DIPL.-ING. ARCHITEKT
ALEXANDER STANG

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

Gutachten Nr. 10548

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB des

Wohnungseigentums Nr. 15

ETW-Nr. 15 im Gebäude Kastanienallee 123 im 3.OG bzw. DG postalisch rechts im Treppenhaus als 3-Zimmerwohnung
nebst Sondernutzungsrechten an dem Kellerraum Nr. 15 und dem (PKW-)Garagenstellplatz Nr. 32

auf dem Grundstück

Kastanienallee 123, Mittelstraße 1

in

13158 Berlin-Rosenthal (Bezirk Pankow)

-Wohnungsgrundbuch von Pankow - Blatt 12588 N-



Gebäude Kastanienallee 123 m. Blick v. N-O



Gebäude Kastanienallee 123 m. Blick v. N-W



Dachgeschoss-Grundriss mit ETW-Nr. 15



Flurkarte (Grdst. Kastanienallee 123 u.a.)

Auftraggeber: **Amtsgericht Pankow**
Geschäftszeichen: **38 K 10/25**

Verkehrswert: **380.000,00 €**
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

Bewertungsstichtag: **04.06.2026**

Ausfertigung PDF-Datei

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

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

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

HypoVereinsbank AG
IBAN DE37100208902600171499
BIC HYVEDEMM488

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

==========

Kurzzusammenfassung ... **2**
A. Gutachtenauftrag ... 5
B. Grunddaten ... 6
1. Grundbuchangaben ... 6
2. Grundstücksdaten ... 7
3. Lagedeterminanten ... 12
4. Gebäudedaten (technisch) ... 16
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich) ... 28
6. Objektbeurteilung ... 36
C. Bewertung ... 37
1. Bewertungsgrundlagen ... 37
2. Bodenwert ... 38
3. Ertragswert ... 39
4. Verkehrs-/Marktwert ... 43
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen ... 46
E. Fotoseiten ... 51
F. Anlagen ... A1

4 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. 15 im 3.OG bzw. DG postalisch rechts im Gebäude Kastanienallee 123 nebst den dinglich gesicherten Sondernutzungsrechten an dem massiv umbauten und abgeschlossenen separaten Kellerraum Nr. 15 und dem separaten (PKW-)Garagenstellplatz Nr. 32 in der unterirdischen Garagenzeile mit Zufahrt aus dem auf das Kellergeschoss-Niveau in das Gelände eingesenkten Garagenhof mit 3.626/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Kastanienallee 123, Mittelstraße 1 (Flurstücke 30, 34) in 13158 Berlin-Rosenthal (Bezirk Pankow).
  Die zwei auf dem Grundstück an den beiden parallel zueinander verlaufenden Straßen aufstehenden 3- und 3½-geschossigen Gebäude aus dem Jahre 1998 mit dazwischen belegener großzügiger Gartenanlage weisen eine vollständige Unterkellerung und ein Mansarddach (3½-geschossiges Gebäude Kastanienallee 123) und ein Pyramidendach (3-geschossiges Gebäude Mittelstraße 1) auf. Hinter dem Gebäude Kastanienallee 123 befindet sich ein auf das Kellergeschoss-Niveau des Gebäudes Kastanienallee 123 eingesenkter Garagenhof mit Zufahrt der in die Böschung zu dem höher anstehenden Terrain nebst zusätzlicher Aufschüttung eingebauten unterirdischen Garagenzeile mit PKW-Einzelgaragen und Zufahrt über eine Rampe im linken Bauwich von der Kastanienallee aus. Insgesamt sind 12 Garagenstellplätze vorhanden.

  Auf dem Grundstück befinden sich im Gebäude Kastanienallee 123 nunmehr 16 Wohnungen, nachdem 1 Gewerbeeinheit im hofseitig als Souterrain ausgelegten Kellergeschoss als Wohnung umgewidmet worden ist, und in dem Gebäude Mittelstraße 1 befinden sich 9 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit als Bürofläche gleichfalls im angeböschten Souterrainteil des Kellergeschosses - insgesamt sind insoweit auf dem Grundstück 25 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit vorhanden, die bereits in der Rechtsform des Wohnungs- bzw. Teileigentums errichtet wurden.

- **Grundstück:**
  Das Grundstück weist eine Größe von 2.600 m² und eine bauliche Ausnutzung mit einer GFZ von rd. 0,8 auf. Es handelt sich bei der aufstehenden Bebauung um eine offene Bebauung mit freistehenden Gebäuden als sogen. Stadtvillen an zweiseitig das Grundstück anbindenden parallel zueinander verlaufenden Straßen. Trotz temporärer Straßenverkehrlärmbelastung mit Stauzone in der Kastanienallee vor dem Grundstück und der angrenzenden Dietzgenstraße als Hauptdurchgangsstraße (B96a) handelt es sich um eine mittlere Wohnlage gemäß Straßenverzeichnis zum aktuellen Mietspiegel. Die technische und soziale Infrastruktur sowie das Versorgungsangebot im Nahbereich sind zufriedenstellend.

- **Belastungen:**
  Es liegen keine Dienstbarkeiten o.ä. im Grundbuch vor. Auch im Bodenbelastungskataster sind keine Eintragungen verzeichnet. Eine Baulast zulasten und auch zugunsten des hier betroffenen Grundstücks ist vermtl. nicht vorhanden (eine diesbzgl. Anfrage bei der zuständigen Behörde blieb unbeantwortet).

- **Ausstattung:**
  Die auf dem Grundstück belegenen Gebäude nebst unterirdischer Garagenzeile im Garagenhof hinter dem Gebäude Kastanienallee 123 weisen bei hier vorliegendem Baujahr und Fertigstellung im Jahre 1998 einen durchweg zeitgerechten modernen Ausbaustandard auch innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums und einen zufriedenstellenden Erhaltungszustand sowohl des Wohnungseigentums selbst als auch des gesamten Gebäudekomplexes sowie einen vermtl. noch zufriedenstellenden energetischen Zustand des Gebäudes mit Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden und Zentralheizung ggf. bereits mit einen Brennwertkessel nebst Fußbodenheizung in den Wohnungen und Beheizung der Treppenhausaufgänge über Konvektoren sowie zentraler Warmwasserversorgung auf.
  Das hier betroffene Wohnungseigentum weist ein innenliegendes Badezimmer mit Einbau-Liegewanne und zusätzlicher Duschtasse sowie ausreichender Stellfläche für eine Waschmaschine und eine separate innenliegende Gäste-Toilette auf. Die Sanitärräume und die Küche weisen keramische Fliesung und Ganit-Applikationen auf. In der Küche ist eine Einbauausstattung mit den üblichen Elektrogeräten vermtl. noch aus dem ursprünglichen bzw. einem älteren Bestand von Voreigentümern vorhanden. Die Flur und Wohnzimmer weisen einen Echtholzparkettboden und die weiteren Zimmer einen Laminatboden in Schiffsbodendekor (Esche grau o.ä.) vermtl. auf bauseits verlegtem Veloursteppichboden auf. Der Balkon ist nach Süden orientiert und weist Betonwegeplattierung in Stelzlagern und eine vermtl. elektrisch betriebene Markise auf. Ein separater Kellerabstellraum als SNR weist vermtl. einen Elektroanschluss mit Schaltung auf den Wohnungszähler auf.
  Allerdings waren das Wohnungseigentum Nr. 15, der Kellerraum Nr. 15 und die Garage Nr. 32 anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich, so dass durch den Unterzeichneten weitgehend Annahmen anhand von Angaben und nach Aktenlage zu treffen waren.

  Der hier betroffene Treppenaufgang ist nur bis zum Hochparterre barrierefrei erreichbar. Eine Aufzugsanlage ist nicht vorhanden.
  Der Treppenhausaufgang wirkt aufgrund der Granitplattenbekleidungen und der Textilbeläge als Paneelflächen an den Wänden und auf den Trittstufen mit Ganzglas-/Edelstahlgeländen der Treppenläufe durchaus repräsentierlich (allerdings sind die Textilbekleidungen derzeit im Gebäude Kastanienallee 123 verbraucht).

  Die gärtnerisch sorgfältig angelegten Freiflächen des Anwesens weisen im zentralen Gartenbereich zwischen den Gebäuden Sitzbänke sowie eine Teichanlage und einen großzügigen Kinderspielplatz auf.

- **Wohn-/Nutzfläche:**
  Das Wohnungseigentum Nr. 15 weist 3 Zimmer, Küche (als separater Raum mit Zugang über das Wohnzimmer), Flur, Badezimmer, Gäste-Toilette, Abstellkammer und eine Balkonterrasse (nach Süden) mit Orientierung zu 3 Himmelsrichtung und damit guter Querbelüftungsmöglichkeit auf.

  Nach Angabe der Miteigentümerin und Antragstellerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft weist das Wohnungseigentum Nr. 15 eine Wohnfläche von ca. 83,00 m² bzw. fast 84,00 m² auf - die genaue Wohnungsgröße konnte lt. Auskunft den gegenwärtigen Eigentümern als ehemalige Mieter des hier betroffenen Wohnungseigentums seitens der früheren Wohnungseigentümerin nicht angegeben werden. Nach dem aktuellen Kaufvertrag war die Wohnung mit einer Größe von „knapp 83,00 m²“ angegeben worden.
  Diesbzgl. Angaben konnten seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf Anforderung von Angaben zu dem hier betroffenen Wohnungseigentum bereits vom 03.06.2926 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Die Wohnfläche ergibt sich aus der vorliegenden Teilungserklärung mit ca. 82,97 m², wobei in der so angegebenen Wohnfläche nach II. Berechnungsverordnung nach Sachlage die Balkonfläche mit ½ der Grundfläche enthalten ist.
Nach aktueller Rechtsprechung des LG Berlin sind hiervon abweichend Freisitzflächen als Wohnflächen grundsätzlich mit lediglich ¼ der Grundfläche in Ansatz zu bringen.

Insoweit ist die lt. TE ausgewiesene Wohnfläche von 82,97 m² um die zu hoch angesetzte Fläche der Balkonterrasse mit einer Grundfläche von 10,15 m² um ca. 5,08 m² zu mindern und mit ¼ ihrer Grundfläche zu berücksichtigen. Hieraus ergibt sich die anrechenbare Wohnfläche mit: ca. 82,97 m² ./. 5,08 m² + (10,15 m² x ¼) = ca. 80,43 m².

Die im Kellergeschoss belegene Fläche des dem Wohnungseigentum Nr. 15 zugeschriebenen dinglich gesicherten Sondernutzungsrechts an dem abgeschlossenen Kellerraum Nr. 15 beträgt 4,15 m² und die Fläche der als dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht ausgewiesenen Garage Nr. 32 beträgt ca. 5,10 m x 2,50 m = ca. 12.75 m².

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**
  Das Wohnungseigentum wird durch den Miteigentümer und Antragsgegner eigengenutzt. Auf dem Klingeltableau sind noch die Namen beider Wohnungseigentümer ausgewiesen. Eine Vermietung liegt nicht vor. Ein Mietertrag wird insoweit nicht erzielt.
  Inwieweit ggf. ein Nutzungsentgelt zugunsten der Antragstellerin und Miteigentümerin des hier betroffenen Wohnungseigentums geleistet wird, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.
  Im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird die freie Verfügbarkeit des Wohnungseigentums zugrunde gelegt.

  Die Höhe des Haus- bzw. Wohngeldes incl. der zu leistenden Erhaltungsrücklage beträgt nach Angabe der Miteigentümerin des hier betroffenen Wohnungseigentums seit dem 01.12.2025 357,00 € - die aktuelle Höhe des Wohngeldes ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden. Für das hier betroffene Wohnungseigentum und die weiteren Sondereigentume auf dem Grundstück bestehen hiernach keine Wohngeldrückstände - allerdings liegen aktuelle Unterlagen hierzu seitens der zuständigen WEG-Verwaltung nicht vor.

- **Erhaltungszustand:**
  Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex weist einen zufriedenstellenden Unterhaltungszustand ohne wesentliche Instandhaltungsrückstände nach Fertigstellung gemäß Bauakte vor rd. 28 Jahren auf.
  Allerdings weist die straßenseitige Fassade des Gebäudes Kastanienallee 123 partiell deutliche Veralgung und Staubbindungen sowie leichte Ablauffahnen unter den Fenstern bzw. Sohlbankblechen und Reste eines Rückschnitts einer früheren Fassadenbegrünung auf. An den Stahlgittergefachen zwischen den Stahlbetonpfeilern der straßenseitigen Einfriedung und den Torflügeln zur Kastanienallee zeigt sich partiell großflächig abblätternder Anstrich. Innerhalb des Treppenhauses sind die Textilbekleidungen an den Wandumfassungen und auf den Trittstufen der Treppenläufe partiell stark fleckig und insgesamt deutlich verbraucht.
  Die hier in Rede stehende Wohnung selbst weist vermtl. einen guten Unterhaltungszustand bei ordnungsgemäßem Gebrauch auf. Diesseitig wird bei einem Nutzerwechsel von dem Erfordernis turnusmäßig durchzuführender Schönheitsreparaturen und ggf. Bodenbelagsarbeiten ausgegangen, für die ein Kostenaufwand in Höhe von rd. 4.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt wird.

Verkehrswert am 04.06.2026 nach § 194 BauGB: **380.000,00 €**
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
  Amtsgericht Pankow, Abt. 38, Parkstr. 71 in 13086 Berlin
  Beschluss vom 12.05.2026 mit Verfügung vom 13.05.2026 und Posteingang am 20.05.2026.

- **Bewertungsobjekt:**
  Wohnungseigentum Nr. 15 mit 3.626/100.000 MEA und den dinglich gesicherten Sondernutzungsrechten an dem Kellerraum Nr. 15 sowie dem (PKW-)Garagenstellplatz Nr. 32 auf dem Grundstück Kastanienallee 123, Mittelstraße 1 (Flurstücke 30, 34) in 13158 Berlin-Rosenthal (Bezirk Pankow)

  [das betreffende Wohnungseigentum Nr. 15 befindet sich als 3-Zimmerwohnung im 3. Ober- bzw. Dachgeschoss postalisch rechts im Gebäude Kastanienallee 123 - dem Wohnungseigentum sind das dinglich gesicherte Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. 15 in demselben Gebäude und das dinglich gesicherte Sondernutzungsrecht an dem (PKW-)Garagenstellplatz Nr. 32 im Garagenhof hinter dem Gebäude Kastanienallee 123 als 3. Garage vor der östlichen Kopfseite der unterirdischen Garagenzeile zugeschrieben]

- **Bewertungsgrund:**
  Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft mit dem Geschäftszeichen 38 K 10/25

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

- **Qualitätsstichtag:**
  04. Juni 2026 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)

- **Besichtigungstermin:**
  Donnerstag, der 04.06.2026
  anwesend:
  - eine Vertreterin der Antragstellerin und Miteigentümerin des Wohnungseigentums Nr. 15 gemäß Abt. I Nr. 5.1 (anonymisiert, § 38 ZVG)
  - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

  Der in dem hier betroffenen Wohnungseigentum wohnansässige Antragsgegner als Miteigentümer gemäß Abt. I Nr. 5.2 und insoweit Besitzer des Wohnungseigentums nebst der zugeschriebenen Sondernutzungsrechte hatte bereits mit Schreiben vom 27.05.2026 mitgeteilt, den Zugang des Wohnungseigentums anlässlich des Ortstermins zu verweigern.
  Insoweit war das hier betroffene Wohnungseigentum anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich - der Miteigentümer konnte nicht angetroffen werden.

  Seitens des Unterzeichneten konnten allerdings Feststellungen bzgl. des hier betroffenen Gebäudekomplexes und des Wohnungseigentums von außen aus dem öffentlichen Straßenraum bzw. aus dem Hof und der Gartenanlage des Grundstücks sowie aus dem Treppenhausflur getroffen werden.
  Das Grundstück und das hier in Rede stehende Gebäude Kastanienallee 123 mit Treppenaufgang und Kellergeschoss konnte u.a. mit den Gemeinschaffts- und den Haustechnikräumen seitens der angetroffenen Vertreterin der Miteigentümerin des hier betroffenen Wohnungseigentums zugänglich gemacht werden, so dass Feststellungen bzgl. des Ausbau- und Erhaltungszustands des Gebäudekomplexes getroffen werden konnten. Zusätzlich wurden seitens der

Vertreterin der Miteigentümerin Angaben zum Objekt sowie auch seitens der Miteigentümerin selbst weitere Angaben mitgeteilt und durch eine beigebrachte Fotodokumentation unterlegt.

Die Bewertung des Wohnungseigentums erfolgt insoweit nach örtlichem Eindruck des Unterzeichneten und Angaben der Beteiligten sowie anhand der seitens des Unterzeichneten in den Bauakten im Bauaktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes eingesehenen Pläne und Unterlagen sowie der im Grundbuchamt eingesehenen Teilungserklärung.
Über den technischen Ausbau und Standard sowie den Erhaltungszustand des auf dem Anwesen aufstehenden Wohnhauskomplexes werden insoweit Annahmen anhand der örtlichen Feststellungen, der mitgeteilten Angaben und nach 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 12588 N
  (Amtsgericht Mitte)

- **Gemarkung:**
  Pankow

- **Flur, Flurstücke:**
  131, 30 (1.250 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
  131, 34 (1.350 m² gemäß Grundbuch und Kataster)

- **Grundstücksgröße:**
  2.600 m² gemäß Grundbuch und Kataster

- **Wirtschaftsart und Lage:**
  Flurstück 30: Gebäude- und Freifläche Rosenthal, Kastanienallee 123 (gemäß Grundbuch)
  [Wohnbaufläche Kastanienallee 123 (gemäß Liegenschaftskataster)]
  Flurstück 34: Gebäude- und Freifläche Rosenthal, Mittelstraße 1 (gemäß Grundbuch)
  [Wohnbaufläche Mittelstraße 1 (gemäß Liegenschaftskataster)]

- **Miteigentumsanteil am Grundstück:**
  3.626/100.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichneten Wohnung nebst Sondernutzungsrecht an dem mit Nr. 15 bezeichneten Kellerraum und dem gemeinschaftlichen Sondernutzungsrecht an weiteren Kellerräumen [gemäß Bewilligungen vom 30.05.1996 und vom 30.10.1996 (UR-Nr. NB 245/1996 des Notars Nikolaus Brendle in Berlin bzw. UR-Nr. J 846/1996 des Notars Klaus Jung in Berlin) mit Eintragungsdatum vom 11.11.1996] sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Garagenstellplatz Nr. 32 [gemäß Bewilligung vom 09.03.1998 (UR-Nr. J 200/1998 des Notars Klaus Jung in Berlin) mit Eintragungsdatum vom 19.03.1998]

- **Eigentümer:**
  5.1 anonymisiert (§ 38 ZVG)
  - zu ½ -
  5.2 anonymisiert (§ 38 ZVG)
  - zu ½ -

- **Lasten und Beschränkungen:**
  Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft mit Eintragung vom 05.06. 2025.

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

2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**
  Der Zuschnitt des Grundstücks Kastanienallee 123, Mittelstraße 1 (Flurstücke 30, 34) ist trapezförmig viereckig, wobei die beiden Straßenfronten hier zueinander parallel verlaufen, aber nicht gleich lang sind - die beiden anderen Seiten laufen schräg aufeinander zu.

  Die Frontlänge zur Kastanienallee beträgt ca. 35,10 und zur Mittelstraße ca. 25,55 m gemäß amtlichem Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Joachim Wanjura vom 18.10.1995.
  Die Tiefe des Grundstücks schrägwinklig zwischen den beiden Straßen beträgt entlang der südwestlichen bzw. rechten Grundstücksgrenze zur Kastanienallee ca. 89,10 m und die Tiefe zwischen den beiden Straßen entlang der östlichen bzw. linken Grundstücksgrenze zur Kastanienallee ca. 91,85 m (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**
  Ca. 1,0 : 3,0 - die Frontlängen zu den anbindenden Straßen und die Tiefe des Grundstücks bzw. der Zuschnitt des hier betroffenen Grundstücks als Reihengrundstück zwischen zwei Straßen sowie der bauliche Ausnutzungsgrad mit hier vorliegender Bebauung als freistehende Bebauung mit an der jeweiligen Straße belegenem Mehrfamilienwohnhaus sind zufriedenstellend.

- **Bauwich:**
  Der auf dem Grundstück (Flurstücke 30, 34) aufstehende Gebäudekomplex weist das zur Kastanienallee orientierte freistehende Mehrfamilienwohnhaus Kastanienallee 123 (Flurstück 30) und das zur Mittelstraße orientierte freistehende Mehrfamilienwohnhaus Mittelstraße 1 (Flurstück 34) mit ausreichenden Grenzabständen zu den angrenzenden Nachbargrundstücken auf.

  Der Grenzabstand des Gebäudes Kastanienallee 123 beträgt im rechten Bauwich ca. 5,60 und im linken Bauwich ca. 5,50 m - die Vorgartentiefe der parallel zur Straßenfluchtlinie verlaufenden Gebäudefront beträgt 5,00 m.
  Der Grenzabstand des Gebäudes Mittelstraße 1 beträgt sowohl im rechten als auch im linken Bauwich ca. 4,15 m - die mittlere Vorgartentiefe der schrägt zur Straßenfluchtlinie verlaufenden Gebäudefront beträgt ca. 10,20 m.

Von den angrenzenden Nachbargrundstücken aus liegt eine Grenzbebauung allenfalls als Garagengebäude etwa mittig an der östlichen Grundstücksgrenze im Bereich des Grundstücks Dietzgenstr. 107/109 (Flurstücke 32, 33) über ca. 10,00 m Länge vor. Eine weitere Grenzbebauung von den Nachbargrundstücken aus konnte anlässlich des Ortstermins nicht erkannt werden und ergibt sich auch aus der amtlichen Flurkarte nicht bzw. konnte auch anhand von Sattelitenaufnahmen (Internet: Google Earth) nicht erkannt werden (siehe anliegende Flurkarte).

- **Topographie:**
  Das Terrain des Grundstücks ist im Vorgartenbereich der Gebäude plan, aber insgesamt leicht kupiert und fällt vom Straßenraum der Kastanienallee zu einem hinter dem dort aufstehenden Wohngebäude zu einem Garagenhof um eine volle Geschosshöhe ab.
  Über der im Garagenhof anliegenden L-förmig angeordneten Garagenzeile ist das dahinter und darüber liegende Gelände zusätzlich über das ursprüngliche Terrain-Niveau angeschüttet, so dass es sich bei den in der Garagenzeile belegenen Garagen um unterirdische Garagen handelt.
  Im linken Bauwich der vorderen Kopfseite der Garagenzeile geht eine im Freien belegene Treppe auf das hinter dem Garagenhof höher anstehende Terrain auf, wobei der Gartenteil zwischen den Gebäuden an der Kastanienallee und der Mittelstraße Senken und Hügel u.a. mit Kinderspielplatz und Erholungsflächen sowie eine Teichanlage als Rückhaltebecken der Regenentwässerung aufweist. Zur Mittelstraße ist das Grundstück weitgehend plan.

  Die Treppenhauseingänge beider auf dem Grundstück belegenen Gebäude weisen Außentreppen mit jeweils 4 Steigungen auf. Das Erdgeschoss der Gebäudeteile ist insoweit jeweils als Hochparterre ausgelegt und liegt ca. 0,70 m über Terrain-Niveau des vor dem Grundstück belegenen Straßenraums. Die Hauseingangsbereiche sind zusätzlich über Rampen erreichbar, wobei allerdings der jeweils weitere Treppenhausaufgang ohne Aufzugsanlage ausgeführt und insoweit aus dem Treppenhaus die unter und über dem Erdgeschoss belegenen Geschosse nicht barrierefrei zugänglich sind.
  Das Gebäude Kastanienallee 123 weist allerdings zusätzlich einen ebenerdigen Zugang des Kellergeschosses über eine Rampe aus dem Bereich des Garagenhofes bzw. der diesbzgl. Rampe auf. Das Gebäude Mittelstraße 1 weist neben dem Treppenabgang im Treppenhaus lediglich eine Kelleraußentreppe auf.

- **Untergrund:**
  Das Grundstück weist einen lagetypischen Untergrund mit zufriedenstellenden Gründungsverhältnissen auf - im Bereich des betroffenen Grundstücks befindet sich diluvialer Geschiebemergel und südlich im Nahbereich angrenzend diluvialer Talsand nach geologischer Übersichtskarte von Berlin (1971).
  Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.0 6.1 (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.

  Eine nennenswerte Gefahr von Schichtenwassereinfluss liegt nicht vor. Eine Grundwassergefährdung besteht nicht - gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: 2020), befindet sich das Grundstück im Bereich eines gespannten Gebiets mit nur isoliert vorkommendem quartärem Hauptgrundwasserleiter im Bereich des Verbreitungsgebiets des Panketalgrundwasserleiters (gemäß früherer Feststellung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: Mai 2009), liegt das Grundstück in einem gespannten Gebiet mit nur isoliert vorkommendem quartärem Hauptgrundwasserleiter bei einem Flurabstand des Grundwassers im Nahbereich zwischen ca. 4 m und ca. 7 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 26.05.2026 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 betroffene Grundstück liegt im Bereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Rosenthal), für den ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach § 30 BauGB nicht vorliegt - die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist hier insoweit nach § 34, Abs. 1 Baugesetzbuch zu beurteilen, der auf die Art und das Maß der Umgebungsbebauung abstellt.
  Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Umgebung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

  Das entscheidungsrelevante Umfeld des hier betroffenen Grundstücks ist geprägt durch Wohnhausbebauung z.T. mit Läden im Erdgeschoss - charakteristisch sind 3- bis 4-geschossige Wohn- und einzelne Geschäftshäuser entlang der Dietzgenstraße und der Kastanienallee in offener Bauweise bzw. als freistehende Gebäude teilweise als einseitige Grenzbebauung mit Altbaubestand und überwiegend bereits Neubebauung aus den vergangenen rd. 30 Jahren. Vereinzelt sind im Nahbereich auch nachrangige gewerbliche Flachbauten an der Dietzgenstraße sowie 1-, 1½- und 2-geschossige Reihenhäuser bzw. überwiegend freistehende Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser aus den 1920er Jahren und aus der Nachkriegszeit bis in die 1980er Jahren sowie auch Einfamilienhaus-Neubauten aus den vergangenen rd. 10 Jahren vorhanden.
  Nach Sachlage ist die nähere Umgebung faktisch einem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen. Eine verbindliche Bauleitplanung 2. Ordnung ist bisher nicht beschlossen worden.

  Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (Abl. S. 31), zuletzt geändert am 07.02.2025 (Abl. S. 441) ist das Quartier des hier betroffenen Grundstücks als Wohnbaufläche W_3 mit einer GFZ bis 0,8 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 aber entsprechend der gesamten Gebietskörperschaft Berlin mit durch den Senat festgestelltem angespanntem Wohnungsmarkt seit dem 07.10.2021 im Bereich des am 23.06.2021 neu in Kraft getretenen § 250 BauGB mit weiteren wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.
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 außerdem 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 04.06.2026 weder und 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 Kastanienallee 123, Mittelstr. 1 (Flurstücke 30, 34) beträgt ca. 1.993,63 m² gemäß vorliegender Nutzungsberechnungen zu den Baugenehmigungen Nrn. BS 415170 vom 15.05.1995 (Kastanienallee 123) und BS415299 vom 04.09.1995 (Mittelstraße 1) 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 0,767 bzw. rd. 0,8 (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. 675,98 m² mit einer GRZ von 0,259 bzw. rd. 0,3 bei Ansatz 2.600 m² Grundstücksfläche (Flurstücke 30, 34).

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß GAA-Modell bzw. bisheriger Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) beträgt abweichend von der ImmoWertV 21 bzw. ImmoWertA unter Berücksichtigung auch der Nichtvollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss bzw. Spitzboden mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier ist ein diesbzgl. nutzbarer Dachraum vorhanden bzw. bereits zu Wohnzwecken ausgebaut und bzgl. des Dachgeschoss des Gebäudes Mittelstraße 1 als Vollgeschoss in der GF bereits enthalten bzw. für das Gebäude Kastanienallee 123 mit ausgebautem Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss noch anteilig zu berücksichtigen; ein

entsprechend nutzbares Kellergeschoss ist nach Sachlage unterhalb des Erdgeschosses im Bereich eines partiell als Souterrain ausgeführten Kellergeschosses vorhanden und gleichfalls anteilig zu berücksichtigen):
1.993,63 m² + (347,40 m² x 0,75) + (328,58 m² + 347,40 m²) x 0,30 = 2.456,97 m² für die Normalgeschosse und das Dachgeschoss beider Gebäude u.a. als anteiliges Dachgeschoss sowie als jeweils anteiliges Kellergeschoss beider Gebäude mit einer wGFZ von 0,945 bzw. rd. 0,9 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,259 bzw. rd. 0,3 bei Ansatz von 2.600 m² Grundstücksfläche.

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

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

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

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

  Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2022 (Umweltatlas) weist der jeweilige Straßenraum vor dem hier betroffenen Grundstück lediglich Schmutzwasserkanalisation ohne Regenwasserkanalisation auf.
  Auf dem Grundstück anfallendes Regenwasser wird insoweit auf dem Grundstück selbst im Untergrund verrieselt.

- **Erschließungskostenbeiträge:**
  Angaben über evtl. zu leistende Erschließungskosten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per E-Mail am 21.05.2026 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

  Nach Sachlage wird das Grundstück durch die öffentlichen zum Anbau bestimmten Erschließungsanlagen „Kastanienallee“ und „Mittelstraße“ 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 jeweilige 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. Erschließungsanlagen 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 E-Mail am 21.05.2026 angeforderten Angaben zu ggf. erforderlichen Straßenlandabtretungen konnten seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamt des Bezirksamtes Pankow bis zur redaktionellen Fertigstellung des vorliegenden Gutachtens gleichfalls nicht beigebracht werden.

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 21.05.2026 seitens des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Technische Verwaltung) nicht beigebracht werden.

  Belastende Baulasten für das hier betroffene Grundstück liegen nach diesseitiger Annahme vermtl. nicht vor.
  Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt auf diesseitige Anforderung per E-Mail vom 21.05.2026 gleichfalls nicht gemacht werden - tatsächlich wird nach Sachlage ein entsprechendes Verzeichnis bei der Behörde nicht geführt.

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**
  Das hier betroffene Grundstück Kastanienallee 123, Mittelstraße 1 (Flurstücke 30, 34) befindet sich am südlichen Rand des Ortsteils Rosenthal in ca. 100 m Entfernung zum südlich angrenzenden Ortsteil Niederschönhausen gleichfalls im Berliner Stadtbezirk Pankow bzw. gleichfalls noch vergleichsweise zentral im Bezirk.
  Die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zum süd-westlich angrenzenden Ortsteil Wilhelmsruh gleichfalls im Bezirk Pankow beträgt ca. 2.000 m, zu dem westlich angrenzenden Ortsteil Märkisches Viertel im Bezirk Reinickendorf beträgt ca. 2.200 m und zu dem nord-westlich angrenzenden Ortsteil Lübars gleichfalls im Bezirk Reinickendorf ca. 2.300 m, zu dem nördlich angrenzenden Ortsteil Blankenfelde ca. 1.100 m und zu dem östlich angrenzenden Ortsteil

Französisch Buchholz ca. 1.200 m, wobei die beiden zuletzt genannten Ortsteile gleichfalls im Stadtbezirk Pankow liegen.

Das hier betroffene Grundstück weist mit rd. 2.500 m (Luftlinie) eine vergleichsweise geringe Entfernung zum Bezirkszentrum im Ortsteil Pankow im Bereich des alten Dorfangers von Pankow mit Breite Straße und hier u.a. belegenem alten Rathaus und aktueller Bezirksverwaltung der im Jahre 2002 im Zuge der Bezirksreform zusammengelegten Altbezirke Pankow, Weißensee und Prenzlauer Berg auf.
Die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zur City im Bereich des Alexanderplatzes beträgt ca. 7,9 km nach Süden und die Entfernung zum Zentrum am Zoo (Breitscheidplatzes mit Gedächtniskirche, Europa-Center und anbindendem Kurfürstendamm) rd. 10,7 km nach Süd-Westen (Luftlinie).

Das Reihengrundstück Kastanienallee 123, Mittelstraße 1 (Flurstücke 30, 34) befindet sich auf der südlichen Seite der Kastanienallee im Abschnitt zwischen der Dietzgenstraße in ca. 30 m Entfernung östlich und der Schönhauser Straße in ca. 220 m Entfernung westlich sowie auf der nördlichen Seite der Mittelstraße im Abschnitt zwischen der Dietzgenstraße in ca. 27 m Entfernung östlich und der Schönhauser Straße in ca. 150 m Entfernung westlich des hier betroffenen Grundstücks.
Bei der Kastanienallee handelt es sich um eine örtliche Durchgangsstraße außerhalb einer 30 km/h-Zone mit Streckenführung von der Dietzgenstraße (B96a) über die Schönhauser Straße zur westlich verlaufenden Friedrich-Engels- und Hauptstraße mit temporär beachtlichem Verkehrsaufkommen u.a. mit Linienbusverkehr vor dem Einmündungsbereich zur Dietzenstraße mit Stauzone vor dem hier betroffenen Grundstück. Die im unmittelbaren Nahbereich an die Kastanienallee anbindende Dietzgenstraße (B96a) ist als Hauptdurchgangsstraße durch ein hohes Verkehrsaufkommen u.a. auch durch LKW- und Linienbusverkehr frequentiert.

Lt. Berliner Mietspiegel 2021 handelt es sich sowohl bei den an die Dietzgenstraße als auch bei den an die Kastanienallee anbindenden Grundstücken im hier betroffenen Abschnitt um eine stark verkehrslärmbelastete Grundstückslage mit einem Gesamtlärmindex L_{DEN} von über 65 dB (A) in 24 Stunden und/oder einem Gesamtlärmindex L_N von über 55 dB(A) in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) an mindestens einem Teilstück der Fassade eines zur Adresse gehörenden Gebäudeteils. Hiernach handelte es sich außerdem noch um eine einfache Wohnlage.

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2026 handelt es sich bei der Lage des hier betroffenen Grundstücks (Flurstücke 30, 34) nunmehr abweichend um eine mittlere Wohnlage, wobei die Wohnlage nach diesseitiger Auffassung hinsichtlich der Verkehrslärmbelastung unverändert ist.
In den Mietspiegeln 2024 und 2026 wird die Straßenverkehrslärmbelastung für die Wohnlagen im Gegensatz zu den früheren Mietspiegeln nicht mehr ausgewiesen.

Bei der das Grundstück gleichfalls anbindenden Mittelstraße handelt es sich um eine untergeordnete Quartierstraße innerhalb einer 30 km/h-Zone mit Frequentierung im Wesentlichen nur durch Anliegerverkehr zu den hier anbindenden Grundstücken mit Durchfahrtsverbot für LKW-Verkehr, wobei allerdings Lärmbelastungen von der im Nahbereich verlaufenden Dietzgenstraße noch deutlich wahrnehmbar vorliegen.

Neben dem Verkehrslärm konnten weitere Lärmbelastungen im Nahbereich anlässlich des Besichtigungstermins durch den Unterzeichneten nicht erkannt werden. Nennenswerte Gewerbebetriebe im Nahbereich sind nach diesseitigem örtlichem Eindruck nicht vorhanden.

Die erhebliche Fluglärmbelastung durch tief auf den Flughafen Tegel einfliegende Verkehrsflugzeuge besteht nach Stilllegung des Flurhafens Tegel im November 2020 und Inbetriebnahme des Flughafens BER nicht mehr.

Die Kastanienallee weist gegenläufigen Richtungsverkehr trotz der beidseitig im Straßenraum vorhandenen Parkstreifen für den ruhenden Verkehr auf, so dass ein gleichzeitiges Passieren von sich entgegenkommenden Kraftfahrzeugen nicht möglich und im Bereich von unbeparkten Randstreifen bzw. im Bereich von Grundstücksausfahrten auszuweichen ist.
Der Fahrdamm ist asphaltiert, Bürgersteige sind mit Bordschwellen abgesetzt und im Bereich der Fußwege mit Betonwegeplattierung befestigt - separate Fahrradwege sind nicht vorhanden. Zwischen dem Fußweg und der Bordschwelle ist ein unbefestigter Randstreifen als verkarstetes Rasenblankett mit teilweise hochstämmigem Straßenbaumbestand vorhanden. Von den Vorgärten der angrenzenden Grundstücke reicht zusätzlich Vegetationsbesatz bis in den Straßenraum.

Die Mittelstraße weist gleichfalls gegenläufigen Richtungsverkehr auf, wobei ein Parken lediglich einseitig an nur einem Randstreifen möglich ist und sich offensichtlich der Randsteifen auf der nördlichen Straßenseite hierfür etabliert hat - grundsätzlich wäre auch ein alternierendes Parken an den Randsteifen möglich. Tatsächlich ist aber bei beidseitigem Parken auf gleicher Höhe der Kfz eine Durchfahrt in der Straße nicht möglich, da der Fahrdamm zu eng ist.
Der Fahrdamm der Mittelstraße weist Fahrbahnbeton auf. Beidseitig im Straßenraum sind auch hier mit Bordschwellen abgesetzte Bürgersteige vorhanden, die weitgehend gleichfalls mit Fahrbahnbeton befestig sind - auf der nördlichen Straßenseite ist ein Streifen unmittelbar vor den anbindenden Grundstücken mit Betonwegeplatten befestigt. Straßenbäume und von den anliegenden Vorgärten in den Straßenraum wirkender Vegetationsbestand ist auch in der Mittelstraße vorhanden.
Ebenso ist in beiden das Grundstück anbindenden Straßen ausreichende Straßenraumbeleuchtung vorhanden, die in beiden Straßen noch aus DDR-typischer Produktion erhalten ist.

Das Stellplatzangebot im öffentlichen Straßenraum ist trotz der offenen Bauweise im Gebiet vergleichsweise knapp.
Eine Parkraumbewirtschaftungszone ist bisher für das hier betroffene Gebiet nicht eingerichtet worden.

Bei der Bebauung im Quartier handelt es sich überwiegend um Wohnhausbebauung z.T. mit Läden im Erdgeschoss - charakteristisch sind 3- bis 4-geschossige Wohn- und einzelne Geschäftshäuser entlang der Dietzgenstraße und im Einmündungsbereich der Kastanienallee in die Dietzenstraße in offener Bauweise bzw. als freistehende Gebäude teilweise als einseitige Grenzbebauung mit Altbaubestand und überwiegend bereits Neubebauung aus den vergangenen rd. 30 Jahren.
Vereinzelt sind im Nahbereich auch nachrangige gewerbliche Flachbauten an der Dietzgenstraße sowie 1-, 1½- und 2-geschossige Reihenhäuser bzw. überwiegend freistehende Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser aus den 1920er Jahren und aus der Nachkriegszeit bis in die 1980er Jahren sowie auch Einfamilienhaus-Neubauten aus den vergangenen rd. 10 Jahren vorhanden.

Die Anbindung an wichtige Stadtmagistralen ist u.a. mit der Dietzgenstraße als Bundesstraße (B96a) als zentrale Stadtmagistrale u.a. zwischen den Ortsteilen Rosenthal und Niederschönhausen bzw. Pankow bis in die City gut.
Zusätzlich besteht eine gute Anbindung über die Kastanienallee an die gleichfalls im Nahbereich belegene Schönhauser Straße sowie die Friedrich-Engels-Straße in ca. 1.100 m und die Hauptstraße im Ortsteil Wilhelmsruh in ca. 2.000 m Entfernung.

Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich u.a. auf der Kastanienallee selbst sowie auf der Dietzgenstraße bzw. den vorgenannten Magistralen mit verschiedenen Bus- und Straßenbahnlinien im fußläufigen Nahbereich.
Die S-Bahnstation „Wilhelmsruh“ befindet sich in ca. 3,0 km Entfernung - die S- und U-Bahnstation „Pankow“ befindet sich in ca. 4,3 km Entfernung (jeweils in fußläufiger Entfernung).

- **Soziale Infrastruktur:**
  Eine kurz- und mittelfristige Versorgung steht im fußläufigen Nahbereich auf der Dietzgenstraße selbst u.a. mit Lebensmitteldiscountern sowie im Ortsteilzentrum von Pankow (Breite Straße u.a. mit Einkaufszentrum „Rathaus-Center““ und regelmäßigem Wochenmarkt) in ca. 3,4 km fußläufiger Entfernung sowie im Ortsteil Prenzlauer Berg u.a. mit Einkaufszentrum „Schönhauser Allee Arcaden“ ab rd. 4,5 km Entfernung (Luftlinie) sowie u.a. im Bereich des Alexanderplatzes bzw. in der City zur Verfügung.

  Verschiedene Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindergärten etc. befinden sich im Nahbereich.
  Ebenso steht medizinische Versorgung mit gutem Angebot im Nahbereich bzw. im Ortsteil u.a. mit mehreren niedergelassenen Ärzten sowie einer Klinik im angrenzenden Ortsteil Pankow an der Breite Straße 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 auf Höhe des hier betroffenen Grundstücks befinden sich auf der östlichen Seite der Dietzgenstraße weiträumige Friedhofsanlagen. Der „Brosepark“ ist ab ca. 900 m und der „Schlosspark Niederschönhausen“ ab ca. 1.500 m fußläufiger Entfernung erreichbar.

  In ca. 1.100 m fußläufiger Entfernung befinden sich der Botanische Volkspark Blankenfelde-Pankow mit anbindender Zingergrabenniederung und Waldgebiete am Nordgraben bzw. der weiträumigen Freifläche der Elisabeth-Aue mit landwirtschaftlicher Nutzung etc. In ca. 1.500 m fußläufiger Entfernung befinden sich außerdem die „Zingerwiesen“ als weiträumiger Biotop.
  Der „Volkspark Schönholzer Heide“ ist ab rd. 2,5 km fußläufiger Entfernung erreichbar.

  Der Stadtpark „Großer Tiefgarten“ in der Berliner City ist ab rd. 8,5 km Entfernung erreichbar (Luftlinie).

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**
  1996
  erfolgte die Aufteilung des Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentume noch vor bzw. im Zuge der Errichtung des Gebäudekomplexes.
  Die Wohnungen und weiteren Nutzungseinheiten wurden insoweit in der Rechtform des Wohnungs- bzw. Teileigentums auf der Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 96133 vom 16.07.1996 über die mit Nrn. 1-24 bezeichneten Wohnungen, die mit Nrn. 1-24 bezeichneten Kellerräume und die mit Nrn. 25 und 26 bezeichnete Gewerbeeinheiten gemäß Bewilligungen bzw. Teilungserklärung nebst Nachtrag vom 30.05.1996 und 30.10.1996 (UR-Nr. NB 245/1 996 des Notars Nikolaus Brendle in Berlin bzw. UR-Nr. J 846/1996 des Notars Klaus Jung in Berlin) mit Eintragungsdatum in das Grundbuch am 11.11.1996 errichtet.
  Die Kellerräume wurden im Zuge der Aufteilung des Grundstücks den Wohnungen als dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte zugeschreiben - die 12 unterirdischen Garagenstellplätze im Garagenhof hinter dem Gebäude Kastanienallee 123 wurden einzelnen Wohnungseigentumen als dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte zugeschrieben.

  1998
  erfolgte die Fertigstellung des auf dem Grundstück Kastanienallee 123, Mittelstraße 1 (Flurstücke 30, 34) aufstehenden Gebäudekomplexes mit jeweils an einer der beiden Straßen belegenem 3- bzw. 3½-geschossigem Wohn- und Geschäftsgebäuden mit insgesamt 24 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten als Galerie- und Büroflächen im Souterrain sowie vollständiger Unterkellerung und zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss und Garagenhof mit 12 unterirdischen Garagenstellplätzen hinter dem zur Kastanienallee orientierten Gebäude gemäß Baugenehmigungen Nrn. BS 415170 vom 15.05.1995 (Haus 1, Kastanienallee 123) und BS 415288 vom 04.09.1995 (Haus 2, Mittelstraße 1).

  Baubeginn war am 06.05.1996 - Bauzustandsbesichtigungen zur Rohbauabnahme und zur Fertigstellung des Bauvorhabens erfolgten am 10.12.1997 und 01.07.1998.

  2007
  erfolgten Instandsetzungen u.a. an einem Balkon, die Trennung der Gartensprengwasserzähler nach den beiden Untergemeinschaften (Häuser Kastanienallee 123 und Mittelstraße 1), die Erneuerung der Drainage für die Garagen und die Sanierung des Teichs im Gartenteil zwischen den beiden Gebäuden.

  2008
  erfolgte die Erneuerung der Fenster einer Dachgeschosswohnung im Gebäude Kastanienallee 123, die Beseitigung der Feuchtigkeit in der Fassade des Gebäudes Mittelstr.1 und die Instandsetzung des Einfahrtstors der Rampenzufahrt in den Garagenhof.

  2010
  erfolgte eine weitere Balkonsanierung.

  2011
  erfolgte u.a. die Installation einer elektrischen Teichpumpe und die Grundreinigung der Teppichböden in den Treppenhausaufgängen beider Gebäude.

  2012
  erfolgte u.a. die Ursachenermittlung vorliegender Feuchtigkeitsschäden durch einen Sachverständigen, der Einbau einer Dachlüftersteuerung im Gebäude Kastanienallee 123, die Absicherung des Teiches und eine weitere Balkonsanierung.

2013
erfolgte die Erneuerung des Teppichbodens im Treppenhausaufgang des Gebäudes Mittelstr. 1 und die Erneuerung bzw. Sanierung der Hebeanlage im Gebäude Mittelstr. 1

2015
erfolgte eine erneute Sanierung der Hebeanlage im Gebäude Mittelstr. 1

2016
erfolgte die Instandsetzung der „Garagenpfosten“ (vermtl. der Pfeiler zwischen den Einzelgaragen in der Garagenfront der unterirdischen L-förmigen Garagenzeile).

2019
erfolgte der Fassadenfreischnitt einer Eibe im Bereich der Terrasse der ETW-Nr. 16 im Gebäude Mittelstraße 1 sowie der Einbau von Rauchwarnmeldern in beiden Gebäuden.

2021
erfolgte die Fassadenreinigung des Gebäudes Kastanienallee 123 und die Beschlussfassung über die Wartung der Fenster und Balkon- bzw. Terrassentüren in einem Turnus von jeweils 5 Jahren.

2023
erfolgte der Anschluss des Grundstücks an das Glasfasernetz der Fa. Telekom Deutschland sowie die Sanierung der Abwasserleitungen im Kellergeschoss des Gebäudes Kastanienallee 123 sowie die Vergrößerung der Einfassung des Kindersandkastens im Garten zwischen den beiden Gebäuden u.a. nebst Auffüllung und Erneuerung des Spielsands.

2024
erfolgte der Beschluss zur Kostentragungspflicht für Instandhaltung und Instandsetzung der Fenster- und Fenstertüren durch die Eigentümer des jeweils betroffenen Sondereigentums ab 2025 selbst, die Fassadenreinigung des Gebäudes Mittelstr. 1, die Instandsetzung der Abwasserleitungen im Kellergeschoss der Einheit Nr. 26 im Gebäude Mittelstr. 1 und die Sanierung der restlichen Abwasserleitungen im Kellergeschoss des Gebäudes Kastanienallee 123.

2025
erfolgte die Umwidmung bzw. die Umnutzung und der Umbau mit Verbindung der Toilettenräume als Badezimmer der im Souterrainbereich des Kellergeschosses im Gebäudeteil Kastanienallee 123 belegenen Gewerbeeinheit zu Wohnzwecken ohne weitere Grundrissveränderungen gemäß Baugenehmigung Nr. 2025/2023 vom 03.07.2025.
Die Aufnahme der Nutzung zu Wohnzwecken erfolgte am 15.09.2025 und die Mitteilung des bauaufsichtlichen Verzichts auf Bauüberwachung erfolgte gemäß Schreiben vom 12.09.2025.

Eine seitens der zuständigen WEG-Verwaltung mit Datum vom 03.06.2026 u.a. angeforderte Beschlusssammlung u.a. für die Jahre 2025 und 2026 konnte bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.
Insoweit liegen evtl. Beschlüsse bzgl. aktuell durchzuführender Instandsetzungen oder erforderlicher Einschüsse in die Erhaltungsrücklage dem Unterzeichneten nicht vor.

- **Art des Gebäudes:**
  Bei der auf dem Grundstück aufstehenden baulichen Anlage handelt es sich um einen überwiegend konventionell errichteten vollunterkellerten 3- und 3½-geschossigen Wohn- und Geschäftshauskomplex mit 2 Gebäuden an den jeweils an das Grundstück angrenzenden Straßen

mit jeweils ausgebautem Dachgeschoss als Vollgeschoss an der Mittelstraße und als Nicht-Vollgeschoss an der Kastanienallee.
Beide Gebäudeteile weisen ursprünglich im Bereich des partiell als Souterrain ausgelegten Kellergeschosses 1 Gewerbeeinheit als Büro- oder Galerie o.ä. auf, wobei die im Gebäude Kastanienallee 123 belegene Gewerbeeinheit zwischenzeitlich zu Wohnzwecken umgenutzt wurde.
Das Gebäude Kastanienallee 123 weist insoweit im gegenwärtigen Bestand 16 Wohnungseigentume und das Gebäude Mittelstr. 9 Wohnungseigentume und 1 Teileigentum als Gewerbeeinheit im Souterrain mit Nutzung als „Orthopädische-Technik“ auf.

Hinter dem Gebäude Kastanienallee 123 befindet sich ein um eine volle Geschosshöhe in das Gelände eingesenkter Garagenhof mit in die Böschung zu dem aufgehenden weiteren Gelände des Grundstücks eingebauter L-förmig anbindender Garagenzeile und hierin belegenen unterirdischen Garagen aufgrund der darüber vorgenommenen zusätzlichen Aufschüttung als Erdhügel und Teil der geräumigen Gartenanlage zwischen den Gebäuden.

Bei dem hier betroffenen Bewertungsobjekt handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. 15 im 3. Obergeschoss bzw. Dachgeschoss postalisch rechts im Gebäude Kastanienallee 123 nebst dinglich gesichertem Sondernutzungsrecht an einem separaten massiv umbauten Kellerraum (Nr. 15) in demselben Gebäude sowie dem dinglich gesicherten Sondernutzungsrecht an einem unterirdischen Garagenstellplatz (Nr. 32) in der L-förmigen Garagenzeile im Garagenhof hinter dem Gebäude Kastanienallee 123 als 3. Garage vor der östlichen Kopfseite der Garagenzeile mit Zu- und Ausfahrt über eine Rampe von der Kastanienallee aus.

- **Organisation des Gebäudes:**
  Die beiden auf dem Reihengrundstück (Flurstücke 30, 34) belegenen Gebäude Kastanienallee 123 und Mittelstraße 1 des Komplexes weisen jeweils ein Treppenhaus auf.
  Der Treppenaufgang im Gebäude Kastanienallee 123 ist in den Normalgeschossen 4-spännig und im Dachgeschoss lediglich 3-spännig organisiert. Die im Kellergeschoss belegene zum Garagenhof bzw. die Rampenzufahrt im linken Bauwich orientierte frühere Gewerbeeinheit mit Umnutzung als Wohnung ist gleichfalls aus dem Treppenhaus an der Stirnseite des Treppenhausflurs mit daneben anbindenden Kellerräumen als Abstellkeller und Haus-Technik- und Hauswirtschaftsräume bzw. einem geräumigen Fahrradkeller mit barrierefreiem Zugang aus dem linken Bauwich über eine Nebenrampe zur Rampen-Zu- und Ausfahrt des Garagenhofes zugänglich.

  Der Treppenaufgang im Gebäude Mittelstraße 1 ist abweichend von dem Treppenhausaufgang Kastanienstraße nicht unmittelbar aus dem Straßenraum und dem Vorgartenbereich, sondern hiervon aufweichend aus dem rechten Bauwich des Gebäudes zugänglich. Hier sind die Wohngeschosse durchweg 3-spännig organisiert - die im Kellergeschoss belegene Gewerbeeinheit befindet sich zu einem straßenseitig abgeböschten Bereich quasi als Souterrain und ist gleichfalls neben den haustechnischen und hauswirtschaftlichen Räumen aus dem Treppenhaus zugänglich.
  Das Kellergeschoss des Gebäudes Mittelstr. 1 weist vor der Hauseingangsfront außerdem eine Kelleraußentreppe auf.

  Das Erdgeschoss beider Gebäudeteile ist als Hochparterre ausgelegt und weist eine vor der Hauseingangstür belegene Differenztreppe mit 4 Steigungen und jeweils partiell gedeckter Podestfläche auf. Beide vor den Hauseingangstüren belegene Podestflächen sind nebst der Differenztreppe auch über Rampen zugänglich.
  Allerdings ist insoweit lediglich das jeweilige Erdgeschoss bzw. Hochparterre barrierefrei zugänglich - eine Aufzugsanlage ist nicht vorhanden. Das Kellergeschoss ist barrierefrei lediglich im Gebäude Kastanienallee 123 über die jeweiligen Rampen zugänglich.

Die in den Gebäuden belegenen Wohnungen weisen 2-, 3- und 4-Zimmer auf, wobei im Gebäude Mittelstr. 1 mit Ausnahme von 2 Wohnungen als 4-Zimmerwohnungen alle weiteren Wohnungen als 3-Zimmerwohnungen ausgelegt sind.
Die Wohnungen weisen separate Küchen, Diele/Flur und innenliegende motorisch belüftete Badezimmer bzw. teilweise zusätzlich auch innenliegende Toilettenräume sowie Balkone bzw. Loggien oder Dachterrassen und oberhalb der unterirdischen Garagenzeile eine Gartenterrasse auf.
Die Abstellkeller sind aus dem Treppenhaus zugänglich und weitgehend als Holzlattenverschläge mit entsprechenden Türen ausgelegt - einzelne Abstellkeller sind abweichend massiv umbaut und weisen geschlossene Sperrtüren auf. Die weiteren Kellerräume, die Heizzentrale, der Hausanschlussraum und der Trockenraum sind im Gebäude Kastanienallee 123 aus dem Treppenhaus über den daran anbindenden Fahrradabstellraum mit barrierefreiem Zugang auch aus dem linken Bauwich zugänglich.
Das Gebäude Mittelstraße 1 ist im Kellergeschoss etwa entsprechend organisiert, wobei ein barrierefreier Außenzugang hier nicht vorhanden ist (Kelleraußentreppe, s.o.).

Der auf dem Grundstück hinter dem Gebäude Kastanienallee 123 belegene Garagenhof mit L-förmiger Garagenzeile und 12 unterirdischen Einzelgaragen mit separaten Toreinfahrten über Schwingflügeltore ist ausschließlich von der Kastanienallee aus über eine im linken Bauwich des dorthin orientierten Wohngebäudes belegene Rampe anzufahren. In der straßenseitigen Einfriedung ist hier eine elektrisch betriebene Automatik-Toranalage mit Schlüssel- und Funkfernbedienung vorhanden. Zwischen den Einzelgaragen innerhalb der Garagenzeile sind Wandscheidungen zu den angrenzenden Garagen als feuerverzinkte Stahlrahmenelemente mit gleichfalls feuerverzinkten Lochblech-Gefachen vorhanden.

Insgesamt befinden sich auf dem Anwesen im derzeitigen Bestand 26 Sondereigentume respektive 25 Wohnungseigentume und 1 Teileigentum als verbliebene Gewerbeeinheit nach Umnutzung 1 Gewerbeeinheit als Wohneinheit (s.o.). Alle Kellerabstellräume der Wohnungen sind als dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte den jeweiligen Sondereigentumen zugeschrieben.
Die auf dem Grundstück belegenen 12 PKW-Garagenstellplätze sind gleichfalls mit dinglich gesicherten Sondernutzungsrechten allerdings nur für diesbzgl. berechtigte Wohnungseigentume belegt.
Das Grundstück ist in sogen. Untergemeinschaften bzgl. der aufstehenden Gebäude und des Garagenhofes aufgeteilt, wonach Verbrauchskosten etc. jeweils separat durch die jeweiligen Untergemeinschaften zu bedienen sind - insoweit sind für die Häuser Kastanienallee 123 und Mittelstraße 1 gemeinschaftliche Sondernutzungsrechte an den im jeweiligen Kellergeschoss belegenen Räume des Gemeinschaftseigentums jeweils nur für die Eigentümer der in dem jeweiligen Gebäude belegenen Sondereigentume bestellt.

- **Lage/Organisation des Sondereigentums:**
  Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 15 befindet sich als 3-Zimmerwohnung im 3. Ober- bzw. Dachgeschoss postalisch rechts im Gebäude Kastanienallee 123.
  Der Grundrisszuschnitt des Wohnungseigentums ergibt sich nach vorliegendem Geschossplan und der seitens der Antragstellerin zur Verfügung gestellten Innenraumaufnahmen wie folgt:

  Hinter der Wohnungseingangstür befindet sich der zweihüftiger Flur der Wohnung mit unmittelbar links dahinter anbindender innenliegender Abstellkammer ggf. mit einer dahinter vorhandenen Einkofferung des Flurs als Garderobennische sowie dahinter anbindendem innenliegendem und motorisch belüftetem und künstlich belichtetem Badezimmer und außerdem daran angrenzendem innenliegendem Toilettenraum als Gäste-Toilette.

Rechts spannend befindet sich hinter der Wohnungseingangstür ein Kinderzimmer und dahinter ein Elternschlafzimmer jeweils mit stehendem Fenster in einer Gaube und Orientierung zur Kastanienallee nach Norden.
An der rückwärtigen Stirnseite des Flurs befindet sich eine Doppelflügeltür mit Ornamentglasausschnitten und feststehendem Oberlicht zu dem dort anbindenden Wohn-/Esszimmer - die im Geschossplan im Flur ausgewiesene Lichtkuppel o.ä. ist nach diesseitigem Eindruck anhand von Sattelitenaufnahmen (s.o.) nicht zur Ausführung gekommen. Im Wohnzimmer befinden sich stehende Fenster in 2 Gauben mit Orientierung zum rechten Bauwich des Gebäudes nach Westen und einer Fensterfront zu der gartenseitig anbindenden Balkonterrasse mit Orientierung nach Süden.
Aus dem Wohnzimmer ist unmittelbar hinter der Zugangstür aus dem Flur rechts spannend eine separate Küche mit Sperrtür zum Wohnzimmer in der nord-westlichen Gebäudeecke mit polygonalem Gauben- bzw. Turmaufbau nebst stehenden Fenstern und Orientierung zum rechten Bauwich bzw. zur Kastanienallee nach Westen und Norden zugänglich.

Das Wohnungseigentum weist aufgrund der drei Fensterfronten eine gute Querbelüftung und bzgl. des Wohnzimmers eine gute Besonnung auf - die Orientierung des Kinderzimmers und des Elternschlafzimmers nach Norden zur örtlichen Durchgangsstraße ist nachteilig.

Dem Wohnungseigentum Nr. 15 ist das dinglich gesicherte Sondernutzungsrecht an dem massiv umbauten innenliegenden Kellerraum Nr. 15 (ohne Fenster o.ä.) in demselben Gebäude an der straßenseitigen Stirnseite des Treppenhausflurs im Kellergeschoss unmittelbar unterhalb des innerhalb des Treppenhauses belegenen Hauseingangsbereichs zugeschrieben.
Außerdem besteht zugunsten des Wohnungseigentums Nr. 15 das dinglich gesicherte Sondernutzungsrecht an dem (PKW-)Garagenstellplatz Nr. 32 im Garagenhof hinter dem Gebäude Kastanienallee 123 als 3. Garage vor der östlichen Kopfseite der unterirdischen Garagenzeile.

- **Art der Konstruktion:**
  Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex ist in Mischbauweise teilweise in Mauerwerks- und teilweise in Stahlbetonbauweise mit örtlich geschalten Geschossdecken (im Treppenhaus schalungsrau) bzw. ggf. partiell auch schalungsglatten Stahlbeton-Fertigteildecken und schalungsglatten Stahlbeton-Wandumfassungen u.a. im Kellergeschoss und der überwiegend unterirdischen Garagenzeile im Garagenhof des Anwesens mit Wandumfassungen aus wasserundurchlässigem Beton in vermtl. mindestens 30 cm Stärke (WU-Beton) nach Sachlage in Verbindung mit einem WU-Betonplattenfundament vermtl. als sogen. „Weiße Wanne“ errichtet worden.
  Die Außenwandumfassungen der über dem Kellergeschoss aufgehenden Geschosse weisen Porotonmauerwerk nebst Wärmedämmverbundsystem und Kunstharzreibeputz und tragende und aussteifende Wände KSL- oder KSV-Mauerwerk u.a. als Wohnungstrenn- bzw. Treppenhauswände in 24 cm Stärke mit Kalkputz auf. Im Kellergeschoss sind Innenwände weitgehend aus KS-Mauerwerk bzw. fugenloses KS-Planstein-Mauerwerk mit Anstrich (weiß) versehen. Abstellverschläge weisen überwiegend Wandscheidungen als Holzlattenwände auf.
  Leichte Wandscheidungen z.T. im Kellergeschoss und insbesondere in den Wohngeschossen sind als Gipsdielen- bzw. Bimsplattenwände o.ä. und im Dachgeschoss ggf. auch teilweise als Gipskarton-Ständerwände ausgeführt.

  Die Fassaden weisen einen hell getönten Kunstharzreibeputz auf Armierungsgewebe und Polystyrol-Hartschaumplatten o.ä. als sogen. Thermohaut mit Bossenputzadaptierung im Bereich des Gebäudesockels bzw. des Souterrains auf. Im Bereich der Balkonvorbauten sind schalungsglatte Beton-Rundstützen vorhanden - die Loggia- und Balkonbrüstungen sind gleichfalls massiv ausgeführt und weisen schalungsrauen Beton mit hierauf aufgesattelten Edelstahlgeländern nebst hierin verbauten Edelstahl-Pflanzschalen auf.

Die Geschossdecken sind mindestens im Treppenhaus mit den Podestflächen und den Unterseiten der Treppenläufe und deren seitlicher Sockeleinfassung zum Treppenauge hin örtlich geschalt und schalungsrau. Die Tritt- und Setzstufen weisen bzgl. des Kellertreppenabgangs Granitplattierung und bzgl. der aufgehenden Geschosse abweichend auf den Trittstufen einen textilen Bodenbelag auf.
Die Kellerdecke ist gleichfalls schalungsrau ausgeführt bzw. in der als Wohnung umgenutzten Gewerbeeinheit vermtl. verputz und glatt gefilzt. In den Normalgeschossen sind die Wohnungsdecken vermtl. als Stahlbeton-Filigranplatten mit Aufbeton und schwimmendem Zementestrich (Heizestrich) ausgeführt.
Balkone sind als partiell auskragende Betonplatten nebst Rundstützen und massiven Brüstungen sowie Anbindung an den Baukörper mit thermischer Trennung über sogen. Isokörbe ausgeführt - die Balkone sind mit Nassbodenaufbau und keramischer Fliesen bekleidet. Die Loggien sind nach Sachlage entsprechend ausgeführt.

Außenliegende Differenztreppen sind nach diesseitiger Einschätzung gleichfalls aus Stahlbeton ausgeführt und weisen schalungsglatte Betonwangen bzw. entsprechende Stützwände sowie Granitplattierung auf den Tritt- und Setzstufen sowie Edelstahlbrüstungen auch im Bereich der Hauseingangsrampen auf.

Das Dach des Gebäudes Kastanienallee 123 ist oberhalb der nach Sachlage gleichfalls massiv als Stahlbetondecke ausgeführten Geschossdecke oberhalb eines Kriechbodens als flach geneigtes Walmdach mit zimmermannsmäßigem Abbund und Zwischensparrendämmung nebst Dampfsperre sowie Holzschalung und Zinkblech-Stehfalzdeckung ausgeführt. Die Dachränder weisen zwischen der Geschossdecke über dem 2. Obergeschoss und der massiven Decke über dem Dachgeschoss bzw. dem Kriechboden eine unter ca. 45° Neigung abgebundene Dachschräge mit Zwischensparrendämmung und Dampfsperre und innenseitiger GKF-Beplankung sowie Holzschalung nebst Zinkblech-Stehfalzdeckung auf. Gauben weisen gleichfalls einen zimmermannsmäßigen Abbund mit Sandwich-Umfassungen und Stehfalzblech-Bekleidung sowohl der Dachflächen als auch der Backen- und Frontflächen auf. Die Traufeinfassung ist entsprechend bekleidet und weist dahinter verbaute verdeckt liegende Kastenrinnen auf - Dachüberstände weisen im Bereich der vor die Fassade reichenden Dachschrägen Profilholzbekleidung mit Lackanstrich (weiß) auf.

Hiervon abweichend weist das Dach des Gebäudes Mittelstraße 1 ein unter ca. 28° allseitig geneigtes mehrteiliges zimmermannsmäßig abgebundenes Pyramidendach mit Zwischensparrendämmung nebst Aluminiumkaschierung als Dampfsperre und unterseitige Gipskartonbeplankung (GKF) sowie Holzschalung und vermtl. Echtschiefer-Schindelbekleidung als Deckung nebst entsprechender Ortgang- und Traufenbekleidung sowie hier gleichfalls verdeckt liegenden Kastenrinnen auf. Gaubenbacken und Fronten weisen hier gleichfalls Schindelbekleidung auf.

Die Rampen-Ein- und Ausfahrt zum Garagenhof weist Betonstein- und Granit-Kleinsteinpflasterung vermtl. mit massivem Unterbau und seitlich zu dem höher anstehenden Terrain des links angrenzenden Nachbargrundstücks schalungsglatte Stahlbeton-Stützwandelemente ggf. als Fertigteil-Elemente auf.

Die L-förmige in dem auf das Kellergeschoss-Niveau eingesenkten Garagenhof angelegte Garagenzeile ist weitgehend unterirdisch in das Terrain bzw. den aufgeschobenen Hügel hinter dem Garagenhof mit Zementestrich auf Unterbeton mit schalungsglatten Stahlbeton-Umfassungswänden auf Streifenfundamenten in frostfreier Tiefe und vermtl. entsprechender Decke aus WU-Beton nebst hoch aufgehender schalungsrauer Attika als Wannenschürze mit Mutterbodenauffüllung und intensiver Begrünung als Teil der Gartenanlage errichtet.

- **Art des Ausbaus:**
  Aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit des hier betroffenen Wohnungseigentums anlässlich des Ortstermins wird der Ausbaustandard und Erhaltungszustand nach örtlichem Eindruck und diesseitiger Einschätzung sowie anhand der seitens der Antragstellerin zur Verfügung gestellten Fotodokumentation wie folgt angenommen.

  Wände:
  Massive und leichte Wandscheidungen sind verputzt bzw. gespachtelt und gestrichen - das Badezimmer des hier betroffenen Wohnungseigentums weist knapp raumhohe Keramikfliesung (20 cm x 30 cm, geschmacksneutral: weiß) nebst umlaufenden Bordüren als schmale Granitplattenbekleidung (grau meliert, o.ä.) und entsprechende Applikationen u.a. als Kopfplatte einer halbhohen Wandscheidung zwischen Wanne und Duschtasse auf. Die Gäste-Toilette weist entsprechende Fliesenbekleidung ggf. mit entsprechender Bordüre und Granitplatten-Applikationen der Kopfplattenabdeckung (grau meliert, o.ä.) der Installationsabspannung des Einbauspülkastens des WC-Beckens auf. Die Spiegel über den Waschtischen sind in den Sanitärräumen flächenbündig in die Fliesung eingelassen.
  Die Küche in dem hier betroffenen Wohnungseigentum weist nach Sachlage über den Arbeitszeilen keramische Mittelmosaikfliesung (10 cm x 10, geschmacksneutral: weiß ggf. leicht changierend) und im Übrigen gespachtelte Wandumfassungen mit Anstrich (weiß) auf.

  Die Hauseingangsbereiche der Treppenhausaufgänge weisen halbhoch ein Textil-Paneel (Velours o.ä., blau changierend) entsprechend den Trittstufenbekleidungen der in die Obergeschosse aufgehenden Treppenläufe und darüber einen umlaufenden Granitplattenfries auf - die Oberwände weisen einen Kunstharz-Edelreibeputz mit Latexanstrich o.ä. (weiß) auf. Im Hauseingangsbereich sind partiell Spiegelapplikationen an den Wandumfassungen vorhanden. Türeingänge in den Wohngeschossen und weitgehend auch im Kellergeschoss weisen Granitgewände bzw. -lisenen bis unter die Raumdecke auf.
  Der Kellertreppenabgang weist halbhoch ein entsprechendes Textil-Paneel auf, wobei hier die Trittstufen abweichend mit Granitplattierung versehen sind.
  Die Treppenläufe weisen ein Edelstahlgeländer mit Edelstahlhandlauf und großflächigen Ganzglasgefachen (VSG) zwischen den Edelstahlpfosten auf.

  Der Treppenhausflur im Kellergeschoss ist im Übrigen entsprechend dem aus dem Hauseingangsbereich aufgehenden Treppenhaus gestaltet - die anbindenden Kellerräume weisen Außenwandumfassungen aus schalungsglattem Beton mit Anstrich (weiß) und Innenwände aus fugenlosem KS-Plansteinmauerwerk mit Anrich (weiß) bzw. als Holzlattenscheidungen mit entsprechenden Türen im Bereich der Abstellkellerverschläge auf.

  Böden:
  Das hier betroffene Wohnungseigentum weist im Flur und dem Wohnzimmer einen naturtonbelassenen Echtholz-Großmosaikparkettboden vermtl. aus Eichenholz mit Klarlack (Wasser- oder noch DD-Lack) auf. Die an den Flur anbindenden weiteren Wohnräume weisen Laminatboden in Schiffsbodenparkett-Dekor (Esche-gau, o.ä.) vermtl. auf bauseits ursprünglich verlegtem Veloursteppichboden auf.
  Die Küche weist einen partiell rektangulär verlegten großformatigen Keramikfliesenboden (30 cm x 30 cm, geschmacksneutral: weiß) und einen mit einer Granitplattenbordüre (grau meliert, o.ä.) abgesetztes Rechteckfeld im Bereich des Essplatzes mit hierin diagonal verlegter großformatiger Keramikfliesung (30 cm x 30 cm, geschmacksneutral: weiß) auf. Die innenliegende Abstellkammer weist vermtl. gleichfalls keramische Fliesung (geschmacksneutral: weiß) auf.
  Die Sanitärräume weisen im Toilettenraum gleichfalls diagonal verlegte großformatige Keramikfliesung (geschmacksneutral: weiß) und im Badezimmer vermtl. in einem Rechteckfeld mit Granitplatteneinfassung (grau meliert, o.ä.) rektangulär verlegte Keramikfliesung (geschmacksneutral: weiß) auf.

Die Balkonterrasse des hier betroffenen Wohnungseigentums weist nach Sachlage einen großformatigen rektangulär verlegten Betonplattenbelag (betongrau) auf Stelzlagern auf. Andere Balkone in den Normalgeschossen weisen nach Sachlage vermtl. überwiegend keramische Fliesung entsprechend den Sanitärräumen auf.

Der Hauseingangsbereich und die Setzstufen der Treppenläufe bzw. auch die Trittstufen des Kellertreppenabgang in dem hier betroffenen Gebäude weisen polierte Granitplattierung (grau meliert, o.ä.) auf. Die Trittstufen der in den Wohngeschossen aufgehenden Treppenläufe weisen vollflächig einen textilen Bodenbelag auf.
Im Kellergeschoss weist der Treppenhausbereich gleichfalls Granitplattierung entsprechend dem Hauseingangsbereich und die anbindenden Kellerräume einen unbekleideten Zementestrichboden nebst staubindendem Anstrich auf.

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

Die Treppenhausbereiche weisen schalungsraue Untersichten der Ortbeton-Podestflächen und der Treppenläufe mit hellgrau abgesetztem Anstrich auf.
Die außerhalb des Treppenhauses belegenen Kellerbereiche weisen gleichfalls schalungsraue Betondecken mit Anstrich (weiß) auf.

Fenster:
Der Gebäudekomplex bzw. das hier betroffene Gebäude weist in den Wohngeschossen durchweg Kunststoff-Isolierglasfenster und -Fenstertüren mit Zweifachverglasung und vermtl. mindestens Schallschutzklasse 3 ggf. aufgrund der seinerzeit noch vorhandenen Einflugschneise auf den Flughafen „Tegel“ im Nahbereich auf.

Die stehenden Fenster weisen bauseitig vermtl. keinen außen- oder innenliegenden liegenden Sonnenschutz mit elektrisch betrieben Jalousien o.ä. auf - die Fensteranlage zur Balkonterrasse weist eine ggf. erst nachträgt angebaute ggf. elektrisch betriebene Markise ggf. mit Windwächter auf.
Rollladenanlagen sind auch in den im Erdgeschoss bzw. Hochparterre belegenen Wohnungen oder der im Souterrain umgenutzten früheren Gewerbeeinheit nicht vorhanden.

Die Treppenhausfenster und die über Terrain liegenden Kellerfenster sind gleichfalls als Kunststoff-Isolierglasfenster ausgeführt
Die Fenster weisen pulverbeschichtete Aluminium-Sohlbankbekleidungen und Granit-Lateibänke (grau meliert, o.ä.) auf.

Türen:
Die Hauseingangstür des hier betroffenen Treppenhausaufgangs ist als thermisch getrennte pulverbeschichtete Aluminium-Rahmentür mit großflächigen Klarglas-Isolierglasausschnitten und mechanischem Türschließer sowie entsprechenden seitlich feststehenden Teilen mit gleichfalls großflächigen Glasausschnitten und integrierter Klingel- und Gegensprechanlage in einem Eingangsvorbau mit Vordach aus Metall nebst integrierter Beleuchtung und Einfassung mit Zinkblech-Stehfalzblechen ausgeführt.
Die Wohnungseingangstüren sind als tauchbadlackierte oder folierte (weiß) 2,13 m hohe RD-Holzplatten- bzw. Röhrenspantüren in vermtl. einbruchhemmender Bauart mit Weitwinkelspion in Holzzargen (weiß) ausgeführt.
Raumtüren innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums weisen gleichfalls tauchbadlackierte oder folierte (weiß) historisierende Holzmehrfüllungstüren gleichfalls in Holzzargen (weiß) auf. Weder die Tür des innenliegenden Badezimmers noch die Tür des innenliegenden

Toilettenraums weisen nach Sachlage eine Nachströmöffnung oder einen hinreichenden Spalt unter dem Türblatt auf.
Das Wohnzimmer weist zum Flur eine Doppelflügel-Rahmentür mit gesprossten Ornamentglasausschnitten und ein gleichfalls gesprosstes feststehendes Oberlicht nebst Ornamentverglasung auf. Die Küchentür ist halbhoch geschlossen und darüber kleinteilig gesprosst und mit Ornamentverglasung versehen.

Die Zugangstüren in die Kellerbereiche sind als Stahlblechtüren in T30-Qualität ausgeführt, der separate Kellerraum Nr. 15 weist gleichfalls eine Stahlblechtür zu dem anbindenden Treppenhaus mit Lackanstrich (weiß) auf - die weiteren Kellerabstellverschläge sind überwiegend als Holzlattenverschläge mit entsprechenden Türen zusammengefasst.
Zu dem Fahrrad- und Rollator- und Kinderwagenabstellraum als Durchgangsraum ist gleichfalls eine T30-Stahlblelchtür und hierzu eine entsprechende Außentür aus dem linken Bauwich mit mechanischem Türschließer vorhanden - aus dem Abstellraum sind die Heizzentrale, der Hausanschlussraum und ein Trockenraum gleichfalls über T30-Stahlblechtüren zugänglich.

Elektroinstallationen:
Die Elektroinstallationen des Gebäudekomplexes sind durchweg zeitgerecht. Die Wohnungen weisen nach Sachlage moderne Sicherungstableaus nebst Sicherungsautomaten und für die Badezimmer FI-Schutzschalter auf - FI-Steckdosen oder ein Cat 5- bzw. Cat 7-Netz ist nach Sachlage seinerzeit noch nicht verbaut worden.
Stromzähler sind nach Sachlage als Wechselstromzähler im Kellergeschoss der jeweiligen Gebäude zentralisiert. Für moderne Haushalte ist insoweit eine ausreichende Anschlussstärke vorhanden.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums sind nach Sachlage ausreichende Brennstellen sowie Lichtschaler und Steckdosen entsprechend einem zeitgerechten modernen Standard verbaut worden. Die Balkonterrasse weist eine bauseitige Außenleuchte auf. Der Küchenbereich weist einen elektr. Herdanschluss und dem Vernehmen nach einen Gasanschluss für einen Herd auf. Eine motorische Zusatzlüftung in der Küche ist vermtl. gleichfalls vorhanden - ein Anschluss an einen Wrasenabzug ist vermtl. nicht vorhanden.
Die 2-zeilige Arbeitsküche mit kleinem Essplatz ist bzgl. der Küchenausstattungen (ohne Essplatz) nach Sachlage bauseits im Zuge der Gebäudeerrichtung eingestellt worden.

Die innenliegenden Sanitärräume sind motorisch belüftet und künstlich belichtet.

Bauseitige Sonnenschutzjalousien sind nicht vorhanden - die über der nach Süden orientierten Balkonterrasse des hier betroffenen Wohnungseigentums erst nachträglich verbaute Markise ist vermtl. elektrisch zu betreiben und vermtl. mit einem Windwächter versehen.
Im Badezimmer ist nach Sachlage ein Waschmaschinenstellplatz mit elektrischen Anschlüssen u.a. für einen Trockner vorhanden.
Die innenliegende Abstellkammer weist vermtl. keine motorische Belüftung auf.

Ein Telefon- und Breitbandkabelanschluss bzw. ein DSL-Anschluss u.a. WLAN ist nach Sachlage in allen Zimmern verfügbar. Ein Glasfaseranschluss ist im Gebäude bereits verfügbar.

An der straßenseitigen Hauseingangsfront ist unmittelbar neben der Hauseingangstür eine Klingel- und Gegensprechanlage ohne Videoporter vorhanden - an der Wohnungseingangstür ist eine weitere Klingelanlage vermtl. mit Rufunterscheidung installiert. Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums ist nach Sachlage eine Gegensprecheinrichtung mit elektr. Türöffneranlage vorhanden.

Inwieweit der separate Abstellkeller Nr. 15 einen elektrischen auf den Zähler des hier betroffenen Wohnungseigentums geschalteten Stromanschluss aufweist, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Elektronische Heiz- und Warmwasserkosten-Messgeräte mit Funkfernabfrage sowie entsprechende Kaltwasserzähler sind nach diesseitigem Eindruck bisher nicht vorhanden. Elektronische Rauchwarnmelder mit Funkfernwartung sind nach Sachlage auch in den Treppenhausaufgängen und im Kellergeschoss vorhanden.
In den Treppenhausaufgängen sind wandverwahrte Beleuchtungselemente vermtl. mit Steuerung über Zeitschaltautomaten bzw. ggf. Steuerung über Bewegungsmelder vorhanden. Die Abstellbereiche und technischen Nebenräume etc. weisen deckenverwahrte Langfeldleuchten auf.
Das Vordach der Hauseingangstür zum Treppenhaus des hier betroffenen Gebäudes weist Deckeneinbauleuchten mit Steuerung über Bewegungsmelder auf.

Neben der Zugangspforte in der straßenseitigen Einfriedung weist das Briefkastentableau eine integrierte Hausnummernleuchte vermtl. mit Steuerung über einen Dämmerungsschalter auf.
Zuwegungsbereiche auf dem Grundstück weisen Pollerleuchten und der Garagenhof unter den Garagenvordächern Langfeldleuchten mit Steuerung über Bewegungsmelder auf.
Die Zufahrtsrampe zum Garagenhof weist in der straßenseitigen Einfriedung ein elektrisch mit Schlüsselbetrieb und auch über Funkfernsteuerung zu bedienendes einflügeliges Stahlgittertor auf.

Heizungsanlage:
Das hier betroffene Grundstück bzw. der hier aufstehende Gebäudekomplex weist eine Gas-Zentralheizungsanlage mit Vor- und Rücklaufleitungen als Stränge und horizontale radiale Unterflurverteilung als Fußbodenheizung nebst Raumthermostaten auf. Konvektoren als sogen. Handtuchwärmer sind dem Vernehmen nach in dem hier betroffenen Wohnungseigentum nicht vorhanden.
Allerdings sind Konvektoren als Stahlgliederheizkörper im Treppenhaus und im Trockenraum des hier betroffenen Gebäudes vorhanden - insoweit dürften 2 Heizkreisläufe mit Wärmetauscher oder Dreiwegemischer für den Fußbodenheizkreislauf und den Konvektorenheizkreislauf vorhanden sein.
Die Heizungsanlage weist vermtl. einen Niedertemperatur- oder ggf. bereits einen Brennwert-Heizkessel mit Edelstahl-Einzugsrohr im Rauchgaszug auf.

Die Warmwasserversorgung erfolgt gleichfalls zentral über die Heizungsanlage mit Warmwasserspeicher und vermtl. vorhandener Zirkulationsleitung.

Der Heizwärme- und Kalt- bzw. Warmwasserverbrauch wird nach Sachlage bisher nicht über elektronische Messgeräte respektive Fernabfrage ermittelt, so dass ein Begehen der Nutzungseinheiten zur Ermittlung des Verbrauchs erforderlich ist.

Sanitärausstattungen:
Das hier betroffene Wohnungseigentum weist ein innenliegendes Badezimmer mit motorischer Belüftung und künstlicher Belichtung auf. Die Ausstattungen umfassen eine eingeflieste emaillierte Stahlblech-Einbauliegewanne mit vermtl. rd. 200 L Volumen nebst Einhebel-Mischarmatur und Schlauchbrause, eine eingeflieste emaillierte Stahlblech-Duschtasse nebst Einhebel-Mischarmatur nebst Schlauchbrause und Duschstange vermtl. ohne sogen. Regendusche o.ä. und einen Porzellan-Waschtisch nebst Einhebel-Mischarmatur sowie ein wandhängendes Porzellan-WC-Becken nebst Einbauspülkasten und Kunststoff-Drückerplatte und einen Waschmaschinenstellplatz nebst Waschmaschinenanschluss und -direktablauf auf.

Der angrenzende Toilettenraum weist gleichfalls ein wandhängendes Porzellan-WC-Becken nebst Einbauspülkasten und Kunststoff-Drückerplatte sowie ein Porzellan-Handwaschbecken nebst Einhebel-Mischarmatur auf.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in beiden Sanitärräumen vermtl. noch als Kupferrohr- oder ggf. bereits als Kunststoffverbundrohr-Frischwasserleitungen sowie als Hart-PVC-Anschlussleitungen und SML- bzw. schwarze PE- oder ASB-Kunststoff-Abwasserfallrohre hinter GK-Abspannungen nicht sichtbar verzogen. In den Nutzungseinheiten sind Kalt- und Warmwasserzähler vorhanden.

Im Kellergeschoss sind SML-, schwarze PE- oder ASB-Kunststoff-Abwasserrohre sowohl als Fallrohre als auch als Grundleitungen sichtbar ohne Abspannungen verzogen - Kalt- und Warmwasserleitungen sind gedämmt.

Der Trockenraum im Kellergeschoss und der Heizungskeller weisen jeweils ein emailliertes Stahlblech-Ausgussbecken mit Kaltwasserzapfventil u.a. als Sandmannhahn bzw. Füllarmatur für die Heizungsanlage auf.
In der Heizzentrale ist nach örtlichem Eindruck außerdem eine Schmutzwasser-Hebeanlage vorhanden.
Ein Gartensprengventil ist nach Sachlage an den Gebäudefassaden mit jeweils separatem Sprengwasserzähler gleichfalls vorhanden.

Küchenausstattung:
Bauseitig ist in dem hier betroffenen Wohnungseigentum eine aus dem ursprünglichen Bestand erhaltene oder von Vornutzern übernommene zweizeilige Küchenausstattung mit Ober- und Unterschränken nebst tauchbadlackierten bzw. folierten historisierenden Mehrfüllungsfrontflächen (weiß) und Resopal-beschichteter Arbeitsfläche (weiß, leicht grau meliert o.ä.) nebst hellbeigem bzw. holzfarbenem Kantenumleimer und in die Arbeitsfläche integrierter Stahlspüle nebst Einhebel-Mischarmatur und Gaskochfeld mit Unterbauherd und Wrasenfilter sowie den üblichen Elektrogeräten u.a. als Geschirrspülmaschine sowie Kühl- und Gefrierschrank vorhanden.

Frisch- und Schmutzwasserleitungen sind entsprechend den Sanitärräumen ausgeführt und hinter GK-Vorsatzschalen bzw. in Wandschlitzen nicht sichtbar verzogen.

PKW-Garagenstellplatz:
Der als Sondernutzungsrecht ausgewiesene Garagenstellplatz in der unterirdischen Garagenzeile mit ebenerdiger Zufahrt aus dem hinter dem Gebäude Kastanienallee 123 belegenen Garagenhof weist als Einzelstellplatz zwischen den Stahlbetonpfeilern in der Zeilenfront ein pulverbeschichtetes Stahlblechtor (weiß) im Charakter bzw. der Optik eines Holz-Schwingflügeltores mit vertikalen Riefen in der Fläche und integrierter Lamellen-Dauerventilation auf.
Die rückwärtige Stirnseite der Raumumfassungen ist nach Sachlage aus schalungsrauem Beton und die Seitenwände als geschosshoch aufgehende feuerverzinkte Lochblechscheidungen in entsprechenden Stahlrahmen ausgeführt.
Der Bereich der Garagenzeile weist vermtl. einen flügelgeglätteten Betonboden bzw. einen Zementestrichboden mit karbonisierungshemmender Beschichtung (grau) bis in den Sockelbereich bzw. mindestens einen staubbindenden Anstrich des Zementestrichbodens auf.

Inwieweit ggf. elektrische Anschlüsse innerhalb der hier betroffenen Garage als dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums auf den diesbzgl. Stromzähler geschaltet sind, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden. Unterhalb des schalungsrauen Betondachüberstands der in das Erdreich eingesenkten und insoweit unterirdischen Garagenzeile befinden sich Langfeldleuchten. Das Garagentor des hier betroffe-

nen Garagenstellplatzes ist nach diesseitiger Einschätzung allerdings lediglich manuell und nicht mit einem elektrischen Torantrieb über Funkfernbedienung zu öffnen bzw. zu schließen. Abweichend ist allerdings das in der straßenseitigen Einfriedung zur Kastanienallee vorhandene Tor der Rampen-Ein- und Ausfahrt des Garagenhofes im linken Bauwich des Gebäudes Kastanienallee 123 sowohl manuell über Taster als auch über Funkfernbedienung elektrisch zu öffnen - nach einer kurzen Verweildauer schließt sich das Tor wieder selbsttätig.

- **Brutto-Rauminhalt:**
  ohne Ansatz

- **Brutto-Grundfläche:**
  Die anteilige Brutto-Grundfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 15 beträgt ca. 110,64 m² entsprechend der Miteigentumsquote von insgesamt ca. 3.051,32 m² Brutto-Grundfläche des Wohnhauskomplexes und ca. 6,85 m² entsprechend der Miteigentumsquote von ca. 188,95 m² Brutto-Grundfläche der außerhalb der aufgehenden Wohngebäudeteile unter Terrain liegenden Garagenzeile bei einem MEA von 3.626/100.000 nach diesseitiger überschlägiger Ermittlung anhand der vorliegenden Aufteilungspläne (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**
  Die Freiflächen des Anwesens zwischen den beiden Gebäuden und die Vorgartenbereiche zu den beiden das Grundstück anbindenden Straßen weisen eine gärtnerisch gepflegte Anlage mit Rasenbesatz sowie Baum- und Buschbestand in den Randbereichen des Anwesens bzw. unmittelbar an den Gebäudefronten auch Ziergartenvegetation auf - teilweise sind mit Hochborden abgesetzte Beetflächen vorhanden. Im zentralen Grundstücksbereich sind ein Fischteich mit Wasserpflanzen u.a. als Rückhaltebecken für die Regenwasserableitung der Dachflächen sowie eine großflächige Rotunde als Spielplatzanlage mit Sandkasten und Holzbankeinfassung sowie einzelnen Kinderspielgeräten aus Edelstahl und Holzwippe sowie Gartenbänken vorhanden.

  Zuwegungen auf dem Grundstück weisen Betonwegeplattierung mit Einfassung aus Kleinsteinpflasterung und insbesondere der Garagenhof Beton- und Granitpflasterung auf - Differenztreppen weisen Granitplattierung auf den Tritt- und Setzstufen auf. Die Rampenabfahrt zum Garagenhof weist Granitplattierung bzw. Kleinsteinpflasterung auf. Weitere Rampen u.a. zu den Hauseingängen weisen Granitplattierung und seitliche Edelstahlgeländer entsprechend den Differenztreppen auf.
  Zu höher anstehenden Geländebereichen sind schalungsraue Betonstützwände oder auch Bruchstein- bzw. sogen. Zyklopmauerwerkswände aus Natursteinen vorhanden - unmittelbar vor den aufgehenden Fassaden der Gebäude sind z.T. Kiesbettstreifen mit großen Waschkieseln bzw. kleinen Findlingen vorhanden.
  Die Müllgefäßstellplätze sind teilweise in die Betonplattenstützwände eingebaut und weisen feuerverzinkte Stahlblechtüren zu den Abstellkammern auf.

  Die seitlichen Einfriedungen der Freiflächen sind als Stabmattenzäunen ausgeführt. Die straßenseitigen Einfriedungen weisen einen niedrigen Betonsockel nebst hierauf aufgesattelten Stahlgitterzäunen sowie dazwischen verbaute schalungsglatte Betonpfeiler mit Kugelaufsätzen und im Bereich der Hauszuwegungen zwischen den Pfeilern verbaute Zugangspforten in entsprechender Ausführung mit hierin integrierten Edelstahl-Briefkastenanlagen auf.

  Außenbeleuchtung ist überwiegend als niedrige Pollerbeleuchtung in den Freiflächenbereichen und den Hauszuwegungen vorhanden und über Bewegungsmelder bzw. Dämmerungsschalter geregelt.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**
  Der auf dem Grundstück aufstehende Wohnhauskomplex mit ehemals zwei nachrangigen Gewerbeeinheiten im Souterrainbereich des Kellergeschosses der beiden auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude weist insgesamt 24 Wohnungseigentume und 2 Teileigentume als Ausstellungs- und Büroräume o.ä. auf, von denen das Teileigentum im Gebäude Kastanienallee 123 bereits als Wohnung umgenutzt worden ist.
  Das Gebäude Kastanienallee 123 weist insoweit aktuell 16 Wohnungen und das Gebäude Mittelstraße 1 9 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit auf.

  Die auf dem Grundstück belegenen 12 Einzelgaragen mit 11 Stellplätzen weitgehend in einer unterirdischen L-förmigen Garagenzeile und 1 Garage im Kellergeschoss des Gebäudes Kastanienallee 123 gleichfalls mit Zufahrt über einen auf das Kellergeschoss-Niveau hinter dem Gebäude Kastanienallee 123 eingesenkten Garagenhof sind als dinglich gesicherte Sondernutzungsrechten einzelnen Wohnungseigentumen zugeschrieben.
  Die Abstellkeller sind durchweg den auf dem Grundstück belegenen Sondereigentumen als dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte zugeschrieben, wobei einzelne Abstellkeller als massiv umbaute abgeschlossene Räume und die überwiegende Zahl der Abstellkeller als einfache Holzlattenverschläge ausgelegt sind.

  Bewertungsobjekt ist hier das Wohnungseigentum Nr. 15 als 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung im 3. Ober- bzw. Dachgeschoss postalisch rechts im Gebäude Kastanienallee 123 nebst dinglich gesichertem Sondernutzungsrecht an dem separaten massiv umbauten Kellerraum Nr. 15 in demselben Gebäude. Zusätzlich besteht zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 15 das dinglich gesicherte Sondernutzungsrecht an dem unterirdischen PKW-Garagenstellplatzplatz Nr. 32 als 3. Garage vor der östlichen Kopfseite der L-förmigen Garagenzeile mit durch leichte Lochblechscheidungen getrennten Einzelgaragen.

  Eine weiteres dinglich gesichertes oder schuldrechtlich vereinbartes Sondernutzungsrecht zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums an Flächen etc. des hier betroffenen Grundstücks besteht nicht.

- **Nutzfläche:**
  Nach Angabe der Miteigentümerin und Antragstellerin in dem hier anhängigen Zwangsersteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft weist das Wohnungseigentum Nr. 15 eine Wohnfläche von ca. 83,00 m² bzw. fast 84,00 m² auf - die genaue Wohnungsgröße konnte lt. Auskunft den gegenwärtigen Eigentümern als ehemalige Mieter des hier betroffenen Wohnungseigentums seitens der früheren Wohnungseigentümerin nicht angegeben werden. Nach dem aktuellen Kaufvertrag war die Wohnung mit einer Größe von „knapp 83,00 m²“ angegeben worden.
  Diesbzgl. Angaben konnten seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf Anforderung von Angaben zu dem hier betroffenen Wohnungseigentum bereits vom 03.06.2926 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

  Die Wohnfläche ergibt sich aus der vorliegenden Teilungserklärung mit ca. 82,97 m², wobei in der so angegebenen Wohnfläche nach II. Berechnungsverordnung nach Sachlage die Balkonfläche mit ½ der Grundfläche enthalten ist.
  Nach aktueller Rechtsprechung des LG Berlin sind hiervon abweichend Freisitzflächen als Wohnflächen grundsätzlich mit lediglich ¼ der Grundfläche in Ansatz zu bringen.

  Insoweit ist die lt. TE ausgewiesene Wohnfläche von 82,97 m² um die zu hoch angesetzte Fläche der Balkonterrasse mit einer Grundfläche von 10,15 m² um ca. 5,08 m² zu mindern und mit

¼ ihrer Grundfläche zu berücksichtigen. Hieraus ergibt sich die anrechenbare Wohnfläche mit: ca. 82,97 m² ./. 5,08 m² + (10,15 m² x ¼) = ca. 80,43 m².

Die im Kellergeschoss belegene Fläche des dem Wohnungseigentum Nr. 15 zugeschriebenen dinglich gesicherten Sondernutzungsrechts an dem abgeschlossenen Kellerraum Nr. 15 beträgt 4,15 m² und die Fläche der als dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht ausgewiesenen Garagen Nr. 32 beträgt ca. 5,10 m x 2,50 m = ca. 12.75 m².

- **Miet-Erträge:**
  Das Wohnungseigentum wird nach Sachlage durch den Miteigentümer des Wohnungseigentums als Antragsgegner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft eigengenutzt. Auf dem Klingeltableau sind noch die Namen der beiden Wohnungseigentümer ausgewiesen - eine Vermietung liegt insoweit nicht vor. Ein Mietertrag wird insoweit nicht erzielt.
  Inwieweit ggf. ein Nutzungsentgelt zugunsten der Antragstellerin und Miteigentümerin des hier betroffenen Wohnungseigentums geleistet wird, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

  Im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird die freie Verfügbarkeit des Wohnungseigentums zugrunde gelegt.

- **ortsüblicher Ansatz:**
  Gemäß Berliner Mietspiegel 2026 ergeben sich die ortsüblichen Miethöhen als Nettokaltmieten für vermieterseitig vollausgestattete Wohnungen mit Baujahren von 1991 bis 2001 in mittlerer Wohnlage mit Sammelheizung und Badezimmer in der Wohnung sowie Größen
  - bis unter 50 m² in einer Spanne von 8,04 €/m² bis 12,25 €/m² bzw. i.M. 10,03 €/m²
  - von 50 m² bis unter 55 m² in einer Spanne von 7,98 €/m² bis 10,76 €/m² bzw. i.M. 9,61 €/m²
  - von 55 m² bis unter 60 m² in einer Spanne von 8,87 €/m² bis 11,49 €/m² bzw. i.M. 9,97 €/m²
  - von 60 m² bis unter 65 m² in einer Spanne von 7,93 €/m² bis 12,17 €/m² bzw. i.M. 9,56 €/m²
  - von 65 m² bis unter 70 m² in einer Spanne von 7,79 €/m² bis 11,36 €/m² bzw. i.M. 9,80 €/m²
  - von 70 m² bis unter 75 m² in einer Spanne von 8,05 €/m² bis 10,70 €/m² bzw. i.M. 9,54 €/m²
  - von 75 m² bis unt. 105 m² in einer Spanne von 7,91 €/m² bis 10,92 €/m² bzw. i.M. 9,38 €/m²
  - ab 105 m² in einer Spanne von 7,87 €/m² bis 11,58 €/m² bzw. i.M. 9,80 €/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 2025/2026 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 Baujahres-

klasse von 1990 bis 2004 im Stadtgebiet Nord im Altbezirk Pankow per 3/2025 mit 9,42 €/m² Wfl. bzw. mit Bezugnahme auf alle Baujahresklassen mit 9,43 €/m² Wfl. bzw. im gesamten Stadtgebiet Nord mit im Mittel 8,91 €/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 2026 von März 2026 (22. 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 13158 (Rosenthal) 15,83 €/m² Wfl. (Spanne von 9,20 €/m² Wfl. bis 24,00 €/m² Wfl. bei Ansatz 66,40 m² Wfl.).

Eine Mietpreisbindung aufgrund öffentlicher Förderung o.ä. besteht nach diesseitigem Kenntnisstand für das hier betroffene Wohnungseigentum nicht - ehemals im vorliegenden Grundbuch verzeichnete öffentliche Fördermittel sind bereits im Zuge der Gebäudefertigstellung zum 12.10.1998 gelöscht worden und insoweit nicht mehr wirksam. Die betreffende Wohnfläche ist insoweit preisfrei vermietbar nach BGB.

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.

Im Rahmen einer Ertragswertermittlung des betroffenen Grundstücks ist eine Kapitalisierung der Nettokaltmiete auf der Grundlage der Ortsüblichkeit in Ansatz zu bringen, wobei allerdings die bundesweit geltende sogen. „Mietpreisbremse“ mit max. 10 % über der Ortsüblichkeit bei Neuvermietung von Objekten, die erstmals nach dem 31.09.2014 vermietet wurden, nicht zu beachten ist - für Objekte die erstmals seit dem 01.10.2014 vermietet wurden, gilt die Mietpreisbremse nicht.

Minderertragsmieten u.a. aufgrund eines unterpreisig bestehenden Mietverhältnisses sind hier aufgrund der zugrunde gelegten freien Verfügbarkeit des Wohnungseigentums mit dem Potential einer Vermietung bzw. der möglichen vollständigen Eigennutzung nicht zu berücksichtigen.

In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird der ortsübliche marktfähige Mietansatz bei Neuvermietung ungemindert zugrunde gelegt.

Der marktübliche Mietansatz für das Bewertungsobjekt als Dachgeschosswohnung im 3. Obergeschoss eines 3½-geschossigen Gebäudes einer aus 2 separaten Gebäuden an zwei parallel verlaufenden Straßen belegenen 3- und 3½-geschossigen Eigentumswohnanlage mit unterirdischer Garagenzeile an einem auf das Kellergeschoss-Niveau hinter dem Gebäudeteil Kastanienallee 123 eingesenkten Garagenhof mit insgesamt 12 PKW-Garagen aus dem Jahre 1998 mit in der Rechtsform des Wohnungs- bzw. Teileigentums errichteten 24 Wohnungen und ehemals 2 Gewerbeeinheiten im Souterrainteil des jeweiligen Kellergeschosses bzw. nunmehr nach Umnutzung des im Gebäude Kastanienallee 123 belegenen Teileigentums 27 Wohnungen und

1 Gewerbeeinheit nebst den dinglich gesicherten Sondernutzungsrechten an Kellerabstellräumen und bestehenden dinglich gesicherten Sondernutzungsrechten an den Garagenstellplätzen zugunsten nur einzelner Sondereigentume bzw. den in den Gebäuden belegenen nur 16 Sondereigentumen im Gebäude Kastanienallee 123 bzw. nur 10 Sondereigentumen im Gebäudeteil Mittelstraße 1 und dem hier betroffenen Gebäude Kastanienallee 123 4-spännigen Treppenhausaufgang bzw. im Dachgeschoss lediglich 3 anbindenden Wohnungen allerdings ohne barrierefreie Zugänglichkeit der Obergeschosse bei hier fehlendem Aufzug und der Auslegung des hier betroffenen Wohnungseigentums als 3-Zimmerwohnung im Dachgeschoss postalisch rechts mit Orientierung zu 3 Himmelsrichtungen und guter Querbelüftungsmöglichkeit mit Ausrichtung der Balkonterrasse nach Süden in den Blockinnenbereich und einer anrechenbaren Wohnungsgröße von ca. 80,43 m² trotz der temporär erheblichen Verkehrslärmbelastung aufgrund der Stauzone zur angrenzenden Dietzgenstraße als Bundesstraße 96a bei hier vorliegender mittlerer Wohnlage gemäß aktuellem Mietspiegel mit zufriedenstellender Nahversorgung sowie den dinglich gesicherten Sondernutzungsrechten an einem abgeschlossenen massiv umbauten Kellerraum sowie einer separaten PKW-Einzelgarage innerhalb einer unterirdischen Garagenzeile mit Anfahrt über einen in das Gelände eingesenkten Garagenhof sowie der Verfügbarkeit einer großflächigen Gartenanlage bei gegenwärtiger Marktlage und der seit dem 18.05.2013 geltenden „Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 BGB (Kappungsgrenzen-Verordnung zuletzt vom 14.03.2023) mit hierdurch begrenzter Möglichkeit der Mietpreiserhöhung mit Verlängerung um 5 Jahre ab dem 11.05.2023 bis zum 10.05 .2028 um lediglich 15 % innerhalb von 3 Jahren sowie der seit dem 01.06.2015 nach Rechtsverordnung in ganz Berlin in Kraft getretenen bis zum 31.12.2025 geltenden und hiernach ab dem 01.01.2026 bis zum 31.12.2029 verlängerten sogen. Mietpreisbremse etc. auch bei Neuvermietung von zuletzt leerstehendem oder eigengenutztem Wohnraum ohne Durchführung einer umfassenden bis in die Substanz reichenden Modernisierung mit Kosten von mindestens ca. 30 % für den Neubau von vergleichbaren Wohnungen mit maximal rd. 10 % über der Ortsüblichkeit (bei hier tatsächlich bereits vor dem 01.10.2014 bestehender Bezugsfähigkeit des Gebäudekomplexes und des hier betroffenen Wohnungseigentums) und in Ansehung des insgesamt durchweg zeitgerechten modernen Ausbaus auch innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums und des zufriedenstellenden Erhaltungszustandes sowohl des Wohnungseigentums selbst als auch des gesamten Gebäudekomplexes sowie des vermtl. noch zufriedenstellenden energetischen Zustands des Gebäudes mit Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden und Zentralheizung ggf. bereits mit einen Brennwertkessel nebst zentraler Warmwasserversorgung bei erst vor 28 Jahren erfolgter Fertigstellung des Gebäudekomplexes ist auch in Ansehung der gegenwärtigen Marktlage in Anlehnung an den aktuellen Mietspiegel bei hier zugrunde gelegter freier Verfügbarkeit und potentieller Neuvermietung auch unter Berücksichtigung der Mietpreisbremse im Niveau des oberen Rahmenwertes für die hier vorliegende mittlere Wohnlage gemäß aktuellem Mietspiegel mit rd. 12,00 m²/Wfl. für das Wohnungseigentum in Ansatz zu bringen.

Die ortsübliche Netto-Miethöhe für PKW-Stellplätze ist abhängig von der Lage in der Stadt - in Randlagen werden für ungedeckte PKW-Stellplätze je nach Zustand und Standard zwischen rd. 30,00 €/Monat und 70,00 €/Monat und in Innenstadtlagen von rd. 50,00 €/Monat bis 300,00 €/Monat gezahlt, wobei es in absoluten Citylagen unerheblich ist, ob es sich hierbei um einen gedeckten oder ungedeckten Stellplatz handelt.
Für gedeckte Stellplätze werden in durchschnittlichen Stadtlagen zwischen 80,00 €/Monat und 130,00 €/Monat gezahlt - in Citylagen werden überwiegend Mieten zwischen 120,00 €/Monat und 180,00 €/Monat und bis 300,00 €/Monat (s.o.) gezahlt.

Für die hier in Rede stehende Lage ist in Ansehung der eingeschränkten Verfügbarkeit von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum trotz der vorliegenden offenen Bebauung mit vergleichsweise geringer Wohndichte eine Miethöhe für einen gedeckten PKW-Stellplatz als Ga-

rage auf dem Grundstück selbst von rd. 80,00 €/Monat und für einen Carport von 60,00 €/Monat und für einen ungedeckten Stellplatz von 40,00 €/Monat angemessen.
Für die hier auf dem Grundstück innerhalb einer unterirdischen Garagenzeile belegene und aus einem in das Gelände eingesenkten Garagenhof anzufahrende Einzelgarage mit 1 PKW-Stellplatz ist eine Miethöhe von rd. 80,00 €/Monat in Ansatz zu bringen.

- **fikt. Rohertrag:**

Wohnungseigentum Nr. 15			
anrechenbare Wohnfläche			
80,43 m² Wfl. x 12,00 €/m²/Wfl.	=	965,16 €/Monat	
Sondernutzungsrecht an dem separaten PKW-Garagenstell-Platz Nr. 32			
1 Stpl. x 80,00 €/Stpl.	=	80,00 €/Monat	
Gesamtertrag	=	1.045,16 €/Monat	[≙ 12,99 €/m² Wfl]

- **Bewirtschaftungskosten:**
Die Höhe des Haus- bzw. Wohngeldes incl. der zu leistenden Erhaltungsrücklage beträgt nach Angabe der Miteigentümerin des hier betroffenen Wohnungseigentums seit dem 01.12.2025 357,00 € - die aktuelle Höhe des Wohngeldes ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden. Für das hier betroffene Wohnungseigentum und die weiteren Sondereigentume auf dem Grundstück bestehen hiernach keine Wohngeldrückstände - allerdings liegen aktuelle Unterlagen hierzu nicht vor. Ebenso ist die Höhe der aktuellen Erhaltungsrücklage nicht bekannt geworden. Angaben zu dem hier betroffenen Bewertungsobjekt bzgl. der Höhe des Wohngeldes, der Rückstände, der Erhaltungsrücklage etc. konnten auf diesseitige Anforderung bereits am 03.06.2026 seitens der zuständigen WEG-Verwaltung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens 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 erschienenen 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 dem Stand vom 01.01.2026 gemäß Modellansatz des IVD zu Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wie folgt:

Wohnungseigentum Nr. 15		
Verwaltungskosten		
1 x EW x 439,00 €/a	=	439,00 €/a
Instandhaltungskosten		
14,40 €/m² x 80,43 m² Wfl.	=	1.158,19 €/a
Mietausfallwagnis		
11.581,92 € x 2 %	=	231,64 €/a
		1.828,83 €/a

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten beträgt für das Wohnungseigentum Nr. 15 entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 15,8 % vom fiktiven Rohertrag bei 12,00 €/m² Wfl. und Ansatz von ca. 80,43 m² Wfl. entsprechend rd. 1,89 €/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 hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums nicht festgestellt werden.

  An der straßenseitigen Fassade des Gebäudes Kastanienallee 123 liegen partiell deutliche Veralgung und Staubbindungen sowie leichte Ablauffahnen unter den Fenstern bzw. Sohlbankblechen und Reste eines Rückschnitts einer früheren Fassadenbegrünung vor. An den Stahlgittergefachen zwischen den Stahlbetonpfeilern der straßenseitigen Einfriedung und den Torflügeln zur Kastanienallee zeigt sich partiell großflächig abblätternder Anstrich.
  Innerhalb des Treppenhauses sind die Textilbekleidungen an den Wandumfassungen und auf den Trittstufen der Treppenläufe partiell stark fleckig und insgesamt deutlich verbraucht.

  Ein Kostenaufwand als zusätzlicher Einschuss bzw. eine zu erwartende Sonderumlage in die Rücklage für evtl. am Gemeinschaftseigentum vorliegende Mängel oder Schäden ist bei insgesamt offenbar auskömmlicher Instandhaltungsrücklage nicht in Ansatz zu bringen.
  Ein aktueller Beschluss zur Leistung einer Sonderumlage nach dem hier zugrunde gelegten Bewertungsstichtag ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

  Hinsichtlich des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 15 konnten u.a. aufgrund fehlender Zugänglichkeit anlässlich des Besichtigungstermins nennenswerte Mängel oder Schäden nicht festgestellt werden. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass im Zuge eines Neubezugs des Wohnungseigentums die Durchführung turnusmäßiger Schönheitsreparaturen erforderlich wird.

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

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

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

  Gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024 ergibt sich für die Instandsetzung und Modernisierung bei einer Bauzustandsnote „normal“ mit im Wesentlichen durchschnittlichem baulichem Unterhaltungszustand, normalen (durchschnittlichen) Verschleiß-

erscheinungen, geringem oder mittlerem Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, einem Zustand i.d.R. ohne durchgreifende Instandsetzung oder Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung ein Kostenaufwand zwischen ca. 500,00 €/m² Wfl. und ca. 1.250,00 €/m² Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.).

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

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

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

Diesseitig wird insofern in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „gut “ (s.o.) auch in Ansehung der aktuell erheblich gestiegenen Baukosten ein im Niveau eines Zehntels des unteren Rahmenwertes der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Mod.-/Inst.-Aufwand für das betroffene Wohnungseigentum Nr. 15 in Höhe von grob überschläglich und pauschal insgesamt rd. 4.000,00 € (ohne Berücksichtigung einer evtl. Neuausstattung der Einbauküche) respektive ca. 50,00 €/m² Wfl. bei einer anrechenbaren Wohnfläche des Wohnungseigentums Nr. 15 von ca. 80,43 m² im Verkehrswert wertmindernd berücksichtigt.

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

Tatsächlich wird im Rahmen des Bewertungsmodells des GAA für Mietwohnhäuser und Mietwohn- und Geschäftshäuser in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil bis 80 % und mindes-

tens 4 Mieteinheiten auch der Sanierungsaufwand zur Sicherung der ortsüblich zugrunde gelegten Miethöhe nicht in Ansatz gebracht.
Insofern wird im Rahmen der vorliegenden Bewertung analog zum GAA-Modell (Modell des zuständigen Gutachterausschusses für Mietwohnhäuser und Mietwohn- und Geschäftshäuser) ein zu erwartender Mod.-/Inst.-Aufwand zunächst nicht berücksichtigt.
Diesseitig wird für das betroffene Objekt der zugrunde zu legende Mod.-/Inst-Aufwand zur Realisierung der zugrunde gelegten Miethöhe ohne Berücksichtigung evtl. gebotener sonstiger Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erst im Rahmen der speziellen Marktanpassung aufgrund objektspezifischer Merkmale in Abzug gebracht.

Ein Energieausweis im Sinne der EnEV bzw. des GEG konnte auf Anforderung bereits am 03.06.2026 seitens der zuständigen WEG-Verwaltung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht zur Verfügung gestellt werden und liegt dem Unterzeichneten insoweit nicht vor.
Angaben über den Energieverbrauchskennwert, den Endenergiebedarf bzw. die Energieeffizienz des Bewertungsobjektes können insoweit seitens des Unterzeichneten nicht gemacht werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein aktueller Energieausweis nicht vorliegt.

Auch eine Beschlusssammlung konnte auf Anforderung bereits am 03.06.2026 nicht beigebracht werden.
Eine Beschlusssammlung konnte allerdings seitens der Miteigentümerin als Antragstellerin in dem hier anhängigen Verfahren seit dem 01.11.2007 bis 06.11.2024 zur Verfügung gestellt werden.
Eine Beschlussprotokoll der Eigentümerversammlung vom 11.03.2025 und weiteren Eigentümerversammlungen hiernach liegt dem Unterzeichneten nicht vor - allerdings soll in der Versammlung am 11.03.2025 eine Sonderumlage zur Liquiditätssicherung der WEG in Höhe von 15.000,00 € beschlossen worden sein, die entsprechend der Miteigentumsquote sofort fällig gewesen sein soll.

Gemäß der nur soweit vorliegenden Beschlusssammlung waren in der Vergangenheit Instandhaltungsmaßnahmen regelmäßig aus der Rücklage bzw. dem laufenden Haushalt finanziert worden - Sonderumlagen wurden hiernach nicht fällig.
Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein evtl. Beschluss der Eigentümergemeinschaft des hier betroffenen Grundstücks bzw. der Untergemeinschaft des Hauses Kastanienallee 123 über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in eine offenbar auskömmliche Erhaltungsrücklage o.ä. nicht getroffen worden ist.

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**
  Durch den Unterzeichneten wird eine wirtschaftlich Restnutzungsdauer für Neubauten mit einem Baujahr ab 1949 bei vorliegendem Baualter von 28 Jahren (Baujahr: 1998 - nach Ertragswertmodell gemäß Tabelle 5: Spanne 28 bis 32 Jahre) und Bauzustand „normal“ sowie einer Gesamtnutzungsdauer gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) von 80 Jahren mit 45 Jahren zugrunde gelegt.

  In dem Ansatz sind bisher evtl. vorgenommene Maßnahmen im Rahmen der Gewährleistung bzgl. der Bauausführung und hiernach bereits berücksichtigt.

  Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer bei hier vorliegendem Baujahr 1989 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer beträgt 52 Jahre.
  Das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit 35 Jahren und das fiktive Baujahr mit 1991.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**
  Das Wohnungseigentum wird durch den Miteigentümer und Antragsgegner eigengenutzt. Auf dem Klingeltableau sind noch die Namen beider Wohnungseigentümer ausgewiesen. Eine Vermietung liegt nicht vor.

  Im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird die freie Verfügbarkeit des Wohnungseigentums zugrunde gelegt.

- **Verwaltung:**
  WEG-Verwaltung ist die Fa. OPTIMUS Hausverwaltung GmbH, Wackenbergstr. 90 in 13156 Berlin - Telefon: + 49 (0) 30 / 47 59 66 7 - 0 (GF Martina Schulze).

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**
  Bei der auf dem Reihengrundstück aufstehenden baulichen Anlage handelt es sich um einen überwiegend konventionell errichteten vollunterkellerten 3- und 3½-geschossigen Wohn- und Geschäftshauskomplex mit 2 Gebäuden an den jeweils an das Grundstück angrenzenden und parallel zueinander verlaufenden Straßen und jeweils ausgebautem Dachgeschoss als Vollgeschoss an der Mittelstraße und als Nicht-Vollgeschoss an der Kastanienallee.
  Beide Gebäudeteile weisen ursprünglich im Bereich des partiell als Souterrain ausgelegten Kellergeschosses 1 Gewerbeeinheit als Büro- oder Galerie o.ä. auf, wobei die im Gebäude Kastanienallee 123 belegene Gewerbeeinheit zwischenzeitlich zu Wohnzwecken umgenutzt wurde. Das Gebäude Kastanienallee 123 weist insoweit im gegenwärtigen Bestand 16 Wohnungseigentume und das Gebäude Mittelstr. 9 Wohnungseigentume und 1 Teileigentum als Gewerbeeinheit im Souterrain auf.

  Hinter dem Gebäude Kastanienallee 123 befindet sich ein um eine volle Geschosshöhe in das Gelände eingesenkter Garagenhof mit in die Böschung zu dem aufgehenden weiteren Gelände des Grundstücks eingebauter L-förmig anbindender Garagenzeile und hierin belegenen unterirdischen Garagen aufgrund der darüber vorgenommenen zusätzlichen Aufschüttung als Erdhügel und Teil der geräumigen Gartenanlage zwischen den Gebäuden.

  Bei dem hier betroffenen Bewertungsobjekt handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. 15 im 3. Obergeschoss bzw. Dachgeschoss postalisch rechts im Gebäude Kastanienallee 123 als 3-Zimmerwohnung mit Küche, Flur, Badezimmer, Gäste-Toilette, Abstellkammer und Balkonterrasse bzw. einer anrechenbaren Wohnfläche von ca. 80,43 m² nebst dinglich gesichertem Sondernutzungsrecht an dem separaten massiv umbauten Kellerraum Nr. 15 in demselben Gebäude sowie dem dinglich gesicherten Sondernutzungsrecht an dem unterirdischen Garagenstellplatz Nr. 32 in der unterirdischen L-förmigen Garagenzeile im Garagenhof hinter dem Gebäude Kastanienallee 123 als 3. Garage vor der östlichen Kopfseite der Garagenzeile mit Zu- und Ausfahrt über eine Rampe von der Kastanienallee aus.
  Insgesamt handelt es sich nach dem Straßenverzeichnis zum Mietspiegel um eine mittlere Wohnlage im Ortsteil Rosenthal im Bezirk Pankow nahe dem Bezirkszentrum mit guter technischer und sozialer Infrastruktur und zufriedenstellendem Versorgungsangebot.

- **Unterhaltung:**
  Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex weist einen zufriedenstellenden Unterhaltungszustand ohne wesentliche Instandhaltungsrückstände nach Fertigstellung gemäß Bauakte vor rd. 28 Jahren auf.

Allerdings weist die straßenseitige Fassade des Gebäudes Kastanienallee 123 partiell deutliche Veralgung und Staubbindungen sowie leichte Ablauffahnen unter den Fenstern bzw. Sohlbankblechen und Reste eines Rückschnitts einer früheren Fassadenbegrünung auf. An den Stahlgittergefachen zwischen den Stahlbetonpfeilern der straßenseitigen Einfriedung und den Torflügeln zur Kastanienallee zeigt sich partiell großflächig abblätternder Anstrich.
Innerhalb des Treppenhauses sind die Textilbekleidungen an den Wandumfassungen und auf den Trittstufen der Treppenläufe partiell stark fleckig und insgesamt deutlich verbraucht.

Die hier in Rede stehende Wohnung selbst weist vermtl. einen guten Unterhaltungszustand bei ordnungsgemäßem Gebrauch auf. Diesseitig wird bei einem Nutzerwechsel von dem Erfordernis turnusmäßig durchzuführender Schönheitsreparaturen und ggf. Bodenbelagsarbeiten ausgegangen, für die ein Kostenaufwand in Höhe von rd. 4.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt wird.

- **Verwertbarkeit:**
  Aufgrund der bestehenden Eigennutzung ist die freie Verfügbarkeit für einen Ersteher in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft zur Eigennutzung kurzfristig realisierbar, so dass nachfolgend für einen Ersteher der ideelle Wert der Immobilie im Vordergrund stehen dürfte.
  Trotz des insoweit vorliegenden ideellen Wertes des Wohnungseigentums ist in Ansehung der Vermietbarkeit des Wohnungseigentums auch eine dauerhafte Nutzung als Ertragsobjekt in Betracht zu ziehen (Kapitalanlage) und die Bewertung nach dem Ertragswertverfahren auf der Basis eines ortsüblichen und nachhaltig marktfähigen Mietertrages sowie eines aus marktüblichen Verkaufserlösen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes vorzunehmen und anhand von Vergleichswerten aus dem zuletzt veröffentlichten Immobilienmarktbericht 2024/2025 zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in Berlin für das Jahr 2024 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen.

C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV 21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 04. Juni 2026 festgestellt.

Zur technischen Bearbeitung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen beschafft und ausgewertet:
- Geschossgrundrisse KG, EG, 1.OG bis 3.OG bzw. DG sowie Gebäudeschnitt i.M. 1:100 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 96133 vom 16.07.1996
- 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.

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

Eine Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren ist aufgrund der hierfür im Rahmen einer Vergleichsmatrix mit dem Bewertungsobjekt abzugleichenden Vergleichsobjekte aufgrund der für die zu vergleichenden Objekte oft extrem unterschiedlichen Qualitätsmerkmale im Rahmen zu definierender Bewertungsparameter und der insgesamt eher subjektiv im Rahmen einer Zielbaumanalyse zu wichtenden Bewertungsparameter nach diesseitiger Auffassung nur sehr eingeschränkt möglich.
Das gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung und Beleihungswertermittlungsverordnung angeregte Vergleichswertverfahren für vermietetes und frei verfügbares Wohnungs- und Teileigentum unter Zuhilfenahme von Vergleichsobjekten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bzw. anderen Kaufpreissammlungen ist nach diesseitiger Auffassung wenig zweckmäßig, da die dort verfügbaren Angaben nur anonymisiert gemacht werden, so dass eine Relativierung anhand einer Wertematrix (vergleichendes Zielbaumverfahren) zwischen den Vergleichsobjekten und dem zu bewertenden Objekt nicht möglich ist und die tatsächliche Vergleichbarkeit der Objekte selbst und deren Preise mit hieraus herzuleitendem Wert für das betroffene Objekt fehlt.
Insoweit sind objektiv vergleichbare Objekte nicht in ausreichender Zahl vorhanden, so dass ein hierauf abgestellter Bewertungsansatz fehl geht.

2. Bodenwert

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

gebildet worden.

Das Grundstück Kastanienallee 123, Mittelstraße 1 (Flurstücke 30, 34) stellt hiernach eine mittlere Wohnlage dar - nach Mietspiegel 2026 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 01.01.2026 von 1.000 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) und zum 01.01.2025 von gleichfalls 1.000,00 €/m² für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 1,0 aus. Der aktuelle Richtwert ist u.a. aufgrund der ab Herbst 2022 deutlichen Erhöhung der Bauzinsen trotz der seit dem Frühjahr 2024 bereits wieder deutlich fallenden Zinsen und zuletzt wieder leicht steigenden Zinsen nicht anzuheben, nachdem der Grundstücksmarkt in dem hier betroffenen Segment stagniert bzw. zuletzt in Teilbereichen erneut leicht gefallen ist.
Der nach Ermittlungen des Gutachterausschusses mit rd. 1.000,00 €/m² zum 01.01.2026 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 dem gegenwärtigen baulichen Bestand entsprechende Bebauung mit einer GFZ von rd. 0,8 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar.

Unter Berücksichtigung der realisierten bzw. realisierbaren Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 0,8 ist der Bodenrichtwert mit einem Umrechnungskoeffizienten von 0,4176 in Anlehnung an die Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Amtsblatt v. 19.03.2004, S. 1101) wie folgt anzupassen.

1.000,00 €/m² x 0,4176 : 0,5246	=	796,04 €/m²
	rd.	800,00 €/m²

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

2.600,00 m² x 796,04 €/m²	=	2.069.704,00 €
	rd.	2.070.000,00 €

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

Der anteilige Bodenwert für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 15 ergibt sich mit:

2.069.704,00 € x 3.626/100.000	=	75.047,47 €
	rd.	75.000,00 €

3. Ertragswert

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

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

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

anrechenbare Wohnfläche:		
80,43 m² x 12,00 €/m² x 12 Monate	=	11.581,92 €

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. 15,8 % des Jahresrohertrages (entsprechend ca. 1,89 €/m² Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:		11.581,92 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	1.829,94 €
Reinertrag:		9.751,98 €

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. 2025/2026 ergeben sich die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in der Bezirksgruppe Nord u.a. mit dem Altbezirk Pankow (Ortsteil Rosenthal) bei einer Größe von durchschnittlich ca. 70,00 m Wfl. (für den Auswertezeitraum des Jahres 2024 bis 3/2025) mit Stand vom 01.01.2026 bei einem ortsüblichen und objekttypischen durchschnittlichen Mietniveau in einer Spanne von 0,68-1,19 bzw. i.M. 0,85 % bei vorliegender Bezugsfreiheit bzw. in einer Spanne von 1,90-2,98 bzw. i.M. 2,29 % bei vorliegender Vermietung.

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

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

Insoweit ist für das betroffene Wohnungseigentum bei hier nach GAA-Modell vorgegebener wirtschaftlicher Restnutzungsdauer von 45 Jahren bei 28 Jahre Alter respektive der Bezugsfertigstellung des Gebäudes im Jahre 1998 mit normalem Bauzustand, der zugrunde gelegten moderaten Miethöhe bei Neuvermietung mit einem fiktiven Mietansatz (s.o.) auf ortsüblichem Mietniveau im oberen Rahmen bzw. evtl. geldwerter Eigennutzungsmöglichkeit bei hier vorliegender Größe der Wohnung von ca. 80,43 m² Wfl. bei 3 Zimmern, separater Küche, Flur, Badezimmer, Gäste-Toilette und Abstellkammer sowie Balkonterrasse mit Orientierung nach Süden sowie dem dinglich gesicherten Sondernutzungsrecht an einem massiv umbauten und abgeschlossenen Kellerraum trotz temporär vorliegendem Straßenverkehrslärm vor dem Grundstück bzw. im Nahbereich auch in Ansehung des energetisch zufriedenstellenden Gebäudezustands mit Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden, Gas-Zentralheizung mit Niedertemperatur- oder ggf. bereits Brennwertkessel und zentraler Warmwasserversorgung sowie Kunststoff-Isolier-glasfenstern und beheiztem Treppenhaus bei hier insgesamt mittlerer und noch vergleichsweise zentraler Stadtlage mit zufriedenstellender technischer und sozialer Infrastruktur etc. auch unter Berücksichtigung der teilweise restriktiven Kreditausreichung insbesondere in Ansehung der nach Mitte 2022 deutlich gestiegenen Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von ca. 1,5 % zugrunde zu legen.

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

Reinertrag:		9.751,98 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
75.047,47 € x 1,5 %	./.	1.125,71 €
		8.626,27 €

Bei Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren und dem Fertigstellungszeitpunkt des Gebäudekomplexes im Jahre 1998 beträgt die wirtschaftliche Nutzungsdauer noch 52 Jahre - unter Berücksichtigung der vor 28 Jahren realisierten Fertigstellung mit Nutzungsaufnahme und des gegenwärtigen Erhaltungszustands des gesamten Gebäudekomplexes u.a. mit dem hier betroffenen Wohnungseigentum kann die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Ansehung allenfalls nicht nennenswerter Instandhaltungserfordernisse gemäß Sachwert- und Ertragswertmodell des Gutachterausschusses bei normalem Bauzustand noch mit rd. 45 Jahren in Ansatz gebracht werden.

Das tatsächliche Gebäudealter beträgt insoweit ca. 28 Jahre und das hier zugrunde gelegte fiktive Gebäudealter im Rahmen des Bewertungsmodels nach ImmowertV 21 bzw. Bewertungsmodell des GAA rd. 35 Jahre - das fiktive Baujahr ist 1991.

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. 84,2 % Reinertragsanteil am Rohertrag (auf Basis der Nettokaltmiete) ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 1,5 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 45 Jahren mit 32,55.

8.626,27 € x 32,55	=	280.785,08 €
	rd.	281.000,00 €

Sondernutzungsrecht an dem PKW-Garageneinstellplatz Nr. 32:
Der fiktiver Wert eines nicht außerhalb der Eigentümergemeinschaft handelbaren dinglich gesicherten Sondernutzungsrechts an einem PKW-Stellplatz auf dem Grundstück ergibt sich auf der Basis einer realisierbaren Miete in einem bestehenden Mietverhältnis insbesondere unter Berücksichtigung eines sogen. einheitlichen Mietverhältnisses zusammen mit einem auf dem Grundstück belegenen Wohnungseigentum wie folgt:

Barwert des dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 15 gemäß Bewilligung vom 09.03. 1998 (UR-Nr. J 200/1998, Notar Klaus Jung in Berlin) zugeschriebenen dinglich gesicherten Sondernutzungsrechts an dem Garageneinstellplatz Nr. 32 im Garagenhof des Anwesens:

fiktiver Mietertrag für den gedeckten PKW-Stellplatz Nr. 32 (s.o.):		
1 PKW-Stpl. x 80,00 €/PKW-Stpl. x 12 Monate	=	960,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten (analog bisher geltender Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015 bzw. Anlage 3 zur Immo-WertV 21 ergeben sich die Kostenpositionen mit Stand vom 01.01.2015 in Anlehnung an die II.BV und jährlicher Anpassung respektive aktuellem Stand vom 01.01.2026 gemäß Modellansatz wie folgt:		
Verwaltungskosten (bereits in ETW enthalten)		
1 x WE x 0,00 €/a	= ohne Ansatz	
Instandhaltungskosten gedeckter PKW-Stellpl. Nr. 32		
1 PKW-Stpl. x 108,00 €/a	= 108,00 €/a	
Mietausfallwagnis		
960,00 € x 2 %	= 19,20 €/a	
	127,20 €/a	
abzgl. rd. 13,3 % vom fiktiven Rohertrag in Höhe von 960,00 €/a bzw. 10,60 €/Monat bzw. 0,13 €/m²Wfl./ Monat bei Ansatz von 80,43 m² Wfl. der ETW-Nr. 15	./.	127,20 €
		832,80 €
Kapitalisierung bei potentieller Nutzung „als sogen. einheitliches Nutzungsverhältnis“ bzw. Eigennutzung sowie 1,5 % Verzinsung mit Barwertfaktor 32,55		
832,80 €/a x 32,55		27.107,64 €
	rd.	27.000,00 €

Sondernutzungsrecht an dem Keller Nr. 15:
Der Barwert des dem Wohnungseigentum Nr. 15 gemäß Teilungserklärung und vorliegendem Wohnungsgrundbuch zugeschriebenen dinglich gesicherten Sondernutzungsrechts an einem 4,15 m² großen separatem massiv umbauten und insoweit abgeschlossenen Kellerraum als Ab-

stellverschlag ist nicht separat auszuweisen, da nach Bauordnung Berlin zu jeder Wohnung über 50 m² Größe auch ein externer (Keller-)Abstellraum gehört, dessen Verfügbarkeit bereits im Mietansatz der Wohnung berücksichtigt ist.

Der Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 15 lässt sich wie folgt aufstellen:

anteiliger Gebäudeertragswert:			281.000,00 €
anteiliger Bodenwert:			75.000,00 €
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Wohnungseigentums:			356.000,00 €
zzgl. Barwert des dem Wohnungseigentum Nr. 15 zugeschriebenen dinglich gesicherten Sondernutzungsrechts an dem PKW-Garagenstellplatz Nr. 32 mit:	rd.		27.000,00 €
abzgl. Mindererträge:	rd.	./.	0,00 €
abzgl. Wertminderung wegen Instandsetzungsaufwand:	rd.	./.	4.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 15			379.000,00 €
	rd.		380.000,00 €

4. Verkehrs-/Marktwert

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

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

Bei dem in Rede stehenden Objekt kann der unbeeinflusste Ertragswert (ohne Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale wie z.B. eines Instandhaltungsrückstaus o.ä.) nach diesseitiger Einschätzung bei gegenwärtiger Marktlage als Verkaufspreis realisiert werden.
Der Wert in Höhe von 356.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 4.425,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 80,43 m² anrechenbarer Wohnfläche sowie dem 30,7-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 11.581,92 €/a.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise bei Weiterverkäufen von überwiegend (zu ca. 75 %) bezugsfreien Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1991, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden, im Stadtgebiet „Nord“ in einfacher und mittlerer Wohnlage im Jahre 2024 in einer Preisspanne von 2.441,00 €/m² Wfl. bis 5.969,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei 4.060,00 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 178 Transaktionen und für entsprechende Wohnungseigentume in guter und sehr guter Wohnlage im Jahre 2024 in einer Preisspanne von 4.167,00 €/m² Wfl. bis 6.554,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei 5.275,00 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 28 Transaktionen.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise bei Weiterverkäufen bezugsfreier umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre ab 1991 im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ in mittlerer Wohnlage im Jahre 2024 in einer Preisspanne von 3.650,00 €/m² Wfl. bis 4.907,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei 4.293,00 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 22 Transaktionen und für entsprechende Wohnungseigentume in guter und sehr guter Wohnlage im Jahre 2024 in einer Preisspanne von 5.137,00 €/m² Wfl. bis 10.366,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei 7.660,00 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 11 Transaktionen.

Das durchschnittliche Preisniveau für alle Arten von vermieteten und bezugsfreien Wohnungseigentumen 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 noch fallende Preistendenz gegenüber dem Betrachtungsraum 2022/2023 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 e.V. ergibt sich der Preis für Eigentumswohnungen in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Baujahresklasse 1990-2000 mit Stichtag 01.10.2023 in einer Spanne von 2.700,00 €/m² bis 4.500,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. mit 3.600,00 €/m² Wfl. bzw. 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 Weiterverkauf 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 (d.h. laufend instandgehalten und überwiegend modernisiert) ausgegangen wird - der Kaufpreisschwerpunkt (ohne Baujahresklassifizierung bis 2020 und ohne Neubau/Erstbezug) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow bei 3.800,00 €/m² Wfl. bzw. in mittlerer bis guter Wohnlage bei 4.700,00 €/m² Wfl. bei seinerzeit geringem Preisanstieg bis +10 %.

Gemäß Bezirksreport Pankow (Altbezirk) 2025/2026 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. mit Auswertezeitraum des vergangenen Jahres bis 3/2025 ergibt sich der Preis für vermietete Eigentumswohnungen in allen Wohnlagen mit i.M. 3.730,00 €/m² Wfl. und für bezugsfreie Eigentumswohnungen mit i.M. 5.220,00 €/m² Wfl., wobei hierfür von dem Verkauf von Wohnungen ohne PKW-Stellplatz mit einer Größe zwischen 60 m² und 90 m² (i.M. 70 m²), mittlerem bis gehobenem Ausbaustandard, normalem Bauzustand und Normalgeschosslage (ohne Dachgeschoss-, Penthouse- oder Maisonettewohnungen etc.) ausgegangen wird.

Unter Berücksichtigung der nach 2022 stagnierenden bzw. rückläufigen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte teilweise auch in besseren Lagen und Dämpfung der Preisentwicklung nach Einführung der sogen. Mietpreisbremse Mitte des Jahres 2015 mit hierdurch beschränkter Renditefähigkeit des Investments auch bei Neuvermietung nach Eigennutzung bzw. Bezugsfreiheit (bei hier bestehender freier Verfügbarkeit, aber Berücksichtigung der Mitpreisbremse bei hier vorliegendem Erstbezug vor dem 01.10.2014) 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 im Jahre 2024 ca. 9,0 % über dem Mittelwert bzw. ca. 25,9 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise bei Weiterverkäufen von überwiegend (zu ca. 75 %) bezugsfreien Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1991, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden, im Stadtgebiet „Nord“ in einfacher und mittlerer Wohnlage bzw. ca. 6,2 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 16,1 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise bei Weiterverkäufen von entsprechenden Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1991, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden, im Stadtgebiet „Nord“ in guter und sehr guter Wohnlage gemäß Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin.

Der resultierende Wert liegt im Jahre 2024 ca. 3,1 % über dem Mittelwert bzw. ca. 9,8 % unter den oberen Rahmenwert der Kaufpreise bei Weiterverkäufen bezugsfreier umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre ab 1991 im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ in mittlerer Wohnlage bzw. ca. 13,9 % unter den unteren Rahmenwert der Kaufpreise für entsprechende Objekte in guter und sehr guter Wohnlage gemäß Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin.

Der Wert liegt gleichfalls ca. 0,2 % über dem Mittelwert bzw. ca. 28,6 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise im Jahr 2024 für vermietete und bezugsfreie Eigentumswohnungen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Pankow gemäß Immobilienmarktbericht 2024/20254 des Gutachterausschusses.

Der Wert liegt außerdem ca. 22,9 % über dem Mittelwert bzw. ca. 1,7 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise im Jahre 01.10.2022 bis 01.10.2023 für bezugsfreies Wohnungseigentum der Baujahresklasse 1990 bis 2000 in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 0,6 % über dem Mittelwert bzw. ca. 19,5 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise für entsprechendes Wohnungseigentum in guter und sehr guter Wohnlage sowie ca. 16,4 % über dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswohnungen in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 5,9 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt für entsprechendes Wohnungseigentum in mittlerer bis guter Wohnlage im Bezirk Pankow gemäß Veröffentlichung des IVD (Bezirksreport Pankow 2023/2024).

Der Wert liegt außerdem ca. 18,6 % über dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem vergangenen Jahr bis 3/2025 für vermietetes Wohnungseigentum und ca. 15,2 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem vergangenen Jahr bis 3/2025 für bezugsfreies Wohnungseigentum ohne Baujahres- und Lageklassifizierung im Altbezirk Pankow gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V. (Bezirksreport Pankow 2025/2026 - Altbezirk).

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der objektspezifischen Merkmale (hier: Werterhöhung aufgrund des dinglich gesicherten Sondernutzungsrechts an dem unterirdischen PKW-Garagenstellplatz mit Zufahrt aus dem eingesenkten Garagenhof in Höhe von 27.000,00 € und Wertminderung wegen Schönheitsreparaturen und ggf. Bodenbelagsarbeiten bei Neubezug als Instandsetzungsaufwand in Höhe von rd. 4.000,00 €) um den diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen: 356.000,00 € + 27.000,00 € ./. 4.000,00 € = 379.000,00 € bzw. rd. 380.000,00 €.

Der resultierende Wert entspricht rd. 4.725,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von 80,43 m² anrechenbarer Wohnfläche incl. der Sondernutzungsrechte an dem abgeschlossenen massiv umbauten Kellerraum Nr. 15 sowie dem separaten (PKW-)Garagenstellplatz Nr. 32 bzw. dem 30,3-fachen bei Ansatz des Gesamtertrages für die anrechenbare Wohnfläche des Wohnungseigentums Nr. 15

und das Sondernutzungsrecht an dem (PKW-)Garagenstellplatz Nr. 32 bei Ansatz von 12.541,92 €/a.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 15 im 3.OG bzw. DG postalisch rechts im Gebäude Kastanienallee 123 mit 3.626/100.000 MEA und den Sondernutzungsrechten an dem Kellerraum Nr. 15 und dem (PKW-)Garagenstellplatz Nr. 32 auf dem Grundstück Kastanienallee 123, Mittelstraße 1 (Flurstücke 30, 34) in 13158 Berlin-Rosenthal (Bezirk Pankow) zum Bewertungsstichtag 04. Juni 2026 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

380.000,00 €
==========
(i.W. dreihundertachtzigtausend 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 26.05.2026 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)
Das Wohnungseigentum wird durch den Miteigentümer und Antragsgegner eigengenutzt. Auf dem Klingeltableau sind noch die Namen beider Wohnungseigentümer ausgewiesen. Eine Vermietung liegt nicht vor. Ein Mietertrag wird insoweit nicht erzielt.
Inwieweit ggf. ein Nutzungsentgelt zugunsten der Antragstellerin und Miteigentümerin des hier betroffenen Wohnungseigentums geleistet wird, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird die freie Verfügbarkeit des Wohnungseigentums zugrunde gelegt.

Zu c)
Eine Mietpreis- oder Belegungsbindung gemäß § 17 WoBindG aufgrund öffentlicher Förderung o.ä. besteht nach diesseitigem Kenntnisstand für das hier betroffene Wohnungseigentum nicht. Ehemals im vorliegenden Grundbuch verzeichnete öffentliche Fördermittel sind bereits im Zuge der Gebäudefertigstellung zum 12.10.1998 gelöscht worden und insoweit nicht mehr wirksam.

Die betreffende Wohnfläche ist insoweit preisfrei vermietbar nach BGB.

Zu d)
Ein aktueller Energieausweis im Sinne der EnEV bzw. des GEG für das Grundstück bzw. die aufstehenden Gebäude respektive das hier betroffene Gebäude Kastanienallee 123 mit diesbzgl. Untergemeinschaft konnte auf Anforderung bereits am 20.05.2026 bzw. 29.05.2026 seitens der Eigentümer und am 03.06.2026 seitens der zuständigen WEG-Verwaltung nicht zur Verfügung gestellt werden und liegt dem Unterzeichneten insoweit nicht vor.

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

Zu e)
Bei der auf dem Reihengrundstück aufstehenden baulichen Anlage handelt es sich um einen überwiegend konventionell errichteten vollunterkellerten 3- und 3½-geschossigen Wohn- und Geschäftshauskomplex mit 2 Gebäuden an den jeweils an das Grundstück angrenzenden und parallel zueinander verlaufenden Straßen und jeweils ausgebautem Dachgeschoss als Vollgeschoss an der Mittelstraße und als Nicht-Vollgeschoss an der Kastanienallee.
Beide Gebäude weisen ursprünglich im Bereich des partiell als Souterrain ausgelegten Kellergeschosses 1 Gewerbeeinheit als Büro- oder Galerie o.ä. auf, wobei die im Gebäude Kastanienallee 123 belegene Gewerbeeinheit zwischenzeitlich zu Wohnzwecken umgenutzt wurde.
Das Gebäude Kastanienallee 123 weist insoweit im gegenwärtigen Bestand 16 Wohnungseigentume und das Gebäude Mittelstr. 9 Wohnungseigentume und 1 Teileigentum als Gewerbeeinheit im Souterrain auf.

Hinter dem Gebäude Kastanienallee 123 befindet sich ein um eine volle Geschosshöhe in das Gelände eingesenkter Garagenhof mit in die Böschung zu dem aufgehenden weiteren Gelände des Grundstücks eingebauter L-förmig anbindender Garagenzeile und hierin belegenen unterirdischen Garagen aufgrund der darüber vorgenommenen zusätzlichen Aufschüttung als Erdhügel und Teil der geräumigen Gartenanlage zwischen den Gebäuden.

Bei dem hier betroffenen Bewertungsobjekt handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. 15 im 3. Obergeschoss bzw. Dachgeschoss postalisch rechts im Gebäude Kastanienallee 123 als 3-Zimmerwohnung mit Küche, Flur, Badezimmer, Gäste-Toilette, Abstellkammer und Balkonterrasse bzw. einer anrechenbaren Wohnfläche von ca. 80,43 m² nebst dinglich gesichertem Sondernutzungsrecht an dem separaten massiv umbauten Kellerraum Nr. 15 in demselben Gebäude sowie dem dinglich gesicherten Sondernutzungsrecht an dem unterirdischen Garagenstellplatz Nr. 32 in der L-förmigen Garagenzeile im Garagenhof hinter dem Gebäude Kastanienallee 123 als 3. Garage vor der östlichen Kopfseite der Garagenzeile mit Zu- und Ausfahrt über eine Rampe von der Kastanienallee aus.
Insgesamt handelt es sich nach dem Straßenverzeichnis zum Mietspiegel um eine mittlere Wohnlage im Ortsteil Rosenthal im Bezirk Pankow nahe dem Bezirkszentrum mit guter technischer und sozialer Infrastruktur und zufriedenstellendem Versorgungsangebot.

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex weist einen zufriedenstellenden Unterhaltungszustand ohne wesentliche Instandhaltungsrückstände nach Fertigstellung gemäß Bauakte vor rd. 28 Jahren auf.
Allerdings weist die straßenseitige Fassade des Gebäudes Kastanienallee 123 partiell deutliche Veralgung und Staubbindungen sowie leichte Ablauffahnen unter den Fenstern bzw. Sohlbankblechen und Reste eines Rückschnitts einer früheren Fassadenbegrünung auf. An den Stahlgit-

tergefachen zwischen den Stahlbetonpfeilern der straßenseitigen Einfriedung und den Torflügeln zur Kastanienallee zeigt sich partiell großflächig abblätternder Anstrich.
Innerhalb des Treppenhauses sind die Textilbekleidungen an den Wandumfassungen und auf den Trittstufen der Treppenläufe partiell stark fleckig und insgesamt deutlich verbraucht.

Die hier in Rede stehende Wohnung selbst weist vermtl. einen guten Unterhaltungszustand bei ordnungsgemäßem Gebrauch auf. Diesseitig wird bei einem Nutzerwechsel von dem Erfordernis turnusmäßig durchzuführender Schönheitsreparaturen und ggf. Bodenbelagsarbeiten ausgegangen, für die ein Kostenaufwand in Höhe von rd. 4.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt wird.

Zu f)
Angaben über ggf. bestehende baubehördlichen Beanstandungen oder Beschränkungen konnten seitens des zuständigen Stadtentwicklungsamtes, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, auf diesseitige Anforderung mit E-Mail vom 01.06.2026 insoweit beantwortet werden, dass der Bauaufsichtsbehörde zu dem hier betroffenen Grundstück bzw. dem Wohnungseigentum Nr. 15 „keine bauordnungsrechtlichen Beschränkungen oder Beanstandungen sowie aktuellen Vorgänge vorliegen“.

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 aber entsprechend der gesamten Gebietskörperschaft Berlin mit durch den Senat festgestelltem angespanntem Wohnungsmarkt seit dem 07.10.2021 im Bereich des am 23.06.2021 neu in Kraft getretenen § 250 BauGB mit weiteren wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.
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 außerdem 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 04.06.2026 weder und 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 E-Mail am 21.05.2026 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

Nach Sachlage wird das Grundstück durch die öffentlichen zum Anbau bestimmten Erschließungsanlagen „Kastanienallee“ und „Mittelstraße“ 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 jeweilige 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. Erschließungsanlagen 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 E-Mail am 21.05.2026 angeforderten Angaben zu ggf. erforderlichen Straßenlandabtretungen konnten seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamt des Bezirksamtes Pankow bis zur redaktionellen Fertigstellung des vorliegenden Gutachtens gleichfalls nicht beigebracht werden.

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 21.05.2026 seitens des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Technische Verwaltung) nicht beigebracht werden.

Belastende Baulasten für das hier betroffene Grundstück liegen nach diesseitiger Annahme vermtl. nicht vor.
Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt auf diesseitige Anforderung per E-Mail vom 21.05.2026 gleichfalls nicht gemacht werden - tatsächlich wird nach Sachlage ein entsprechendes Verzeichnis bei der Behörde nicht geführt.

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

Zusätzlich Nachrichtlich:

WEG-Verwaltung ist die Fa. OPTIMUS Hausverwaltung GmbH, Wackenbergstr. 90 in 13156 Berlin - Telefon: + 49 (0) 30 / 47 59 66 7 - 0 (GF Martina Schulze).

Ein Verwalternachweis konnte seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf Anforderung mit Schreiben vom 03.06.2026 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.
Allerdings konnte seitens des Unterzeichneten in der Grundakte ein Nachweis einer Verwalterbestellung für die aktuelle WEG-Verwaltung vorgefunden werden, wonach die o.g. Verwaltung seit dem 01.01.2025 bis zum 31.12.2029 durch mehrheitlichen Beschluss vom 06.11.2024 erneut zur zuständigen WEG-Verwaltung bestellt wurde.

Die Höhe des Haus- bzw. Wohngeldes incl. der zu leistenden Erhaltungsrücklage konnte seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung gleichfalls nicht 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 Beschlusssammlung seit dem Inkrafttreten des diesbzgl. Gesetzes im Jahre 2008 gemäß § 24 WEG konnte seitens der zuständigen WEG-Verwaltung nicht beigebracht werden - diesbzgl. Unterlagen liegen allerdings seitens der Antragstellerin bzw. Miteigentümerin des hier betroffenen Wohnungseigentums bis auf vermtl. die letzten Beschlussprotokolle vor.
Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein Beschluss für über den Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in die Erhaltungsrücklage nicht getroffen worden ist.

Auch ein Energieausweis konnten auf diesseitige Anforderung bereits am 03.06.2026 seitens der zuständigen WEG-Verwaltung nicht beigebracht werden (s.o.).

Die Höhe des Haus- bzw. Wohngeldes incl. der zu leistenden Erhaltungsrücklage beträgt nach Angabe der Miteigentümerin des hier betroffenen Wohnungseigentums seit dem 01.12.2025 357,00 € - die aktuelle Höhe des Wohngeldes ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.
Für das hier betroffene Wohnungseigentum und die weiteren Sondereigentume auf dem Grundstück bestehen hiernach keine Wohngeldrückstände - allerdings liegen aktuelle Unterlagen hierzu nicht vor.

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

Berlin-Charlottenburg, den 31. Juli 2026

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

E. FOTOSEITEN



Blick in die Kastanienallee nach Nord-Osten mit Lage des Grundstücks Kastanienallee 123, Mittelstr. 1 auf der süd-östlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Blick über die Kastanienallee nach Süd-Osten mit Lage des auf dem Grundstück Kastanienallee 123, Mittelstr. 1 auf der süd-östlichen Straßenseite aufstehenden Wohngebäudes Kastanienallee 123 (Pfeil)



Blick über die Kastanienallee nach Süd-Osten mit Lage des auf dem Grundstück Kastanienallee 123, Mittelstr. 1 auf der süd-östlichen Straßenseite aufstehenden Wohngebäudes Kastanienallee 123 mit Lage des Wohnungseigentum Nr. 15 im Dachgeschoss (Pfeil)



sraßenseitige Front des zur Kastanienallee orientierten Gebäudes Kastanienallee 123 mit Lage des Wohnungseigentums Nr. 15 im Dachgeschoss (Pfeil)



sraßenseitige Front des zur Kastanienallee orientierten Gebäudes Kastanienallee 123 mit Lage des Wohnungseigentums Nr. 15 im Dachgeschoss (Pfeil)



Blick über die Kastanienallee nach Süd-Westen mit Lage des auf dem Grundstück Kastanienallee 123, Mittelstr. 1 auf der süd-östlichen Straßenseite aufstehenden Wohngebäudes Kastanienallee 123



Blick über die Dietzenstraße hinweg in die Kastanienallee nach Süd-Westen mit Lage des Grundstücks Kastanienallee 123, Mittelstr. 1 auf der süd-östlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick über die Kastanienallee nach Süd-Westen mit Lage des auf dem Grundstück Kastanienallee 123, Mittelstr. 1 auf der süd-östlichen Straßenseite aufstehenden Wohngebäudes Kastanienallee 123 mit Toranlage der im linken Bauwich belegenen Rampe zum Garagenhof



Toranlage der im linken Bauwich des Gebäudes Kastanienallee 123 belegenen Rampe zum Garagenhof



im linken Bauwich des Gebäudes Kastanienallee 123 belegene Rampe zum Garagenhof des Anwesens



vor dem Gebäude Kastanienallee 123 belegener Straßenraum mit Toranlage der im linken Bauwich des Gebäudes Kastanienallee 123 belegenen Rampe zum Garagenhof im Vordergrund links



Pforte der Hauszuwegung in der straßenseitigen Einfriedung des Gebäudes Kastanienallee 123



an die Hauszuwegung aus dem Straßenraum anbindender Hauseingang des Gebäudes Kastanienallee 123



Blick in die Mittelstraße nach Süd-Westen mit Lage des Grundstücks Kastanienallee 123, Mittelstr. 1 auf der nord-westlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



zur Mittelstraße orientierte Front des Grundstücks Kastanienallee 123, Mittelstr. 1 mit Zugangspforte in der straßenseitigen Einfriedung und dahinter aufgehendem Gebäude Mittelstr. 1

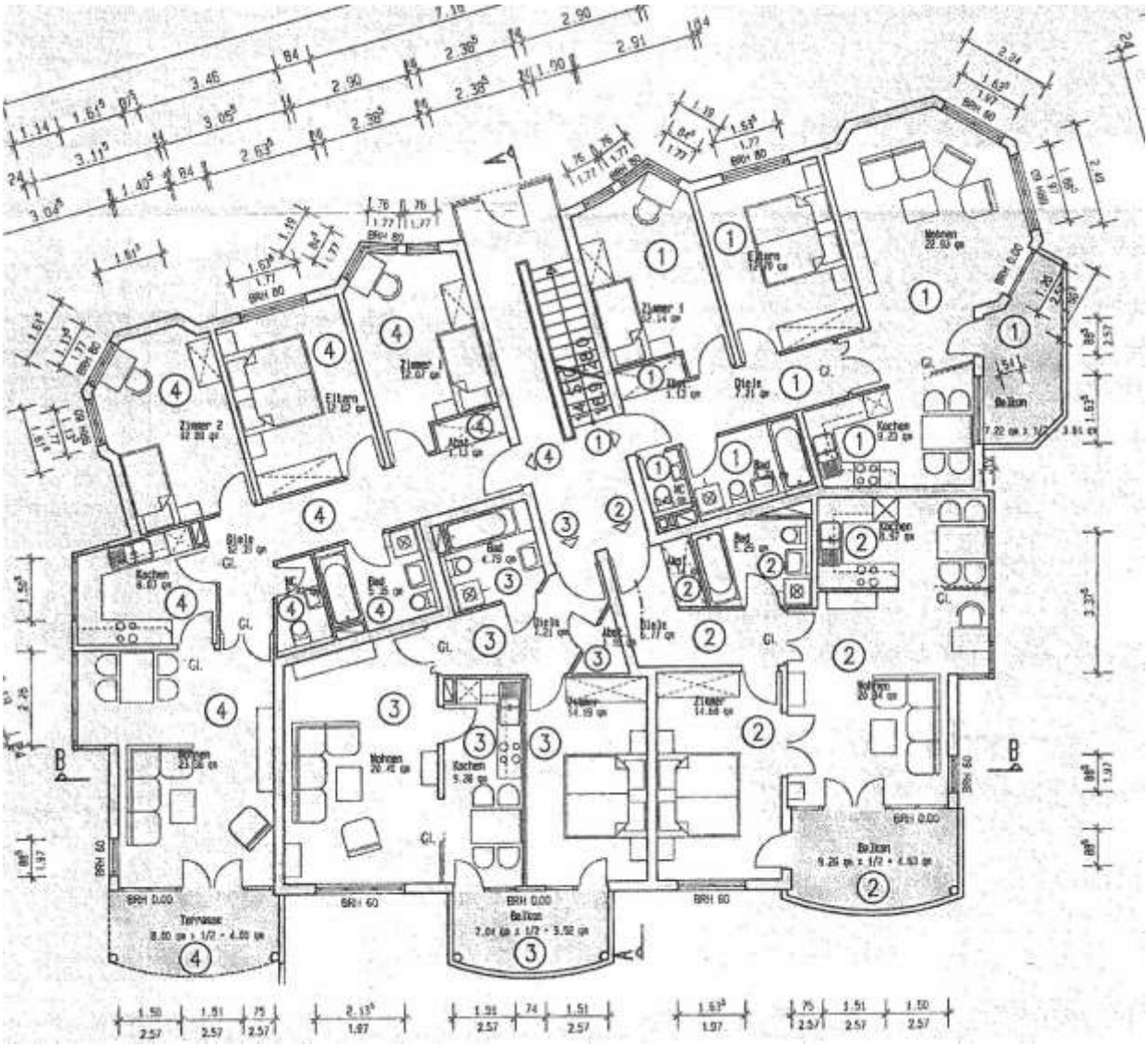


zur Mittelstraße orientierte Front des Grundstücks Kastanienallee 123, Mittelstr. 1 mit Zugangspforte in der straßenseitigen Einfriedung und dahinter aufgehendem Gebäude Mittelstr. 1

F. ANLAGEN



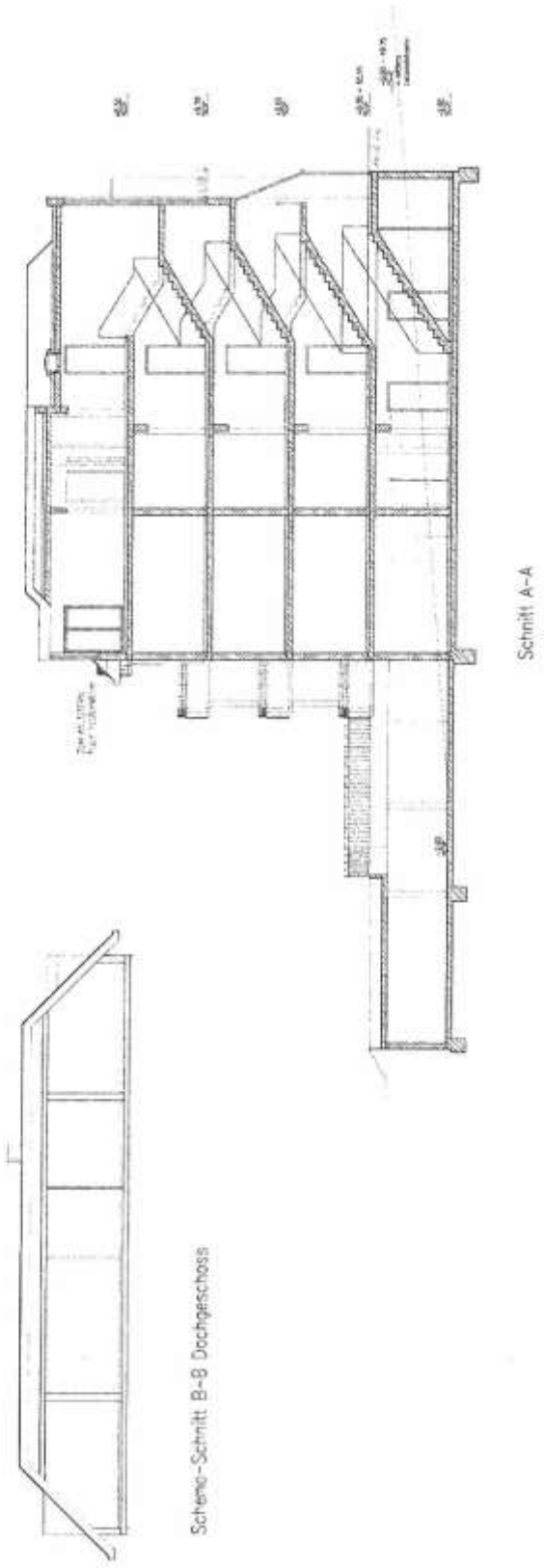
KG-Plan Kastanienallee 123 zur AB v. 16.07.1996 mit Kelleraum Nr. 15 u. PKW-Stpl. Nr. 32



Aufteilungsplan EG Kastanienallee 123 zur AB Nr. 96133 vom 16.07.1996



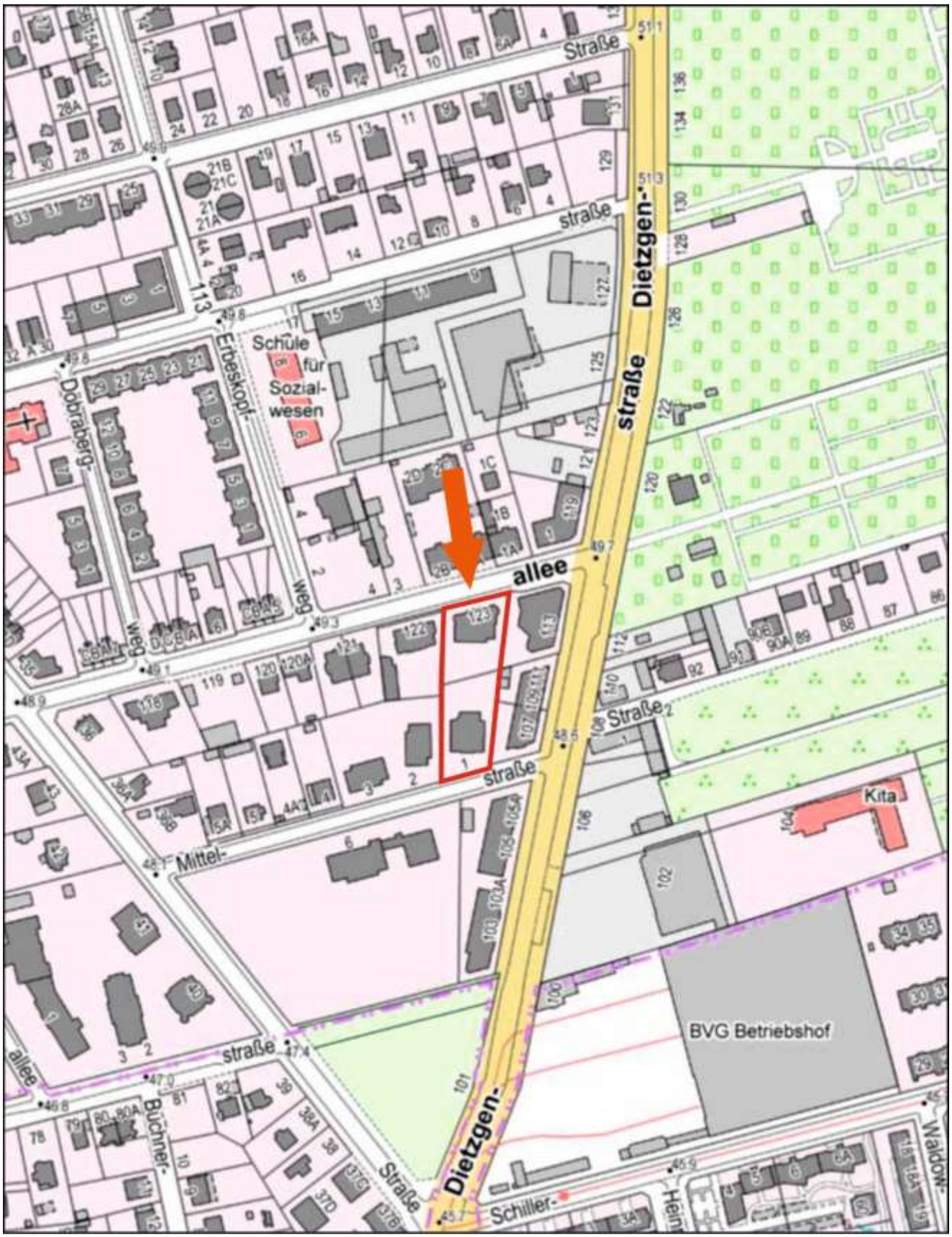
Aufteilungspl. DG Kastanienallee 123 zur AB Nr. 96133 vom 16.07.1996 mit ETW Nr. 15



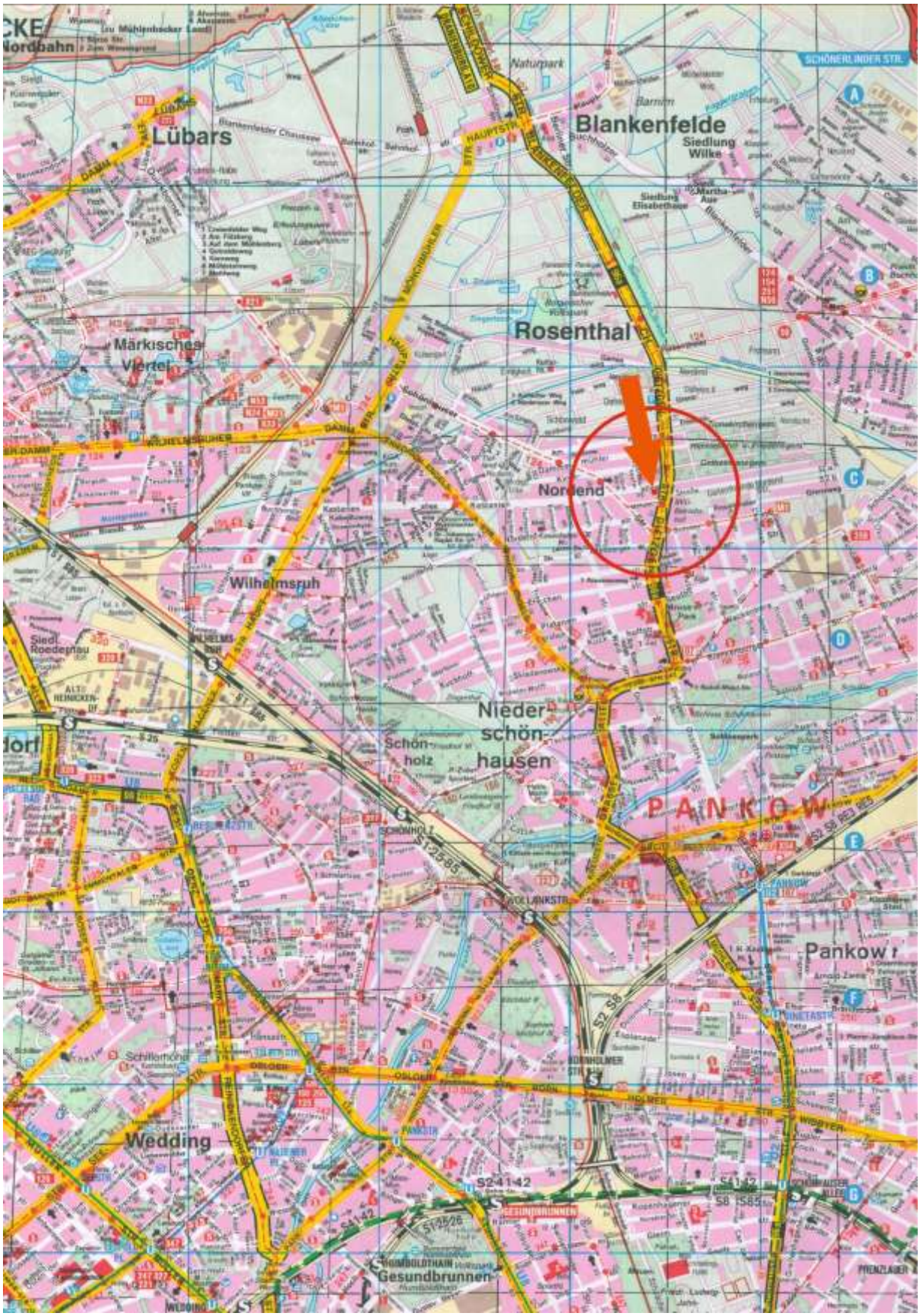
Gebäudeschnitt Kastanienallee 123 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 96133 vom 16.07.1996



Flurkarte (Geoportal Berlin)



Lageplan (Geoportal Berlin)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern