dosen (u.a. Balkone/Loggien/Terrassen mit Außensteckdosen) entsprechend dem Herstellungsjahrgang des Gebäudekomplexes vorhanden - die Wohnungen weisen zeitgerechte Sicherungstableaus mit Sicherungsautomaten und FI-Schutzschaltern auf. Stromzähler sind im Kellergeschoss der jeweiligen Gebäudeteile zentralisiert.

Innenliegende Badezimmer und Toilettenräume des Gebäudekomplexes sind motorisch belüftet und künstlich belichtet.

An den Gebäudeteilen ist jeweils eine zentrale Klingel- und Gegensprechanlage ohne Video-Porter vorhanden - Telekommunikations- bzw. Breitbandkabelanschlüsse etc. über Router sind nach Sachlage in allen Zimmern vorhanden.

Die Treppenhausköpfe weisen jeweils eine elektrisch betriebene Lichtkuppel zur Entrauchung (RWA-Anlage) auf.

Das Kellergeschoss der Gebäudeteile weist Feuchtrauminstallationen sowie Schildkröten- oder Langfeldleuchten auf - Außenbeleuchtung ist wandhängend an den Fassaden als Hausnummernleuchten sowie im Zuwegungsbereich als Pollerleuchten vorhanden.

Die Tiefgarage weist ein elektrisch betriebenes Sektionaltor mit Schlüsselbetrieb sowie Zu- und Ausfahrtsregelung über eine Lichtsignalanlage auf. Die Tiefgarage weist nach Sachlage eine raumluftechnische Anlage bzw. mindestens eine CO₂-Anlage auf.

Heizungsanlage:

Das hier betroffene Grundstück bzw. der hier aufstehende Gebäudekomplex weist Fernwärmeversorgung gemäß einem vorliegenden früheren Energieausweis mit Wärmetauscherstation im Kellergeschoss des Solitärgebäudes als Zentralheizung mit Unterflurverteilung und Plattenheizkörpern nebst Thermostatregelventilen sowie zentralen Heizkostenverteilern innerhalb der Wohnung sowie zentraler Warmwasserbereitung nebst Warmwasserzähler auf. Nach örtlichem Eindruck wird allerdings sowohl der Heizwärme- als auch der Warmwasserverbrauch bereits elektronisch über Funkfernabfrage ausgelesen.

Ein Stahlgliederheizkörper als sogen. Handtuchwärmer anstelle eines Plattenheizkörpers ist im Badezimmer des hier betroffenen Wohnungseigentums nicht vorhanden.

Die Treppenaufgänge und Kellerbereiche im Bereich von Trocken- und Hobbyräumen etc. sind gleichfalls beheizbar.

Sanitärausstattungen:

Das Badezimmer weist eine weiterhin zeitgerechte Ausstattung noch aus der Herstellungszeit des Gebäudes u.a. als eingeflieste emaillierter Stahl-Einbauliegewanne nebst Einhebel-Mischarmatur und Schlauchbrause, eine entsprechende Duschtasse gleichfalls mit Einhebel-Mischarmatur, Schlauchbrause und zusätzlicher sogen. Regendusche sowie Echtglas-Spritzschutz-Faltelementen u.a. als Zugangstür sowie einen vermtl. mieterseits eingebauten Porzellan- oder Melamin-Waschtisch nebst Einhebel-Mischarmatur und wandverwahrtem Unterbauschrank nebst 2 Schubfachauszügen sowie wandhängendem Porzellan-Toilettenbecken nebst Einbauspülkasten auf.

Zusätzlich ist ein Waschmaschinenstellplatz nebst Frischwasseranschluss und -direktablauf vorhanden.

Die Objekte weisen durchweg den Sanitärfarbton „weiß“ auf. Alle Armaturen sind verchromt.

Frischwasserinstallationen als Kupferrohre und Abwasserleitungen als Kunststoff- bzw. SML-Rohre ausgeführt - Kalt- und Warmwasserzähler sind vorhanden (offensichtlich wird aber der Warmwasserverbrauch bereits elektronisch über Funkfernabfrage ermittelt).

Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen sind in Gipskartonschächten bzw. entsprechenden Wandvorlagen abgespannt und insofern nicht sichtbar.

Der Hauswirtschaftsraum und der Trocken- bzw. Mehrzweckraum weisen ein emailliertes Stahlblech-Ausgussbecken nebst Sandmannhahn sowie Vorwandinstallationen als Hart-PVC-Abwasserleitungen und vermtl. eine Mobilhebeanlage auf.

Ein Gartensprengventil an der jeweiligen Gebäudefassade mit separatem Sprengwasserzähler ist gleichfalls vorhanden.

Küchenausstattung:

Bauseitig ist in dem hier betroffenen Wohnungseigentum eine L-förmige Arbeitsküche mit Ober- und Unterschränken und Kunststoff-beschichteter Arbeitsfläche in Granit-Dekor nebst Nirosta-Einfachspüle und Einhebel-Mischarmatur sowie Elektroherd mit Gaskeramikkochfeld und Bratröhre vorhanden - ein Wrasenfilter o.ä. fehlt. Zusätzlich sind eine Geschirrspülmaschine und ein Kühl- und Gefrierschrank vorhanden, wobei die Elektrogeräte mit Ausnahme des Herdes ggf. mieterseits eingestellt worden sind.

Die Fronten der Unter- und Oberschränke weisen Schwenkflügel und Schubfachauszüge auf.

Die Fronten der Unterschränke weisen Folierung noch aus dem ursprünglichen Bestand (weiß)

auf. Die Fronten der Oberschränke sind mit einer ggf. mieterseits aufgebrauchten neueren Folierung in Carraramarmor-Dekor bekleidet.

- **Brutto-Rauminhalt:**

ohne Ansatz

- **Brutto-Grundfläche:**

Die anteilige Brutto-Grundfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 44 beträgt ca. 114,99 m² entsprechend der Miteigentumsquote von insgesamt ca. 7.300,03 m² Brutto-Grundfläche des Wohnhauskomplexes und ca. 12,23 m² entsprechend der Miteigentumsquote von ca. 776,62 m² Brutto-Grundfläche der außerhalb der aufgehenden Wohngebäudeteile unter Terrain liegenden Tiefgarage bei einem MEA von 157,52/10.000 nach diesseitiger überschlägiger Ermittlung anhand der vorliegenden Aufteilungspläne (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die Freiflächen des Anwesens sind weitgehend als Rasenflächen angelegt und weisen z.T. dichten Buschbesatz insbesondere entlang der Grundstücksgrenzen u.a. mit Heckenhintergrünung der Einfriedungen auf. Teilweise sind Beetflächen mit Ziergartenvegetation und auch im rückwärtigen Grundstücksbereich entlang von Zuwegungen gleichfalls halbhohes Heckeneinfassungen vorhanden.

Unmittelbar an den aufgehenden Fassaden der Gebäudeteile sind ca. 40 cm breite Kiesbettstreifen vorhanden. Terrassenflächen der EG-Wohnungen weisen Waschbetonplattierung in Sandbett auf.

Die Zuwegungen auf dem Grundstück sind mit Betonsteinpflasterung befestigt. Der öffentlich zugängliche Fußweg auf dem hier betroffenen Grundstück mit Durchwegung durch den Gebäudedurchgang im Gebäudeteil Aubertstr. 17 zu der hinter dem hier betroffenen Grundstück belegenen Parkanlage weist entsprechend den weiteren Zuwegungen auf dem Grundstück rot eingefärbte Betonsteinpflasterung auf.

Die öffentliche Durchwegung als Bürgersteig im Straßenraum weist Betonwegeplattierung und Kleinsteinpflasterung sowie im Bereich der Parktaschen Betonsteinpflasterung nebst breiten Sickerfugen zur Untergrundverrieselung des Niederschlagswassers auf. Die auf dem Grundstück belegenen Parktaschen mit Anfahrt aus dem öffentlichen Teil des Straßenraums weisen Klapppoller auf.

Die Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt weist eine betonierte Rampe mit Zementverbundestrich ohne Profilierung (vermtl. beheizbar) und die Zufahrt rot eingefärbte Betonverbundsteinpflasterung bzw. im Bereich der Gehwegüberfahrt aus dem Straßenraum graue Betonstein- und Granit-Kleinsteinpflasterung auf. Im Zufahrtsbereich der Rampe ist auf einer kleinen Verkehrsinsel eine Rot-/Grün-Signalanlage zur Regelung der Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt vorhanden.

Die separat in der nördlichen Grundstücksecke ausgewiesene Müllgefäßabstellfläche ist mit rot eingefärbter Betonsteinpflasterung entsprechend den Hauszuwegungen auf dem Grundstück befestigt und mit einer feuerverzinkten Stabmattenzaun-Einhausung nebst entsprechender Sperrtür sowie einer hölzernen Pergola-Überdachung versehen.

Unmittelbar neben dem Müllgefäßstellplatz befindet sich in der nördlichen Grundstücksecke gleichfalls ein kleiner Kinderspielplatz mit großflächigem Sandkasten, Hüpfwippe und hölzernem Kletterturm nebst Aluminium-Rutschbahn und Sitzbänken aus feuerverzinktem Stahl mit Holzbohlen-Auflagen.

Im Außenbereich weisen die Zuwegungen weitgehend sogen. Pollerleuchten sowie im Bereich des privaten Straßenraums auch sogen. Mastleuchten auf.

Straßenseitig ist zur öffentlichen Durchwegung als Bürgersteig auf dem Grundstück eine Einfriedung als ca. 30 cm hoher Sichtmauerwerksockel mit dahinter aufgehender niedriger Hecke vorhanden - weitere Einfriedungen sind als Stabmattenzäune bzw. hohe Hecken ausgeführt. Die Durchwegungen auf dem Grundstück sind zu den öffentlichen Bereichen des Straßenraums und des anbindenden Parks nord-westlich hinter dem Grundstück offen.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Der auf dem Grundstück aufstehenden Mehrfamilienhauskomplex weist insgesamt 54 Wohnungseigentume und 39 Teileigentume als Tiefgaragenstellplätze auf. Zusätzlich sind weitere ungedeckte PKW-Stellplätze auf dem Grundstück als Paktaschen mit Zufahrt unmittelbar aus dem öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Bewertungsobjekt ist das Wohnungseigentum Nr. 44 als 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss des Gebäudeteils Aubertstr. 19 nebst Stabmatten-Abstellkellerverschlag Nr. 44 gleichfalls im Gebäudeteil Aubertstr. 19.

Dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 44 ist ein dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht u.a. an einem ungedeckten PKW-Stellplatz gemäß vorliegendem Grundbuch nicht zugewiesen.

- **Nutzfläche:**

Angaben zur Wohnfläche sowie sonstige Angaben zum Bewertungsobjekt konnten seitens des Wohnungseigentümers oder der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung bereits am 27.11.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Die Wohnfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 44 beträgt nach Ausweisung in der beim zuständigen Grundbuchamt beschafften Teilungserklärung ca. 75,64 m². Nach mieterseitiger Angabe soll die Wohnungsgröße gemäß Mietvertrag 75,74 m² betragen.

Die in der Teilungserklärung ausgewiesene Größe der Wohnung wird insofern im Rahmen der Verkehrswertermittlung als maßgeblich zugrunde gelegt.

- **Miet-Erträge:**

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 44 ist nach Angabe der Mieterin seit dem 01.08.2023 an die Mieter vermietet.

Die Höhe der Nettokaltmiete beträgt nach Angabe der Mieterin 691,35 €/Monat entsprechend 9,13 €/m² Wfl. bei Ansatz von 75,74 m² bzw. 9,14 €/m² bei Ansatz von 75,64 m² gemäß Teilungserklärung.

Diese Miethöhe liegt knapp über dem Mittelwert der hier zutreffenden Mietspiegel-Kategorie auch unter Berücksichtigung der Erhöhungsmöglichkeit bei Neuvermietung erst vor rd. 2 Jahren im Rahmen der Mietpreisbremse.

Die insoweit realisierte Ist-Miete wird im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung als nachhaltig realisierbar zugrunde gelegt. Eine kurzfristige Erhöhung der IST-Miete ist auch in Ansehung der bereits seit Mietvertragsbeginn bestehenden Miethöhe und insoweit innerhalb der vergangenen 3 Jahre nicht vorgenommenen Mieterhöhung nicht in Betracht zu ziehen. Ein Staffelmietvertrag ist dem Vernehmen nach nicht vereinbart.

Bei dem bestehenden Mietverhältnis handelt es sich um ein unbefristetes und ungekündigtes Mietverhältnis.

Diesseitig wird für die Verkehrswertermittlung im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens von einem nachhaltigen Fortbestand des bestehenden Mietverhältnisses bei vorliegendem Mietniveau ausgegangen.

- **ortsüblicher Ansatz:**

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

- bis unter 50 m² in einer Spanne von 8,00 €/m² - 12,34 €/m² bzw. i.M. 9,26 €/m²
- von 50 m² bis unter 55 m² in einer Spanne von 7,17 €/m² - 10,69 €/m² bzw. i.M. 8,87 €/m²
- von 55 m² bis unter 60 m² in einer Spanne von 8,00 €/m² - 11,05 €/m² bzw. i.M. 9,27 €/m²
- von 60 m² bis unter 70 m² in einer Spanne von 7,87 €/m² - 11,46 €/m² bzw. i.M. 9,11 €/m²
- von 70 m² bis unter 75 m² in einer Spanne von 6,89 €/m² - 9,98 €/m² bzw. i.M. 8,57 €/m²
- von 75 m² bis unter 85 m² in einer Spanne von 7,52 €/m² - 10,04 €/m² bzw. i.M. 8,86 €/m²
- von 85 m² bis unter 90 m² in einer Spanne von 6,55 €/m² - 10,43 €/m² bzw. i.M. 8,68 €/m²
- von 90 m² bis unt. 100 m² in einer Spanne von 6,24 €/m² - 9,94 €/m² bzw. i.M. 8,99 €/m²
- ab 100 m² in einer Spanne von 7,21 €/m² - 11,28 €/m² bzw. i.M. 9,12 €/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 13127 (Buchholz) 14,34 €/m² Wfl. (Spanne von 9,31 €/m² bis 29,02 €/m² bei Ansatz 67,90 m² Wfl.).

Die diesseitig als marktüblich realisierbar zugrunde gelegte Miethöhe beträgt bei zugrunde gelegter Vermietung ohne die Möglichkeit einer aktuellen Neuvermietung bzw. Eigennutzung unter Berücksichtigung der für eine 3-Zimmerwohnung vergleichsweise zweckmäßigen Wohnfläche von ca. 75,64 m² mit separater Küche als abgeschlossener Raum nebst Einbauausstattung, Verfügbarkeit einer Loggia mit Orientierung auch des Wohnzimmers nach Nord-Westen mit weitem Ausblick in eine weiträumige Grünanlage und bestehender Querbelüftungsmöglichkeit aber innenliegendem und motorisch belüftetem Badezimmer allerdings mit Wanne und Duschtasse in Ansehung des noch zeitgerechten Ausbaustandards aus der Herstellungszeit des Gebäudes im Jahre 1998 im 2. Obergeschoss mit barrierefreier Zugänglichkeit auch des Kellergeschosses mit anbindender Tiefgarage über eine Aufzugsanlage in hier vorliegender ruhiger Wohnlage an einer untergeordneten Quartierstraße trotz der deutlichen Stadtrandlage bei ausreichender technischer und sozialer Infrastruktur in mittlerer Wohnlage gemäß Straßenverzeichnis zum Mietspiegel entsprechend der aktuell erzielten Miethöhe 9,14 €/m² Wfl. (Nettokaltmiete) - die Miethöhe liegt im Niveau geringfügig über dem Mittelwert der zutreffenden Mietpreiskategorie des aktuellen Mietspiegels.

Insoweit ist im Rahmen einer Ertragswertermittlung des hier betroffenen Wohnungseigentums eine Kapitalisierung der Nettokaltmiete auf der Grundlage der Ortsüblichkeit respektive der Bestandsmiete ohne Berücksichtigung von Minderertragsphasen aufgrund der hier fehlenden Erhöhungsmöglichkeit der insofern nicht unterpreisigen IST-Miete in Ansatz zu bringen. Eine weitere Erhöhung im Rahmen der Kappungsgrenze bis zur Höhe der Ortsüblichkeit ist aktuell nicht in Ansatz zu bringen, wobei allerdings auch bei evtl. Neuvermietung die bundesweit geltende sogen. „Mietpreisbremse“ mit max. 10 % über der Ortsüblichkeit zu berücksichtigen ist.

Zu beachten ist, dass seit dem 01.01.2019 nach Modernisierungen die aufgewendeten Kosten lediglich noch mit jährlich 8 % (vorher 11 %) umgelegt werden dürfen. Mit einer Verschärfung der Mietpreisbremse im Januar 2019 wurde auch eine Kappungsgrenze für Mieterhöhungen nach Modernisierungen eingeführt. Sollte diese zuerst nur für angespannte Wohnlagen gelten, wurde sie schließlich doch bundesweit eingeführt. Seitdem gilt laut § 559 Abs. 3a BGB: Bei Mieten, die 7,00 €/m² übersteigen, gilt für die Umlage von Modernisierungskosten eine Kappungsgrenze von 3,00 €/m² innerhalb von 6 Jahren. Bei Mieten, die bis zu 7,00 €/m² betragen, gilt eine Kappungsgrenze von lediglich noch 2,00 €/m² innerhalb von 6 Jahren. Diese Änderungen gelten für alle Modernisierungen, die ab dem 1. Januar 2019 angekündigt werden.

- **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche
75,64 m² Wfl. x 9,14 €/m²/Wfl. = 691,35 €/Monat

- **Bewirtschaftungskosten:**

Angaben zur Höhe des Wohngeldes für das hier betroffene Wohnungseigentum konnten auf diesseitige Anforderung weder seitens des Eigentümers des hier betroffenen Wohnungseigentums noch seitens der zuständigen WEG-Verwaltung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens beigebracht werden.

Ebenso konnten seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung bereits am 27.11.2025 Angaben über evtl. Wohngeldrückstände für das hier betroffene Wohnungseigentum oder die weiteren Sondereigentume auf dem hier betroffenen Grundstück und die Höhe einer ggf. gebildeten Erhaltungsrücklage oder erforderlicher Sonderumlagen für dringend gebotene Instandhaltungsrückstände bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Auch eine Beschlussammlung konnte auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden.

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 01.01.2025 gemäß Modellansatz wie folgt:

Wohnungseigentum Nr. 44

Verwaltungskosten

$$1 \times \text{WE} \times 429,00 \text{ €/a} = 429,00 \text{ €/a}$$

Instandhaltungskosten

$$14,00 \text{ €/m}^2 \times 75,64 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} = 1.058,96 \text{ €/a}$$

Mietausfallwagnis

$$8.296,20 \text{ €} \times 2 \% = \frac{165,92 \text{ €/a}}{1.653,88 \text{ €/a}}$$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten beträgt für das Wohnungseigentum Nr. 44 entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 19,9 % vom fiktiven Rohertrag bei 9,14 €/m² Wfl. und Ansatz von ca. 75,64 m² Wfl. entsprechend rd. 1,82 €/m² Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

• **Instandhaltungsrückstau:**

Nennenswerte Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins weder hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums an der Gebäude- oder Grundstücksanlage noch innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums festgestellt werden.

Die Holzapplikationen an den Fassaden weisen partiell leichtes Aufschüsseln auf, zusätzlich sind an den Fassaden leichte bzw. an der freien Giebelseite des Gebäudeteils Aubertstr. 19 deutliche Staubbindingen sichtbar. In den Treppenhausaufgängen sind leichte, und teilweise im Bereich der Kellertreppenabgänge auch deutliche Gebrauchsspuren sichtbar.

Ein Instandsetzungsaufwand für das hier betroffene Wohnungseigentum wird diesseitig nicht in Ansatz gebracht - es liegt ein insgesamt zufriedenstellender Unterhaltungszustand bei ordnungsgemäßem Gebrauch der Mietsache vor.

Ein Einschuss bzw. eine zu erwartende Sonderumlage für evtl. am Gemeinschaftseigentum vorliegende Mängel oder ist bei insgesamt vermtl. auskömmlicher Erhaltungsrücklage nicht in Ansatz zu bringen.

Ein aktueller Beschluss zur Leistung einer Sonderumlage für den Eigentümer des hier betroffenen Wohnungseigentums nach dem hier zugrunde gelegten Bewertungsstichtag ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Inwieweit ggf. Mängel oder Schäden in nicht besichtigten Bereichen bzw. verdeckte Mängel oder Schäden vorliegen, konnte durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungster-

mins nicht erkannt werden - entsprechende Mängel oder Schäden können diesseitig nicht ausgeschlossen werden.

Ein aktueller Energieausweis im Sinne der EnEV bzw. des GEG konnte auf diesseitige Anforderung nicht zur Verfügung gestellt werden und liegt dem Unterzeichneten insoweit nicht vor. Nach einem vorliegendem älteren Energieausweis vom 23.04.2008 soll der Energieverbrauchs-kennwert 105 kWh/m²a betragen - dieser Wert liegt im unteren Rahmen respektive bereits deutlich unter dem Durchschnitt der Vergleichswerte des Gebäudebestandes für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus 25-40 kWh/ m²a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m²a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/m²a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m²a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/m²a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 200 kWh/ m²a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m²a bis >250 kWh/ m²a).

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

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

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein Beschluss der Eigentümergemeinschaft des hier betroffenen Grundstücks nach dem 18.12.2025 über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in die Erhaltungsrücklage o.ä. für das hier betroffene Wohnungseigentum 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 27 Jahren (Baujahr: 1998 - 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 1998 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer beträgt 53 Jahre.

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

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Das Mietverhältnis für das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 44 besteht nach mieterseitiger Angabe seit dem 01.08.2023, wobei das Mietverhältnis unbefristet und ungekündigt ist.

Diesseitig wird für die Verkehrswertermittlung im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens von einem nachhaltigen Fortbestand des Mietverhältnisses ausgegangen.

- **Verwaltung:**

WEG-Verwaltung ist die Fa. Hachmann WEG-Verwaltung GmbH, Johann-Sigismund-Str. 16/17 in 10711 Berlin - Telefon: + 49 (0) 30 / 700 800 200.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei dem auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden vollunterkellerten Gebäudekomplex mit flach geneigtem Pult- bzw. Flachdach handelt es sich um ein freifinanziertes Mehrfamilienwohnhaus aus dem Jahre 1998 mit 2 Wohnblöcken als 5-geschossiger L-förmiger Zeilentrakt mit 5 Treppenhauseingängen und als 3-geschossiges Solitärgebäude mit nur einem zentralen Treppenhaus sowie 1- bis 4-Zimmerwohnungen bzw. insgesamt 54 Wohnungen, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden.

Zusätzlich ist eine unterirdische Tiefgarage zwischen den Wohnblöcken mit insgesamt 39 Tiefgaragenstellplätzen und Zugang aus allen Treppenhauseingängen vorhanden - alle Wohnungen und die Geschosse incl. des Kellergeschosses mit Tiefgarage sind barrierefrei zugänglich. Alle Treppenhauseingänge weisen Aufzugsanlagen auf.

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 44 befindet sich im 2. Obergeschoss postalisch links im Gebäudeteil Aubertstr. 19 als 3-Zimmerwohnung mit zweckmäßigem Grundrisszuschnitt mit Küche nebst Einbau-Arbeitszeilen als separater Raum und Zugang aus dem Flur trotz innenliegendem Badezimmer mit Wanne und Duschtasse sowie Waschmaschinenstellplatz bei 2-seitiger Ausrichtung der Fensterfronten u.a. mit Loggia und Blick in eine weitläufige öffentliche Grünanlage nach Nord-Westen bei einer Wohnungsgröße von ca. 75,64 m².

Bei hier vorliegendem Baujahr 1998 ist der Ausbaustandard aus der Herstellungszeit des Gebäudes noch durchgehend zeitgerecht.

Die Lage des Anwesens an einer untergeordneten Quartierstraße ist trotz der deutlichen Stadtrandlage bei ausreichender technischer und sozialer Infrastruktur in mittlerer Wohnlage gemäß Straßenverzeichnis zum Mietspiegel zufriedenstellend.

- **Unterhaltung:**

Der Erhaltungszustand sowohl des hier betroffenen Wohnungseigentums als auch des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplexes nebst separater unterirdischer Tiefgarage und der Freiflächenanlagen ist gut.

- **Verwertbarkeit:**

Aufgrund des bestehenden Mietverhältnisses für das hier betroffene Wohnungseigentum dürfte die freie Verfügbarkeit zur Eigennutzung für einen Ersteher kurzfristig auch in Ansehung des nach diesseitigem Kenntnisstand bestehenden außerordentlichen Kündigungsrechts nach ZVG zum ersten möglichen Termin im Rahmen des hier anhängigen Schuldversteigerungsverfahrens nicht realisierbar sein.

Insoweit dürfte eine beabsichtigte Eigennutzung für einen Ersteher nicht im Vordergrund stehen, so dass der Verkehrswert nicht als ideeller Wert aus dem Sachwertverfahren herzuleiten ist - tatsächlich dürfte für einen Bieter die Rentierlichkeit des Investments im Vordergrund stehen, so dass nachfolgend der Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren auf der Basis eines ortsüblichen und nachhaltig marktfähigen Mietertrages sowie eines aus marktüblichen Verkaufserlösen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes zu ermitteln und anhand von Vergleichswerten aus dem zuletzt veröffentlichten Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025 zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in Berlin für das Jahr 2024 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen ist.

C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV 21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 18. Dezember 2025 festgestellt.

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

- Geschossgrundrisse KG, EG bis 4.OG sowie Schnitt i.M. 1:100 der Aufteilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 97018 vom 03.11.1997
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

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

Bei dem zuständigen Bezirksamt wurden evtl. Baulasten sowie evtl. zu entrichtende Erschließungsbeiträge nachgefragt.

Durch das Amtsgericht Pankow wurde ein Grundbuchauszug des betroffenen Sondereigentums zur Verfügung gestellt.

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

In Auswertung aller vorliegenden bzw. eingesehenen Unterlagen sowie der Inaugenscheinnahme des Anwesens mit dem hier betroffenen Wohnungseigentum ist ein schlüssiger Marktwert nur unter Zugrundelegung des sich ergebenden Ertragswertes auf der Basis ortsüblicher und nachhaltig marktfähiger Mieterträge sowie eines aus marktüblichen Verkaufserlösen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes herzuleiten.

Zu berücksichtigen ist, dass vermietetes Wohnungs- und Teileigentum vergleichbarer Art, Größe und Nutzung in der Regel nicht als ideeller Wert, sondern aus Renditegründen und zur Kapitalanlage erworben wird. Der Verkehrswert des hier betroffenen Wohnungseigentums ist daher auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.

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

Das gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung und Beleihungswertermittlungsverordnung angeregte Vergleichswertverfahren für vermietetes und frei verfügbares Wohnungs- und Teileigentum unter Zuhilfenahme von Vergleichsobjekten aus der Kaufpreissammlung des Gutach-

terausschusses 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 geht.

Aus dem Sachwertverfahren ist auch bei freier Verfügbarkeit eines Wohnungs- oder Teileigentums vergleichbarer Art, Größe und Nutzungsmöglichkeit mit sich hieraus ableitendem ideellem Wert kein schlüssiger Marktwert herzuleiten.

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 Aubertstraße 11, 13, 15, 17, 19, 21 (Flurstücke 365, 366) stellt hiernach eine mittlere Wohnlage dar - nach Mietspiegel 2024 handelt es sich gleichfalls um eine mittlere Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2025 von 600,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) und zum 01.01.2024 von gleichfalls 600,00 €/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. 600,00 €/m² zum 01.01.2025 ermittelte Bodenrichtwert ist insoweit zum Bewertungsstichtag 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 0,991 bzw. rd. 1,0 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar.

Unter Berücksichtigung der insoweit bei Neubebauung realisierbaren Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 1,0 ist der marktangepasste Bodenrichtwert ohne GFZ-Anpassung zugrunde zu legen.

Der Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks (Flurstücke 365, 366) ergibt sich hiernach wie folgt:

$$5.497,00 \text{ m}^2 \times 600,00 \text{ €/m}^2 = 3.298.200,00 \text{ €}$$

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

Der anteilige Bodenwert für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 44 ergibt sich gemäß Miteigentumsquote mit:

$$3.298.200,00 \text{ €} \times 157,52/10.000 = 51.953,25 \text{ €}$$
$$\text{rd.} \quad 52.000,00 \text{ €}$$

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:

$$75,64 \text{ m}^2 \times 9,14 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 8.296,20 \text{ €}$$

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. 19,9 % des Jahresrohertrages (entsprechend ca. 1,82 €/m² Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:		8.296,20 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>1.650,94 €</u>
Reinertrag:		6.645,26 €

Gemäß Veröffentlichung des IVD-Bundesverbandes von Januar 2025 wird für Eigentumswohnungen ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 % bis 4,5 % empfohlen (der Liegenschaftszinssatz langfristig vermieteter Eigentumswohnungen ist hiernach ca. 25 % bis 50 % höher festzusetzen).

Gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg ergeben sich die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen bei einer Größe von durchschnittlich ca. 90,00 m Wfl. zum Stichtag 01.10.2023 in einer mittleren Spanne auf der Basis eines ortsüblichen und objekttypischen durchschnittlichen Mietniveaus von 1,00 % bis 3,50 %, wobei die Liegenschaftszinssätze üblicherweise bei einem höheren Mietniveau im oberen und bei einem geringeren Mietniveau in einem unteren Spannenbereich liegen.

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., ausgebauter Dachgeschoss, 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 Nr. 44 bei hier nach GAA-Modell vorgegebener wirtschaftlicher Restnutzungsdauer von 50 Jahren bei normalem Bauzustand, der zugrunde gelegten moderaten Miethöhe bei bestehendem Mietverhältnis auf ortsüblichem Miethöhe-Niveau bei Ansatz der realisierten IST-Miete und hier vorliegender Größe der Wohnung von ca. 75,64 m² Wfl. als 3-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss eines freifinanzierten Wohngebäudekomplexes aus dem Jahre 1998 mit 6 Treppenhauseingängen in zwei 3- bzw. 5-geschossigen Baublöcken mit in der Rechtsform des Wohnungseigentums errichteten 54 Wohnungen sowie separater unterirdischer Tiefgarage mit 39 PKW-Stellplätzen als Teileigentume und insgesamt zeitgerechtem Ausbau mit barrierefreier Erschließung aller Geschosse und Verfügbarkeit von Aufzugsanlagen in allen Treppenhäusern und auch in Ansehung der mittleren Wohnlage trotz deutlicher Stadtrandlage und 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:

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

Reinertrag:	6.645,26 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:	
51.953,25 € x 1,5 %	./.
	<u>779,30 €</u>
	5.865,96 €

Bei Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren und dem Fertigstellungszeitpunkt des Gebäudes im Jahre 1998 beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer 53 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 27 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. 80,1 % 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.

5.865,96 € x 35,0	=	205.308,60 €
	rd.	205.000,00 €

Der Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 44 lässt sich wie folgt aufstellen:

anteiliger Gebäudeertragswert:		205.000,00 €
anteiliger Bodenwert:		<u>52.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Wohnungseigentums:		257.000,00 €
abzgl. Mindererträge:	rd. ./.	0,00 €
abzgl. Wertminderung wegen Instandsetzungsaufwand:	rd. ./.	<u>0,00 €</u>
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 44:		257.000,00 €
	rd.	260.000,00 €

4. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des Wohnungseigentums Nr. 44 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 257.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 3.400,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 75,64 m² Wohnfläche und dem 31,0-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 8.296,20 €/a.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2024/2025 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 2024 in einer Preisspanne von 2.441,00 €/m² Wfl. bis 5.969,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei ca. 4.060,00 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 178 Transaktionen und für entsprechende Wohnungen in guten und sehr guten Wohnlagen im Jahre 2024 in einer Preisspanne von 4.167,00 €/m² Wfl. bis 6.554,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei ca. 5.275,00 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 28 Transaktionen.

Die Kaufpreise bei Erst- und Weiterverkäufen vermieteter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre ab 1991 in mittlerer Lage im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ lagen im Jahre 2024 in einer Preisspanne von 2.844,00 €/m² Wfl. bis 4.127,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei ca. 3.451 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 12 Transaktionen.

Für entsprechende Objekte in guter und sehr guter Lage im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ lagen die Kaufpreise im Jahre 2024 in einer Preisspanne von 3.650,00 €/m² Wfl. bis 4.907,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei ca. 4.293,00 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 22 Transaktionen.

Das durchschnittliche Preisniveau für alle Arten von vermieteten und bezugsfreien Wohnungseigentum ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Pankow liegt gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025 des zuständigen Gutachterausschusses in Berlin im Jahre 2024 in einer Spanne von 2.719,00 €/m² bis 6.198,00 €/m² bzw. i.M. bei 4.415,00 €/m² Wohnfläche bei 375 Transaktionen, womit sich eine insgesamt fallende Preistendenz gegenüber dem Betrachtungsraum 2023/2024 von -2,9 % gegenüber dem unteren Rahmenwert und -7,8 % gegenüber dem oberen Rahmenwert bzw. im Mittel mit -6,5 % 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 Auswertezeitraum 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 Eigen-

tumswohnungen 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. Mietpreislöscher Mitte des Jahres 2015 mit hierdurch beschränkter Renditefähigkeit des Investments auch bei Neuvermietung nach Eigennutzung bzw. Bezugsfreiheit (bei hier allerdings zugrunde gelegter Vermietung des Wohnungseigentums Nr. 44) 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. 39,7 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 16,0 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise im Jahre 2024 für Wohnungseigentume (vermietet und bezugsfrei) der Baujahre ab 1991 in einfacher und mittlerer Wohnlage im Stadtgebiet „Nord“, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt worden sind, gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2024/2025.

Der Wert liegt ca. 19,9 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 1,2 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise im Jahre 2024 für vermietete 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 2024/2025.

Der Wert liegt gleichfalls ca. 25,4 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 22,8 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise im Jahr 2024 für vermietete und bezugsfreie Eigentumswohnungen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Pankow gemäß Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses.

Der Wert liegt außerdem ca. 26,3 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 5,3 % unter dem Mittelwert 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. 3,3 % über unteren Rahmenwert bzw. ca. 22,5 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise für entsprechendes Wohnungseigentum in mittlerer bis guter Wohnlage gemäß Veröffentlichung des IVD (Bezirksreport Pankow 2023/2024).

Der Wert liegt außerdem ca. 10,3 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswohnungen in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 27,4 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt in mittlerer bis guter Wohnlage gemäß Veröffentlichung des IVD (Bezirksreport Pankow 2023/2024).

Der Wert liegt außerdem ca. 5,0 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem vergangenen Jahr bis 3/2024 für vermietetes Wohnungseigentum und ca. 30,7 % 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.) sind für den vorläufigen Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Wohnungseigentums aufgrund hier fehlender objektspezifischer Merkmale keine weiteren Anpassungen erforderlich.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 44 im Gebäudeteil Aubertstr. 19 als postalisch linke Wohneinheit im 2. Obergeschoss (3-Zimmerwohnung) nebst Keller Nr. 44 auf dem Grundstück Aubertstraße 11, 13, 15, 17, 19, 21 (Flurstücke 365, 366) in 13127 Berlin-Französisch Buchholz (Bezirk Pankow) zum Bewertungsstichtag 18. Dezember 2025 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

260.000,00 €
=====

(i.W. zweihundertsechzigtausend Euro)

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 05.12.2025 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.

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.

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

WEG-Verwaltung ist die Fa. Hachmann WEG-Verwaltung GmbH, Johann-Sigismund-Str. 16/17 in 10711 Berlin - Telefon: + 49 (0) 30 / 700 800 200.

Ein Verwalternachweis konnte seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung mit Schreiben vom 27.11.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Ebenso konnte seitens des Unterzeichneten in der Grundakte kein Nachweis einer Verwalterbestellung für die aktuelle WEG-Verwaltung vorgefunden werden.

Die Höhe des Haus- bzw. Wohngeldes incl. der zu leistenden Erhaltungsrücklage konnte auf diesseitige Anforderung weder seitens des Wohnungseigentümers noch seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung beigebracht werden. Ebenso konnten Angaben über die Höhe eines ggf. bestehenden Wohngeldrückstandes weder für das hier betroffene Wohnungseigentum noch für das Grundstück oder die Höhe einer ggf. gebildeten Erhaltungsrücklage mitgeteilt werden.

Auch eine Beschlussammlung seit dem Inkrafttreten des diesbzgl. Gesetzes im Jahre 2008 gemäß § 24 WEG konnte seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein Beschluss über den 18.12.2025 als Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in die Erhaltungsrücklage nicht getroffen worden ist.

Zu c)

Das Mietverhältnis für hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 44 besteht nach mieterseitiger Angabe seit dem 01.08.2023, wobei das Mietverhältnis unbefristet und ungekündigt ist.

Diesseitig wird für die Verkehrswertermittlung im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens von einem nachhaltigen Fortbestand des Mietverhältnisses ausgegangen.

Zu d)

Eine Mietpreis- oder Belegungsbindung gemäß § 17 WoBindG besteht nicht - das Objekt wurde nach Sachlage freifinanziert errichtet und die Wohnflächen sind insoweit preisfrei nach BGB zu vermieten.

Zu e)

Ein Gewerbebetrieb wird in dem Wohnungseigentum nicht geführt - das Objekt wurde ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

Auch auf dem Grundstück bzw. in den weiteren Sondereigentumen auf dem Grundstück befinden sich nach Sachlage keine Gewerbeeinheiten.

Zu f)

Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden - die L-förmige Kücheneinbau-Arbeitszeile ist als wesentlicher Bestandteil des Wohnungseigentums diesem zugeschrieben, wobei einzelne Elektrogeräte mieterseits eingestellt wurden.

Sonstige Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt werden, sind nicht vorhanden.

Zu g)

Ein aktueller Energieausweis im Sinne der EnEV bzw. des GEG konnte auf diesseitige Anforderung nicht zur Verfügung gestellt werden und liegt dem Unterzeichneten insoweit nicht vor.

Nach einem vorliegendem älteren Energieausweis vom 23.04.2008 soll der Energieverbrauchskennwert 105 kWh/m²a betragen - dieser Wert liegt im unteren Rahmen respektive bereits deutlich unter dem Durchschnitt der Vergleichswerte des Gebäudebestandes für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus 25-40 kWh/ m²a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m²a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/m²a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m²a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/m²a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 200 kWh/ m²a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m²a bis >250 kWh/ m²a).

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

Zu h)

Bei dem auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden vollunterkellerten Gebäudekomplex mit flach geneigtem Pult- bzw. Flachdach handelt es sich um ein freifinanziertes Mehrfamilienwohnhaus aus dem Jahre 1998 mit 2 Wohnböcken als 5-geschossiger L-förmiger Zeilentrakt mit 5 Treppenhausaufgängen und als 3-geschossiges Solitärgebäude mit nur einem zentralen Treppenhaus sowie 1- bis 4-Zimmerwohnungen bzw. insgesamt 54 Wohnungen, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden.

Zusätzlich ist eine unterirdische Tiefgarage zwischen den Wohnblöcken mit insgesamt 39 Tiefgaragenstellplätzen und Zugang aus allen Treppenhausaufgängen vorhanden - alle Wohnungen und die Geschosse incl. des Kellergeschosses mit Tiefgarage sind barrierefrei zugänglich. Alle Treppenhausaufgänge weisen Aufzugsanlagen auf.

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 44 befindet sich im 2. Obergeschoss postalisch links im Gebäudeteil Aubertstr. 19 als 3-Zimmerwohnung mit zweckmäßigem Grundrisschnitt bei einer Wohnungsgröße von ca. 75,64 m².

Der Erhaltungszustand sowohl des hier betroffenen Wohnungseigentums als auch des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplexes nebst separater unterirdischer Tiefgarage und der Freiflächenanlagen ist gut.

Die Lage des Anwesens an einer untergeordneten Quartierstraße ist trotz der deutlichen Stadtrandlage bei ausreichender technischer und sozialer Infrastruktur in mittlerer Wohnlage gemäß Straßenverzeichnis zum Mietspiegel zufriedenstellend.

Zu i)

Angaben über ggf. bestehende baubehördlichen Beanstandungen oder Beschränkungen konnten seitens des zuständigen Stadtentwicklungsamtes, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, auf diesseitige Anforderung per E-Mail bereits am 28.11.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Das betroffene Grundstück ist nach Sachlage derzeit nicht von einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB betroffen.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach Sachlage weder in einem Sanierungsgebiet noch in einem Entwicklungsbereich, einem Umlegungsgebiet, einem Flurbereinigungs- oder in einem Gebiet des Städtebauförderungsprogramms „Nachhaltige Erneuerung“, einem Gebiet mit vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB oder in einem Stadtumbaugebiet.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1-3 BauGB. Das betroffene Grundstück ist nach Sachlage auch keiner Gestaltungssatzung unterworfen. Entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand auch nicht vorgesehen.

Ein städtebaulicher Vertrag besteht für das hier betroffene Grundstück nach diesseitigem Kenntnissstand gleichfalls nicht.

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

Die Regelungen nach der am 03.08.2021 durch den Berliner Senat beschlossenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB, die am 06.08.2021 in Kraft getreten ist (GVBl. v. 05.08.2021, S. 932) und zuletzt mit Verordnung vom 18.02.2025 bis zum 12.03.2030 verlängert wurde, 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.

In Berlin gilt die Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Verordnung - ZwVbVO) vom 04.03.2014.

In Berlin gilt die Verordnung zur Bestimmung des Landes Berlin als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 201a des Baugesetzbuches/Angespannter-Wohnungsmarkt-Verordnung - AwohV) vom 16.11.2021 (GVBl. S. 1283).

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 05.11.2025 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles. Ebenso befindet sich im unmittelbaren Nahbereich auch kein Baudenkmal mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich einer Neubaumaßnahme oder evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Angaben über evtl. zu leistende Erschließungskosten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per Fax am 28.11.2025 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

Nach Sachlage wird das Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Aubertstraße“ 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 28.11.2025 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 vorliegenden Bauleitplanung (Bebauungsplan XIX-40g) dürften planerische Absichten zu erforderlichen Straßenlandabtretungen nicht bestehen und liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nach Sachlage 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 E-Mail am 28.11.2025 seitens des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Technische Verwaltung) nicht beigebracht werden.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass Baulasten für das hier betroffene Grundstück wie folgt bestehen.

Für das Grundstück (Aubertstr. 11-19, Flurstück 365 ist gemäß Baulastenblatt Nr. 554 vom 28.02.1998 eine Baulast im Baulastenverzeichnis wie folgt eingetragen:

- das Grundstück gilt zusammen mit den Grundstücken Berlin-Pankow/Buchholz-West Aubertstr. 3-7, Aubertstr. 9, Aubertstr. 21, Aubertstr. 23-27, Aubertstr. 29-33, Aubertstr. 35-39 und Aubertstr. 41 bauordnungsrechtlich als nur ein Baugrundstück, solange die Wohnanlage besteht
- die Flächen A43-A44-A62-A63-A64-A65-A43 und A64-A63-C23-C22-A64 werden belastet mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger
- die Flächen A65-A64-C22-C21-A65 und A63-A62-C24-C23-A63 werden belastet mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger
- die Fläche B13-B14-B15-B16-B13 wird belastet mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Für das Grundstück (Aubertstr. 21, Flurstück 366 ist gemäß Baulastenblatt Nr. 637 vom 28.02.1998 eine Baulast im Baulastenverzeichnis wie folgt eingetragen:

- das Grundstück gilt zusammen mit den Grundstücken Berlin-Pankow/Buchholz-West Aubertstr. 3-7, Aubertstr. 9, Aubertstr. 11-19, Aubertstr. 23-27, Aubertstr. 29-33, Aubertstr. 35-39 und Aubertstr. 41 bauordnungsrechtlich als nur ein Baugrundstück, solange die Wohnanlage besteht
- die Fläche A44-A45-A61-A62-A44 wird belastet mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger
- die Fläche A62-A61-C25-C24-A62 wird belastet mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger

Weitere Grundstücke der Gesamtanlage sind in entsprechender Weise belastet (siehe Baulastenblätter 482 (Aubertstr. 3-7), 544 (Aubertstr. 9), 636 (Aubertstr. 23-27), 638 (Aubertstr. 29-33), 481 (Aubertstr. 35-39), 542 (Aubertstr. 41).

Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt auf diesseitige Anforderung per E-Mail vom 28.11.2025 gleichfalls nicht gemacht werden - tatsächlich wird ein entsprechendes Verzeichnis bei der Behörde nach Sachlage nicht geführt.

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

Zu j)

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

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

Berlin-Charlottenburg, den 09. Februar 2026

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick in die Aubertstraße nach Süd-Westen mit Lage des dem Grundstück Aubertstraße 11, 13, 15, 17, 19, 21 (Flurstücke 365, 366) auf der nord-westlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Blick aus der Aubertstraße nach Westen mit Lage des Gebäudeteils Aubertstr. 19 (Pfeil)



Blick aus der Aubertstraße nach Norden auf das Grundstück Aubertstraße 11, 13, 15, 17, 19, 21 (Flurstücke 365, 366) auf der nord-westlichen Straßenseite



Blick aus der Aubertstraße nach Norden auf das Grundstück Aubertstraße 11, 13, 15, 17, 19, 21 (Flurstücke 365, 366) auf der nord-westlichen Straßenseite mit Lage des Gebäudeteils Aubertstraße 19 (Pfeil) und hierin belegtem Wohnungseigentum Nr. 44 im 2. Obergeschoss



Blick aus der Aubertstraße nach Nord-Westen auf die Grundstückszuwegung des Grundstücks Aubertstraße 11, 13, 15, 17, 19, 21 (Flurstücke 365, 366) mit Durchwegung im Gebäudeteil Aubertstr. 17 zu einer hinter dem Grundstück belegenen öffentlichen Parkanlage



Blick aus dem privaten Teil des öffentlichen Straßenraums nach Norden mit im Vordergrund belegtem Solitärgebäude Auberstr. 21 und links im Hintergrund belegtem Gebäudeteil Aubertstr. 19 als nord-östliche Kopfseite des L-förmigen Zeilentraktes



Blick aus dem Bereich des süd-westlichen Schenkels auf den Bereich des nord-westlichen Schenkels des L-förmigen Zeilentraktes mit Gebäudeteil Aubertstr. 19 als nord-östliche Kopfseite rechts im Bild



Blick aus dem Bereich des süd-westlichen Schenkels auf die Front des nord-westlichen Schenkels des L-förmigen Zeilentraktes mit Gebäudedurchwegung im Vordergrund und Gebäudeteil Aubertstr. 19 als nord-östliche Kopfseite im Hintergrund mit ETW-Nr. 44 im 2.OG



u.a. öffentliche Gebäudedurchwegung im Gebäudeteil Aubertstr. 17 zu einer hinter dem Grundstück belegenen öffentlichen Parkanlage



Blick aus der Gebäudedurchwegung im Gebäudeteil Aubertstr. 17 zu einer hinter dem Grundstück belegenen öffentlichen Parkanlage



Blick aus der hinter dem Grundstück belegenen öffentlichen Parkanlage auf die u.a. öffentliche Gebäudedurchwegung im Gebäudeteil Aubertstr. 17 auf die nord-westliche Gebäudefront des L-förmigen Zeilentraktes



Blick aus der hinter dem Grundstück belegenen öffentlichen Parkanlage auf die u.a. öffentliche Gebäudedurchwegung im Gebäudeteil Aubertstr. 17 auf die nord-westliche Gebäudefront des L-förmigen Zeilentraktes mit Lage der ETW-Nr. 44 im 2.OG des Gebäudeteils Aubertstr. 19



Blick aus der hinter dem Grundstück belegenen öffentlichen Parkanlage auf die u.a. öffentliche Gebäudedurchwegung im Gebäudeteil Aubertstr. 17 auf die nord-westliche Gebäudefront des L-förmigen Zeilentraktes mit Lage der ETW-Nr. 44 im 2.OG des Gebäudeteils Aubertstr. 19



Blick aus der hinter dem Grundstück belegenen öffentlichen Parkanlage auf die nord-westliche Gebäudefront des L-förmigen Zeilentraktes mit freier Giebelseite des Gebäudeteils Aubertstr. 19 und Lage der ETW-Nr. 44 im 2.OG



Blick aus der hinter dem Grundstück belegenen öffentlichen Parkanlage auf die nord-westliche Gebäudefront des L-förmigen Zeilentraktes im Bereich des Gebäudeteils Aubertstr. 19 mit Lage der ETW-Nr. 44 im 2.OG



Blick aus dem öffentlichen Straßenraum nach Westen mit im Vordergrund belegendem Solitärgebäude Auberstr. 21 und davor belegener Tiefgaragenzufahrt rechts im Bild sowie im Hintergrund belegendem Gebäudeteil Aubertstr. 19 mit freier Giebelseite



Blick aus dem öffentlichen Straßenraum nach Westen mit Tiefgaragenzufahrt sowie Solitärgebäude Aubertstr. 21 links im Vordergrund und Gebäudeteil Aubertstr. 19 mit freier Giebelseite links im Hintergrund



Tiefgaragenzufahrt mit Ampelregelung der Ein- und Ausfahrt sowie Gebäudeteil Aubertstr. 19 mit freier Giebelseite im Hintergrund und Lage der ETW-Nr. 44 im 2.OG



eingehauste Müllgefäß-Stellplatzanlage vor der nord-östlichen Grundstücksgrenze



neben der Müllgefäß-Stellplatzanlage belegene Kinderspielfläche vor der nord-östlichen Grundstücksgrenze



Tiefgaragenzufahrt mit anbindender Rampe sowie Gebäudeteil Aubertstr. 19 mit freier Giebelseite und Lage der ETW-Nr. 44 im 2.OG



Tiefgaragenrampe mit Ein- und Ausfahrt

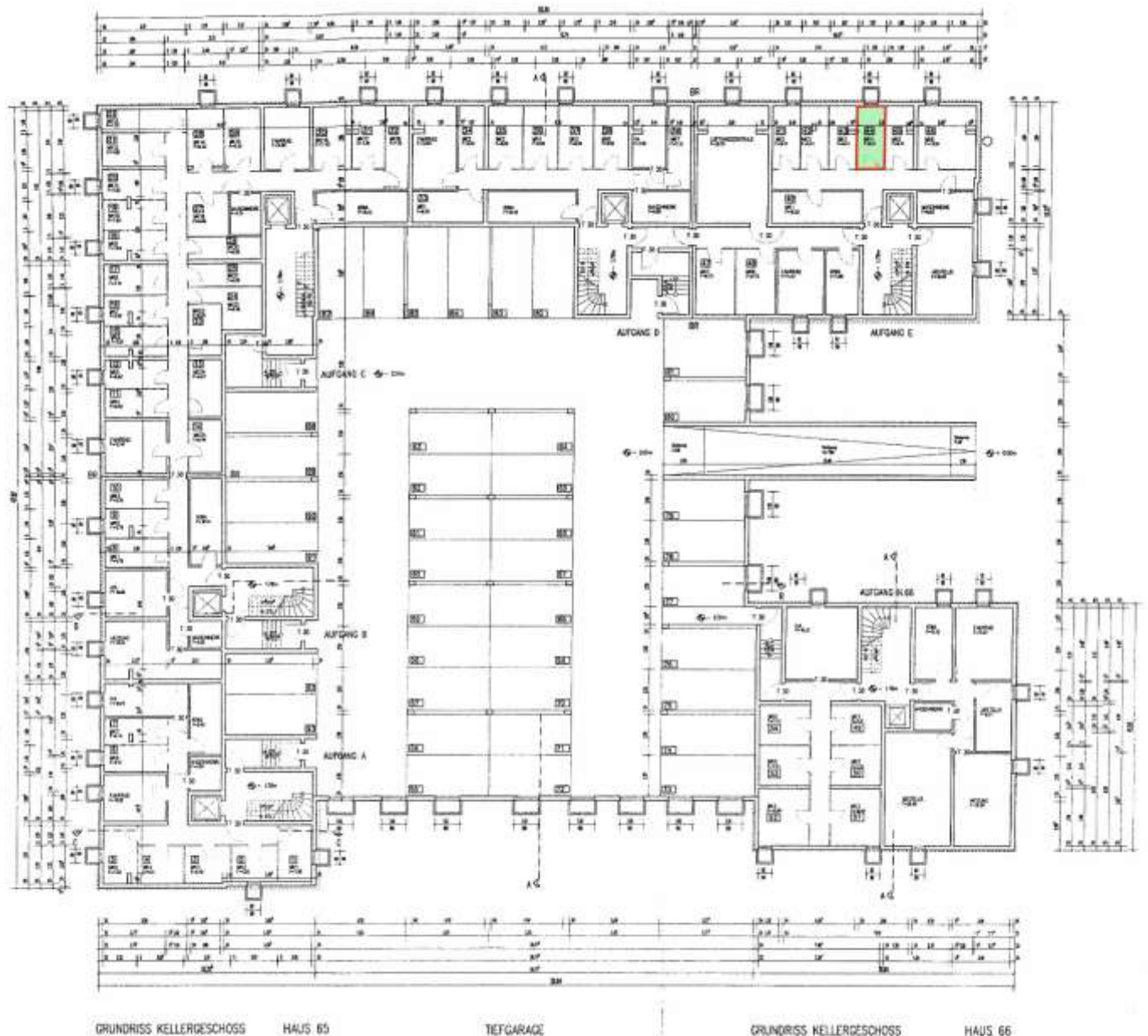


Tiefgaragenrampe mit elektrisch zu bedienendem Sektionaltor der Ein- und Ausfahrt

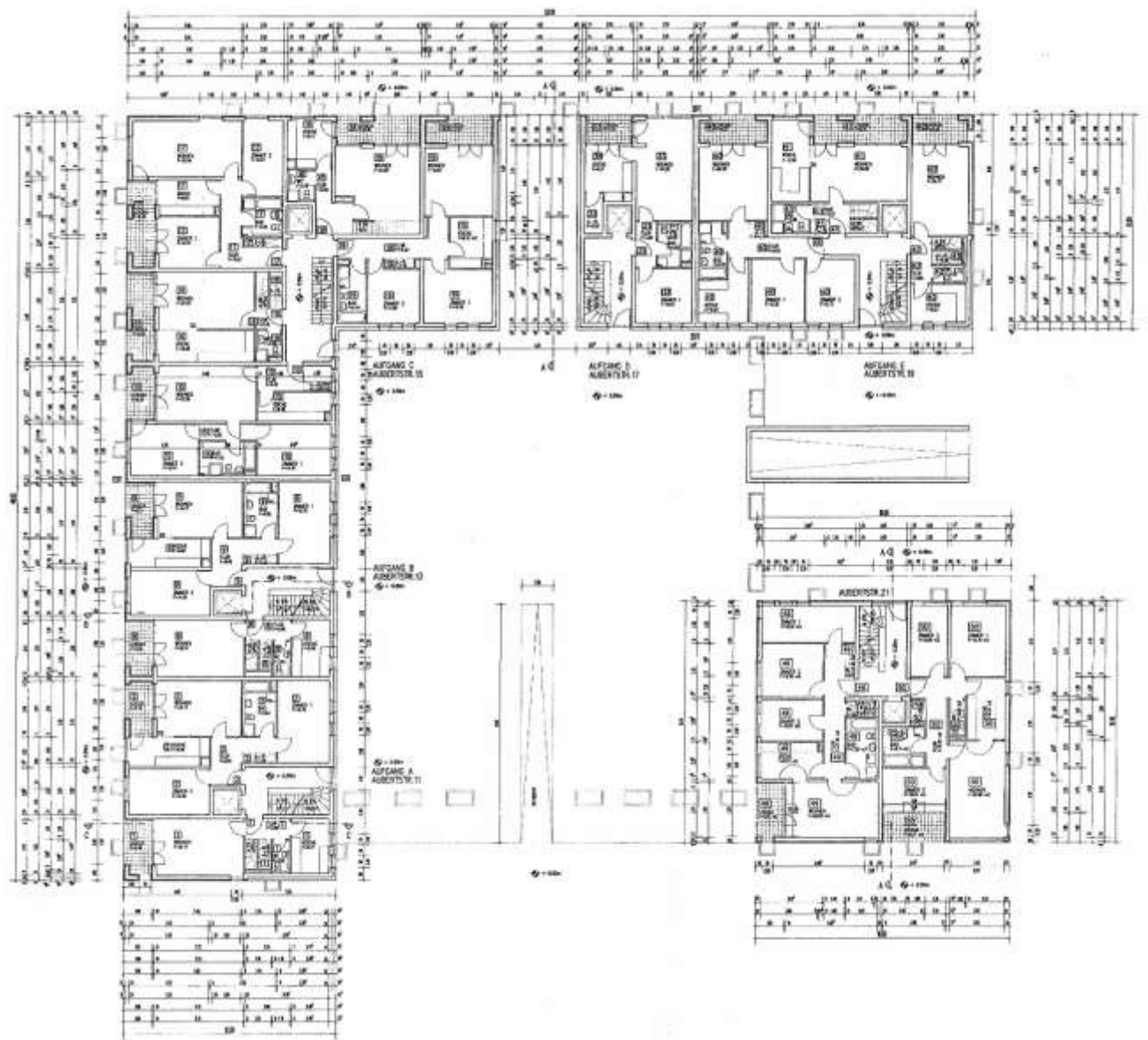


Hauseingangstür zum Treppenhaus des Gebäudeteils Aubertstr. 19

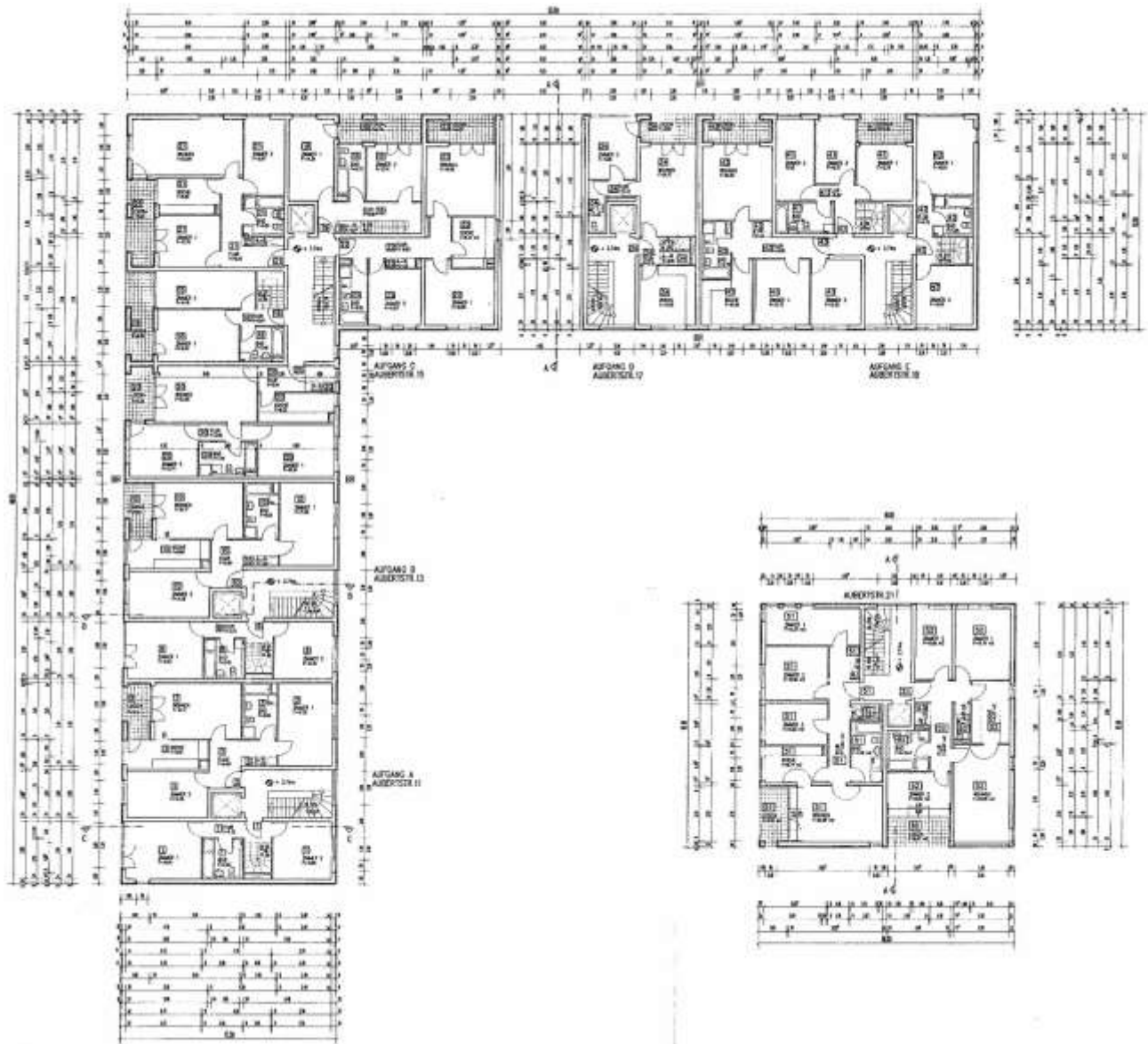
F. ANLAGEN



Aufteilungsplan KG zur AB Nr. 97018 v. 03.11.1997 mit Keller Nr. 44 im Geb. Aubertstr. 19



Aufteilungsplan EG zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 97018 vom 03.11.1997



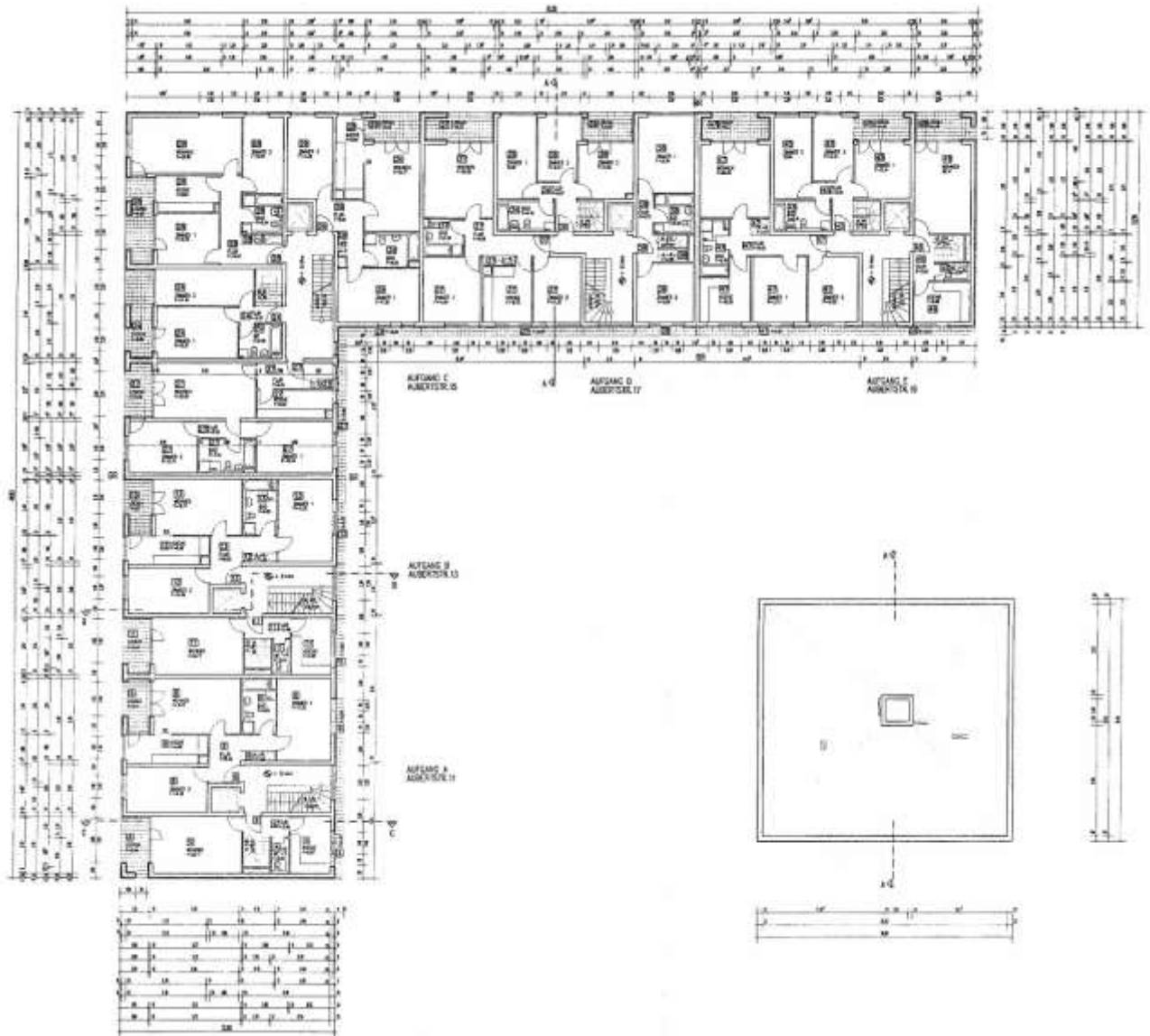
Aufteilungsplan 1.OG zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 97018 vom 03.11.1997



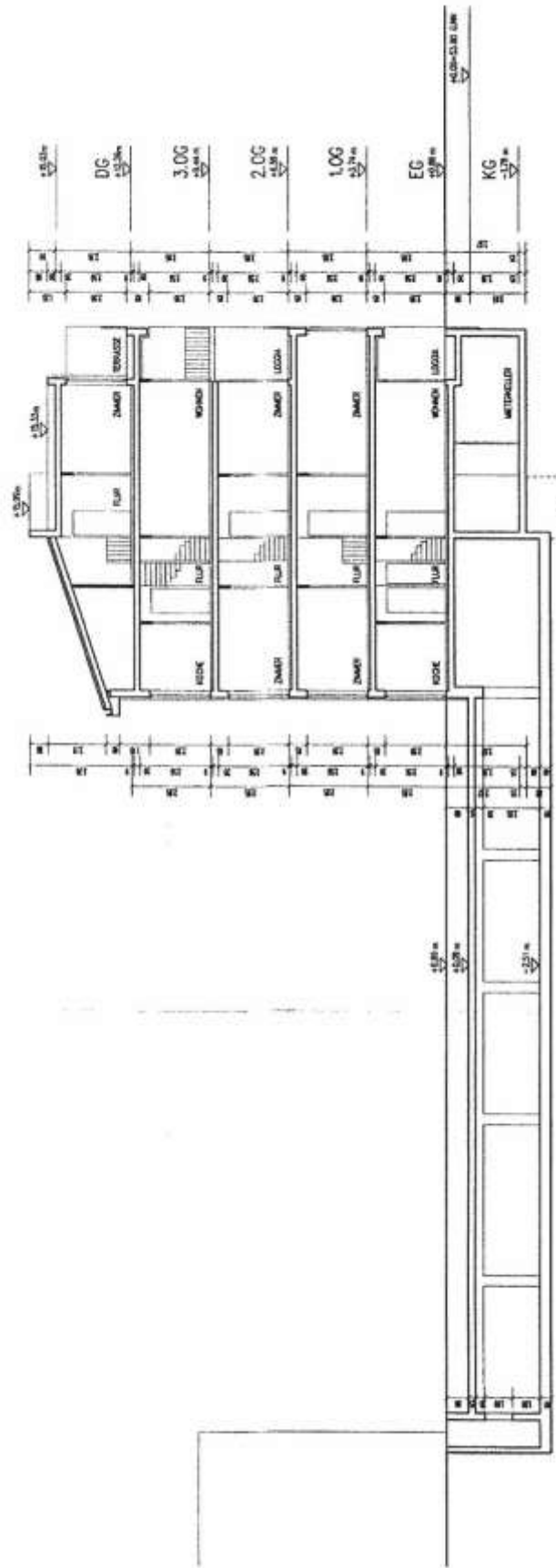
Aufteilungsplan 2.OG zur AB Nr. 97018 v. 03.11.1997 mit ETW-Nr. 44 im Geb. Aubertstr. 19



Aufteilungsplan 2.OG zur AB Nr. 97018 vom 03.11.1997 mit ETW-Nr. 44 (Ausschnitt)



Aufteilungsplan 3.OG zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 97018 vom 03.11.1997



Wohngebäude- und Tiefgaragenschnitt zur AB Nr. 97018 vom 03.11.1997



Flurkarte (fis broker)



Lageplan (fis broker)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern