

Gutachten Nr. 10457

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB des

Wohnungseigentums Nr. 12

ETW-Nr. 12 im 1.DG/2.DG postalisch links im linken Treppenhausflur als 2-Zimmerwohnung incl. Keller

auf dem Grundstück

Pasewalker Straße 99

in

13127 Berlin-Französisch Buchholz (Bezirk Pankow)

-Wohnungsgrundbuch von Pankow - Blatt 2887 N-



straßenseitige Gebäudefront



Gebäudefront mit ETW-Nr. 12 im 2.DG



1.DG (links) u. 2.DG (rechts) mit ETW-Nr. 12



Flurkarte mit Grdst. Pasewalker Straße 99

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Pankow
38 K15/24

Verkehrswert:

300.000,00 €

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

Bewertungsstichtag:

07.05.2025

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtauftrag	3
B. Grunddaten.....	4
1. Grundbuchangaben.....	4
2. Grundstücksdaten	5
3. Lagedeterminanten	8
4. Gebäudedaten (technisch)	12
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	21
6. Objektbeurteilung	29
C. Bewertung	30
1. Bewertungsgrundlagen	30
2. Bodenwert.....	31
3. Ertragswert.....	32
4. Verkehrs-/Marktwert.....	34
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	37
E. Fotoseiten.....	42
F. Anlagen	A1

8 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern

KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bei dem Objekt handelt es sich um die ETW-Nr. 12 nebst Keller mit 9,18/100 MEA und ca. 85,13 m² Wfl. als 2-Zimmer-Maisonettewohnung im 1. und 2. Dachgeschoss mit kleiner Küche, 2 Fluren jeweils mit Tür zum Treppenhaus, Galerie, Badezimmer und innenliegender Gäste-Toilette ohne Freisitzfläche als Balkon oder Dachterrasse o.ä. in dem 4½-geschossigen Neubau aus dem Jahre 1993 mit unterer Dachebene als Vollgeschoss der Blockrandbebauung mit 2 Dachgeschossebenen (Satteldach) und Unterkellerung sowie 2 Massivschuppen für Fahrräder und Müllgefäße und 7 teilweise als Carports gedeckten PKW-Stellplätzen, für die einzelnen Wohnungen dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte zugeschrieben sind.

Das Wohngebäude weist insgesamt 13 ETW und ein zentrales Treppenhaus mit barrierefreiem Zugang auch des Hochparterres und des Kellergeschosses über den hofseitigen Hauseingang mit anbindendem Aufzug auf - die obere Dachgeschossebene weist keine Aufzugsstation auf.

- **Grundstück:**

Pasewalker Str. 99 in 13127 Berlin-Französisch Buchholz (Bezirk Pankow) mit 1.005 m² Größe als Reihengrundstück in einem dezentralem Stadtbereich - einfache Wohnlage lt. Mietspiegel.

- **Belastungen:**

Es liegen keine Dienstbarkeiten oder Eintragungen im Baulasten- oder Bodenbelastungskataster vor.

- **Ausstattung:**

Die Gebäudeanlage weist eine Gas-Zentralheizung mit Konvektoren und zentraler Warmwasserversorgung auf; es sind Laminatböden in Schiffsbodendekor und keramische Fliesenböden in der Küche und den Sanitärräumen bzw. Juramarmorplattierung im Treppenhaus sowie Holz-Isolierglasfenster, insgesamt noch zeitgerechte mediale Ausstattung sowie insgesamt noch zeitgerechte Sanitär- und einfache Küchenausstattungen aus dem Jahre 1993 vorhanden.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Die Wohnfläche umfasst ca. 85,13 m² Wfl. nach Teilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 30.07.1992 bzw. Wohnflächenberechnung als Anlage der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. B.1.1 033/92 und Angabe der zuständigen WEG-Verwaltung - in der Teilungserklärung ist eine Wohnflächenangabe nicht ausgewiesen.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Die betroffene ETW steht leer und war für eine Revitalisierung vorgesehen, wofür das Material bereits in der Wohnung vorlag, aber nach Aufgabe des Projektes weitgehend wieder entfernt worden ist. Derzeit dient das Wohnungseigentum u.a. als Aktenlager der Eigentümerin selbst.

- **Erhaltungszustand:**

Insgesamt handelt es sich um eine zufriedenstellend gepflegte Grundstücksanlage mit aufstehendem Wohngebäude; der Ausbau des hier betroffenen Wohnungseigentums ist in Ansehung des Baujahres 1993 insgesamt noch zeitgerecht und befindet sich in einem weitgehend ordnungsgemäßen Erhaltungszustand, so dass für die Erneuerung der Küchenausstattung sowie turnusmäßig erforderlicher Schönheitsreparaturen und Bodenbelagsarbeiten sowie die Erneuerung bzw. Umsetzung der liegenden Fenster eine Wertminderung in Höhe von rd. 20.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt wird.

Verkehrswert am 07.05.2025 nach § 194 BauGB:

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

300.000,00 €

A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**

Amtsgericht Pankow, Abt. 38, Parkstr. 71 in 13086 Berlin

Beschluss vom 27.03.2025 mit Verfügung vom 28.03.2025 - der Unterzeichnete wurde durch das Vollstreckungsgericht gebeten, das bereits mit Datum vom 15.07.2022 zum Aktenzeichen 28 K 3/20 erstattete Verkehrswertgutachten Nr. 10136N/22 zu aktualisieren.

- **Bewertungsobjekt:**

Wohnungseigentum Nr. 12 nebst Keller auf dem Grundstück Pasewalker Straße 99 in 13127 Berlin-Französisch Buchholz (Bezirk Pankow) ohne Berücksichtigung des dem Wohnungseigentum ggf. schuldrechtlich zugeschriebenen und nicht dinglich gesicherten Sondernutzungsrechts an dem ungedeckten PKW-Stellplatz Nr. 16 im Hof des Anwesens - nach Sachlage handelt es sich bei dem PKW-Stellplatz Nr. 16 tatsächlich um das dinglich gesicherte Sondernutzungsrecht des Wohnungseigentums Nr. 3 (Blatt 2878 N)
[das betreffende Wohnungseigentum Nr. 12 befindet sich im 1.DG/2.DG postalisch links im linken Treppenhausflur als 2-Zimmerwohnung - Teil des Sondereigentums ist auch der Keller mit gleicher Nummer]

- **Bewertungsgrund:**

Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 38 K15/25

- **Wertermittlungstichtag:**

07. Mai 2025 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)

- **Qualitätsstichtag:**

07. Mai 2025 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)

- **Besichtigungstermin:**

Mittwoch, der 07.05.2025

anwesend:

- die Wohnungseigentümerin als Schuldnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren (anonymisiert, § 38 ZVG)
- die Mutter der Wohnungseigentümerin (anonymisiert, § 38 ZVG)
- der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Das hier betroffene Wohnungseigentum wurde anlässlich des Besichtigungstermins durch die Wohnungseigentümerin zugänglich gemacht, so dass durch den Unterzeichneten hinreichende Feststellungen über den Ausbaustandard sowie Erhaltungszustand des Objektes getroffen werden konnten. Durch die Wohnungseigentümerin wurden gleichfalls das Kellergeschoss mit dem hierin belegenen und zum Wohnungseigentum gehörenden Keller sowie die Grundstücksfreifläche u.a. im Bereich des Hofes mit dem dem Wohnungseigentum ggf. schuldrechtlich ohne dingliche Sicherung zugeschriebenen Sondernutzungsrecht einem PKW-Stellplatz zugänglich gemacht.

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 2887 N
(Amtsgericht Mitte)
- **Gemarkung:**
Pankow
- **Flur, Flurstücke:**
142, 375 (1.005 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
1.005 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche, Buchholz, Pasewalker Straße 99 - gemäß Grundbuch
[Gebäude- und Freifläche Pasewalker Straße 99 - gemäß Liegenschaftskataster]
- **Miteigentumsanteil am Grundstück:**
9,18/100 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten Wohnung nebst Keller

[Der dem Vernehmen nach dem Wohnungseigentum Nr. 12 schuldrechtlich zugeschriebene PKW-Stellplatz Nr. 16 als Carport im Hof des Anwesens ist nach vorliegendem Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Pankow Blatt 2887 N dem Wohnungseigentum Nr. 3 respektive dem Grundbuch von Pankow Blatt 2878 N als dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht zugeschrieben - eine schuldrechtliche Zuschreibung zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 12 kann insoweit in der vorliegenden Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt werden.]

- **Eigentümer:**
anonymisiert (§ 38 ZVG)
- **Lasten und Beschränkungen:**
Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragungsdatum vom 25.10.2024

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

2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**

Der Grundstückszuschnitt ist rechteckig. Die Straßenfrontlänge beträgt ca. 22,60 m und die Länge der rückwärtigen hierzu parallel verlaufenden östlichen Grundstücksgrenze beträgt ca. 22,65 m Länge.

Die Grundstückstiefe entlang der rechten bzw. südlichen Grundstücksgrenze beträgt ca. 44,48 m und die der hierzu parallel verlaufenden linken bzw. nördlichen Grundstücksgrenze beträgt ca. 44,55 m gleichfalls rechtwinklig zum Straßenraum (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**

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

- **Bauwich:**

Die aufstehende Bebauung weist als Blockrandbebauung keinen Grenzabstand zu den angrenzenden Nachbargrundstücken und der dort gleichfalls aufstehenden Blockrandbebauung auf.

Eine sogen. Hofbebauung ist auf dem hier betroffenen Grundstück nicht, aber auf dem nördlich angrenzenden Grundstück vorhanden - das südlich angrenzende Nachbargrundstück weist als Eckgrundstück zur Margaretenaue gleichfalls einen rückwärtigen Schenkel auf (siehe anliegende Flurkarte).

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks ist insgesamt plan.

- **Untergrund:**

Das Grundstück weist einen lagetypischen Untergrund mit zufriedenstellenden Gründungsverhältnissen auf - im Bereich des betroffenen Grundstücks befindet sich diluvialer Talsand und angrenzend alluvialer Torf, Faulschlamm und Sand 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, mittel lehmiger Sand und mittel schluffiger Sand im Oberboden sowie Mittelsand, Feinsand und mittel lehmiger Sand im Unterboden.

Es besteht keine Gefahr aufgrund von Schichtenwasser, aber es besteht Grundwassergefährdung - gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: 2020), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks zwischen 2,00 m und 4,00 m im Verbreitungsgebiet des Pankegrundwasserleiters, wobei der rückwärtige Grundstücksteil durchweg einen Flurabstand von lediglich ca. 2,00 m bis 2,50 m aufweist. Die Panke liegt von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 80 m Entfernung. Die sogen. Fischteiche befinden sich in ca. 100 Entfernung östlich des hier betroffenen Grundstücks.

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 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:**

Nach Auskunft des zuständigen Stadtentwicklungsamtes, Fachbereich Stadtplanung, befindet sich das hier betroffene Grundstück in einem Bereich, für den eine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) nicht besteht. Ein Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens ist nach gegenwärtigem Stand auch nicht vorgesehen.

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

Da die nähere Umgebung keinem der Gebiete gemäß §§2 bis 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen ist, regelt ausschließlich § 34 Abs. 1 BauGB die Zulässigkeit von Bauvorhaben.

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

Das hier betroffene Grundstück befindet sich weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauG noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen, noch in einem Stadtumbaugebiet gemäß § 171 BauGB, einem Sanierungsgebiet oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB. Das Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB Abs. 1-3 - entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand auch nicht vorgesehen.

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

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

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 (in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07.02.2025) ist das Gebiet auf der östlichen Seite der Pasewalker Straße weiträumig als gemischte Baufläche (M2) und auf Höhe des Bewertungsobjektes gleichfalls auch auf der westlichen Seite der Pasewalker Straße als gemischte Baufläche ausgewiesen.

GF vorhanden: ca. 1.129,08 m² bei 4 Vollgeschossen u.a. als untere Dachraumbene (ohne Berücksichtigung des darüber in einer 2. Dachebene belegenen und zu Wohnzwecken ausgebauten Dachraums als Nicht-Vollgeschoss mit 178,31 m² GF) in Anlehnung an die vorliegende Nutzungsberechnung des Vermessungsingenieurs Peter Fürstenberg als Anlage zum amtlichen Lageplan vom 03.10.1991 der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. B1.1.-033/92 vom 11.08.1992 (allerdings ohne oberen Dachraum) gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (GVBl. S. 495) zuletzt geändert durch das sechste Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 29.12.2023 (GVBl. S. 35) - in Kraft getreten am 30.12.2023 - i.d.

Fassung vom 11.12.2024 mit einer GFZ von 1,123 bzw. rd. 1,1 (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 für die über dem Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss 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. 282,27 m² mit einer GRZ von 0,281 bzw. rd. 0,3 (ohne versiegelte Außenflächen oder PKW-Stellplätze und untergeordnete Nebengebäude etc.) bei Ansatz der Grundstücksfläche von 1.005 m² für das Grundstück (Flurstück 375).

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; ein entsprechend nutzbares Kellergeschoss ist nach Sachlage nicht vorhanden):

$1.129,08 \text{ m}^2 + (282,27 \text{ m}^2 \times 0,75) + (0,00 \text{ m}^2 \times 0,30) = 1.340,78 \text{ m}^2$ für Erd- und Obergeschosse bzw. untere Dachebene als Vollgeschoss sowie Ansatz der Dachraumfläche (Dachraum der oberen Dachraumebene als Nicht-Vollgeschoss) mit einer wGFZ von 1,334 bzw. rd. 1,3 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,281 bzw. rd. 0,3 bei Ansatz von 1.005 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 Bau-nutzungsplan von Berlin in der Neufassung vom 28. Dezember 1960/30. Juni 1961 bzw. von den Festsetzungen bestimmter Einzelbebauungspläne ab; in Gebieten, in denen keine Bebauungspläne vorliegen und sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, stützt sich der Gutachterausschuss auf eigene Einschätzungen der baulichen Dichte.

Für untergeordnete Bereiche innerhalb der Bodenrichtwertzonen mit abweichenden Nutzungsmaßen sind keine gesonderten Bodenrichtwerte ermittelt worden - mit Hilfe der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ab einer GFZ von 0,8 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für den GFZ-Einfluss können Bodenwerte mit abweichender GFZ aber aus den Bodenrichtwerten ermittelt werden; für geringere Ausnutzungsgrade der Grundstücke sind Umrechnungskoeffizienten nach der Koeffizientenformel o.ä. zu ermitteln.

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

- **Erschließungszustand:**

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

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2017 (Umweltatlas) weist der Straßenraum der Pasewalker Straße vor dem hier betroffenen Grundstück ein Trennkanalisationssystem mit Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserkanalisation auf. Auf dem Grundstück anfallendes Regenwasser wird insoweit nicht auf dem Grundstück selbst im Untergrund verrieselt, sondern in die Kanalisation eingeleitet.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Pankow wird das Grundstück durch die öffentlichen zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Pasewalker Straße“ erschlossen.

Die Erschließungsanlage ist 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 für die o.g. Erschließungsanlage nicht mehr erhoben werden.

Für das hier in Rede stehende Grundstück sind Erschließungsbeiträge nicht mehr zu entrichten; offene Forderungen seitens des Straßen- und Grünflächenamtes hinsichtlich evtl. noch nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bzw. offener Forderungen oder gestundeter Beiträge bestehen insoweit nicht.

Angaben zu evtl. erforderlichen Straßenlandabtretungen konnten auf diesseitige Anforderung seitens des Straßen- und Grünflächenamtes nicht beigebracht werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass Straßenland von dem Grundstück auch im Bereich der Vorgartenfläche nicht mehr abzutreten ist.

- **Baulasten:**

Gemäß vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Technische Verwaltung) ist zulasten des hier betroffenen Grundstücks keine Baulast im Sinne des § 84 der Bauordnung Berlin vom 29.09.2005 im Baulastenverzeichnis von Berlin-Pankow eingetragen.

Über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt auf diesseitige Anforderung keine Angaben gemacht werden, da ein entsprechendes Verzeichnis nicht geführt wird - begünstigende Baulasten für das hier betroffene Grundstück liegen nach diesseitiger Annahme vermtl. nicht vor.

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Pasewalker Straße 99 (Flurstück 375) befindet sich am südlichen Rand des Ortsteils Französisch Buchholz im Berliner Stadtbezirk Pankow bzw. gleichfalls noch vergleichsweise zentral im Bezirk.

Die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zum östlich angrenzenden Ortsteil Blankenburg beträgt rd. 350 m, zum südlich angrenzenden Ortsteil Pankow rd. 650 m, zum westlich angrenzenden Ortsteil Niederschönhausen rd. 300 m und zum nord-westlich angrenzenden Ortsteil Rosenthal rd. 1.000 m, zum gleichfalls nord-westlich angrenzenden Ortsteil Blankenfelde rd. 1.600 m und zum nördlich angrenzenden Ortsteil Buch rd. 3.100 m, wobei die Ortsteile durchweg im Bezirk Pankow liegen.

Das hier betroffene Grundstück weist mit rd. rd. 2.900 m (Luftlinie) eine vergleichsweise geringe Entfernung zum Bezirkszentrum im Ortsteil Pankow im Bereich des alten Dorfgangers von Pan-

kow 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. 7,5 km und die Entfernung zum Zentrum am Zoo (Breitscheidplatzes mit Gedächtniskirche, Europa-Center und anbindendem Kurfürstendamm) rd. 11,5 km (Luftlinie).

Bei der das Grundstück anbindenden Pasewalker Straße (B109) handelt es sich um eine Hauptdurchgangsstraße zur City und Autobahnzubringer (A114) zwischen den Abschlusstellen „Pasewalker Straße“ in ca. 650 m Entfernung südlich und „Bucher Straße“ in ca. 3.500 m Entfernung nördlich des hier betroffenen Grundstücks.

Unmittelbar vor dem hier betroffenen Grundstück bindet die Blankenburger Straße gleichfalls als Hauptdurchgangsstraße in die Pasewalker Straße ein und führt nach nur ca. 150 m in den Blankenburger Weg als deren Verlängerung in die nord-östlichen Ortsteile des Bezirks bzw. in die angrenzenden Gemeinden außerhalb der Metropole.

Sowohl die Pasewalker als auch die Blankenburger Straße weisen sowohl Schwerlast-Kraftverkehr als auch Linienbusverkehr auf - in der Pasewalker Straße befindet sich zusätzlich Straßenbahnverkehr in einer seitlich des Fahrdamms abgesetzten Gleistrasse mit Stationen im unmittelbaren Nahbereich des hier betroffenen Grundstücks.

Der Fahrzeugverkehr ist insgesamt erheblich und aufgrund der Ampelregelung im Einmündungsbereich der Blankenburger und die Pasewalker Straße weist die Straßenabschnitt unmittelbar vor dem hier betroffenen Grundstück durchweg regelmäßig Stauzonen auf - die Verkehrslärmbelastung ist ausgesprochen stark.

Lt. Berliner Mietspiegel 2021 handelt es sich bei den im hier betroffenen Abschnitt an die Pasewalker Straße anbindenden Grundstücken 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 anliegender Grundstücke gehörenden Gebäudeteils.

Der aktuelle Mietspiegel 2024 weist leider Angaben zur Lärmbelastung der Grundstückslagen nicht mehr aus.

Die Verkehrslärmbelastungen sind an der straßenseitigen Gebäudefront u.a. des auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäudes erheblich. An der rückwärtigen Gebäudefront u.a. mit überwiegend dorthin orientiertem Wohnungseigentum Nr. 12 fallen die Straßenverkehrslärmbelastungen deutlich geringer aus, sind aber bei geöffneten Fenstern noch störend.

Das hier betroffene Grundstück Pasewalker Str. 99 (Flurstück 375) befindet sich auf der östlichen Straßenseite unmittelbar gegenüber dem Einmündungsbereich der Blankenburger Straße in die Pasewalker Straße zwischen Panke bzw. Fischteich in ca. 80 m bzw. 100 m Entfernung östlich des Grundstücks. Die Stadtautobahn A114 befindet sich gleichfalls östlich des hier betroffenen Grundstücks in ca. 330 m Entfernung - Lärmimmissionen von dem Autobahnverkehr sind nicht zu verzeichnen bzw. liegen allenfalls bei entsprechenden Witterungslagen in der hier betroffenen Dachgeschoss-Maisonettewohnung vor bzw. werden durch den Lärmpegel der unmittelbar vor dem Grundstück belegenen Straßen überlagert.

Nennenswerte Störungen aufgrund der im näheren Umfeld auf der dem betroffenen Grundstück gegenüberliegenden Straßenseite belegenen Gewerbebetriebe u.a. mit hier belegener Druckerei, Fliesenmarkt, Kfz-Werkstattbetrieb und Tierfutterdiscounter o.ä. konnten durch den Unterzeichneten nicht erkannt werden - inwiefern abendlicher oder frühmorgendlicher Lieferverkehr u.a. aufgrund eines in der Nachbarschaft belegenen Businesshotels zu Störungen bzw. zu Lärmbelastungen führt, ist anlässlich des Besichtigungstermins nicht bekannt geworden.

Nach Schließung des Flughafens „Tegel“ sind Überflüge im Nahbereich nicht zu befürchten. Gemäß Veröffentlichung der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH über Radarführungsstrecken, Endanflüge und Abflugstrecken mit Stand der Flugsicherungsangaben vom 03.06.2012 für den Flughafen BER sind Überflüge im Nahbereich bei Flugbewegungen Richtung 07 (RWY 07 - Ostbetrieb) in rd. 2,5 km süd-östlich des Grundstücks vorgesehen, wobei eine endgültige Festlegung der An- und Abflugstrecken für den Flughafen BER offenbar noch nicht besteht.

Der Fahrdamm der Pasewalker Straße weist gegenläufigen Richtungsverkehr und jeweils einen Richtungsfahrtstreifen zzgl. jeweils einer Abbiegerspur zur Blankenburger Straße und auf der östlichen Straßenseite lediglich einseitig abschnittsweise Parkbuchten für den ruhenden Verkehr auf. Das Stellplatzaufkommen im Straßenraum ist ausgesprochen knapp.

Der Fahrdamm weist Asphaltbelag und mit Bordschwellen abgesetzte Bürgersteige mit Befestigung aus Betonwegeplatten und Kleinsteinpflasterung auf - Fahrradwege o.ä. sind Teil des Fahrdamms und lediglich mit Markierungslinien abgesetzt.

Auf der westlichen Straßenseite ist der Gleiskörper für den Straßenbahnverkehr gleichfalls mit Bordschwelle abgesetzt und weist eine Einfassung als Rasenstreifen auf - der anbindende Fahrradweg weist hier Betonverbundsteinpflasterung und der Fußweg hinter einem weiteren Grünstreifen Betonwegeplattierung auf.

Sämtliche medialen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Straßenraumbeleuchtung noch aus DDR-typischer Produktion mit Peitschenmastlaternen sowie auch Betonmasten der Straßenbahnoberleitungen sind u.a. im Nahbereich vor dem hier betroffenen Grundstück vorhanden.

Straßenbäume sind beidseitig im Straßenraum vorhanden. Sonstiges Straßenbegleitgrün ist als schmaler unbefestigter Randstreifen mit Rasenbesatz vorhanden - Vegetationsbestand wirkt gleichfalls aus den Vorgartenbereichen der auf der östlichen Straßenseite anbindenden Grundstücke bis in den Straßenraum.

Die gegenüber dem Grundstück in die Pasewalker Straße einmündende Blankenburger Straße weist gleichfalls gegenläufigen Richtungsverkehr mit jeweils einem Fahrstreifen und Asphaltierung des Fahrdamms sowie mit Bordschwellen abgesetzte Bürgersteige mit Betonwegeplattierung und teilweise Befestigung aus Fahrbahnbeton oder ohne Befestigung mit Kiesschüttung o.ä. nebst seitlicher Einfassung als Grünstreifen nebst Baumbesatz auf. Separate Fahrradwege sind hier nicht vorhanden. Straßenraumbeleuchtung ist hier gleichfalls noch aus DDR-typischer Produktion vorhanden - Oberleitungen für Straßenbahnverkehr sind nicht vorhanden, da hier als ÖPNV lediglich Linienbusse verkehren.

Aufgrund des Einmündungsbereichs in die Pasewalker Straße sind beidseitig Halteverbotszonen vorhanden und Parkbuchten fehlen, so dass auch in der Blankenburger Straße das Stellplatzaufkommen ausgesprochen knapp ist.

Die bauliche Umgebung ist wenig homogen. Auf der östlichen Seite der Pasewalker Straße befinden sich 3- bis 4-geschossige Mietwohn- und Geschäftsgebäude aus der Vorkriegszeit bzw. z.T. auch erst aus den 1990er Jahren bzw. unmittelbar links angrenzend auf dem nördlichen Nachbargrundstück ein im Jahre 2017 errichtetes 5-geschossiges Vorderhaus als Blockrandbebauung nebst rückwärtig freistehendem 3-geschossigem Gartenhaus.

Unmittelbar gegenüber dem Bewertungsobjekt befinden sich im Einmündungsbereich der Blankenburger Straße diverse Gewerbeflachbauten (Getränkemarkt und Tierfutterdiscounter, Reifenhandel, Kfz-Werkstätten und -teilehandel, Buchdruckerei etc.).

Hinter der straßenseitigen Bebauung auf der östlichen Seite der Pasewalker Straße bindet rückwärtig u.a. auch hinter dem Bewertungsobjekt Einfamilienhausbebauung zu einem großen Teil erst aus den 1990er Jahren an. Eine entsprechende Bebauung u.a. auch noch aus der Vorkriegszeit befindet sich gleichfalls im weiteren Umfeld auf der westlichen Seite der Pasewalker Straße.

Eine Anbindung an wichtige Stadtmagistralen besteht u.a. mit der Pasewalker und der Blankenburger Straße unmittelbar vor dem hier betroffenen Grundstück sowie mit dem Blankenburger Weg in ca. 150 m Entfernung und im Bereich der Schlossallee mit der Anschlussstelle „Pasewalker Straße“ der Stadtautobahn A114.

Es besteht insoweit eine zügige Verbindung zur Innenstadt bzw. zu dem äußeren Berliner Autobahnring (A10) im Bereich des Autobahndreiecks Pankow in ca. 5,5 km Entfernung.

Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich auf der Pasewalker Straße mit verschiedenen Straßenbahn- und Buslinien und der Blankenburger Straße mit verschiedenen Buslinien u.a. mit Streckenführung in die Innenstadt und Anschluss an das U- und S-Bahnnetz.

Der S-Bahnhof „Blankenburg“ befindet sich in rd. 1.100 m fußläufiger Entfernung von dem Bewertungsobjekt - die S-Bahnstation „Pankow-Heinersdorf“ befindet sich in ca. 1.200 m fußläufiger Entfernung. Die S- und U-Bahnstation „Pankow“ befindet sich von dem Bewertungsobjekt in ca. 3 km Entfernung.

- **Soziale Infrastruktur:**

Eine kurzfristige Versorgung steht mit noch vergleichsweise geringen Angeboten im Gebiet mit Schwerpunkt auf der Pasewalker Straße im Einmündungsbereich der Blankenburger Straße und einem Lebensmitteldiscounter im fußläufigen Nahbereich in der Blankenburger Straße sowie einem weiteren erst neuen Lebensmitteldiscounter in der Pasewalker Straße gleichfalls im fußläufigen Nahbereich zur Verfügung.

Eine kurz- bis mittelfristige Versorgung befindet sich gleichfalls im Bereich der Berliner und der Hauptstraße als Ortsteilzentrum von Französisch Buchholz bzw. im Bereich des Hugenottenplatzes und des Rosenthaler Wegs in jeweils rd. 2 km Entfernung u.a. mit weiteren Lebensmittelsupermärkten und -discountern etc.

Eine mittel- bis langfristige Versorgung ist überwiegend aber insbesondere ab ca. 3 km Entfernung im Bereich des Ortsteil- und Bezirkszentrums von Pankow bzw. im Bereich des alten Dorfkerns von Pankow mit Breite Straße und hier u.a. belegenem alten Rathaus und aktueller Bezirksverwaltung der im Jahre 2002 im Zuge der Bezirksreform zusammengelegten Altbezirke Pankow, Weißensee und Prenzlauer Berg sowie des Rathauscenters verfügbar. Eine langfristige Versorgung steht im Wesentlichen im Bereich der City (u.a. Alexanderplatz, Friedrichstraße, Tauentzienstraße oder Kurfürstendamm etc.) zur Verfügung.

Diverse Grund- und weiterführende Schulen etc. und Kindergärten, Kindertagesstätten etc. sowie medizinische Versorgung mit zufriedenstellendem Angebot stehen im Gebiet bzw. überwiegend im Ortsteilzentrum von Pankow gleichfalls zur Verfügung.

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

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

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

- **Naherholungsgebiete/Parks:**

Ufer- bzw. Grüngebiete der Panke u.a. am Pankebecken und dem Pankeabschnitt zwischen dem Pankebecken und den Fischteichen sowie beidseitig des Nordgrabens mit Uferwanderwegen sowie verschiedenen Koloniegebieten befindet sich im fußläufigen Nahbereich bis ca. 500 m Entfernung.

Der Schlosspark von „Schloss Niederschönhausen“ befindet sich in rd. 1,5 km und der „Bürgerpark“ in Pankow befindet sich in rd. 3,0 km Entfernung von dem Bewertungsobjekt - der Volkspark Schönholzer Heide befindet sich gleichfalls in rd. 3 km Entfernung.

Die Entfernung zur nördlichen Stadtgrenze im Bereich der an die Metropole angrenzenden Landkreise Barnim und Oberhavel mit dort gleichfalls anbindenden landwirtschaftlich genutzten Freiflächen beträgt jeweils rd. 5,5 km (Luftlinie).

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1993

Baugenehmigung Nr. B 1.1 - 033/92 vom 03.02.1992 nebst Nachtrag vom 11.08.1992 und Befreiungsbescheid B 1.1.136/91 vom 26.11.1991 (bzgl. fehlender stufenloser Zugänglichkeit der Erdgeschosswohnungen) zum Neubau eines Wohngebäudes mit 13 Wohnungen und 2 massiven Hofgebäuden als Müllgefäß- und Fahrradabstell-Schuppen sowie 7 ungedeckten PKW-Stellplätzen im Hof und einer Feuerwehraufstellfläche im Vorgartenbereich des Grundstücks.

Baubeginn war am 29.06.1992 - die Bauzustandsbesichtigung zum Abschluss der Rohbauarbeiten (Rohbauabnahme) erfolgte am 11.03.1993 und die Bauzustandsbesichtigung zur Fertigstellung (Schlussabnahme) am 11.06.1993.

Der Zeitpunkt der Errichtung einer Stahlträgerkonstruktion für eine Eindeckung als Carport-Anlage für die Stellplätze ergibt sich aus der Bauakte nicht.

Tatsächlich sind allerdings lediglich 3 Stellplätze mit einer zimmermannsmäßig abgebundenen Pultdachkonstruktion nebst Trapezblechdeckung auf den Sparren und Pfetten entsprechend den Massivschuppen eingedeckt worden - für die weiteren Stellplätze fehlt eine entsprechende Eindeckung.

Ebenso liegt für die Anlegung von 2 weiteren ungedeckten PKW-Stellplätzen mit Klapppollern sowie einen mit Stabmattenzaun eingehausten Müllgefäßstellplatz vor der nördlichen Grundstücksgrenze an der straßenseitigen Front des Grundstücks eine bauaufsichtliche Genehmigung nach Sachlage nicht vor bzw. konnte in der Bauakte im Aktenarchiv des Bauaufsichtsamtes nicht vorgefunden werden.

Die Aufteilung des Grundstücks in Wohnungseigentum erfolgte zeitgleich mit der Fertigstellung des Gebäudes gemäß Teilungserklärung bzw. Bewilligung vom 23.10.1992 nebst Nachträgen vom 27.11.1992 und vom 26.04.1993 (UR-Nrn. 843/1992, 931/1992 und 287/1993 des Notars Rainer Dornheim in Berlin) mit Eintragungsdatum vom 08.07.1993 sowie Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 30.07.1992 über die mit Nrn. 1 bis 13 bezeichneten Wohnungen und die mit Nrn. 1 bis 13 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (Keller).

Für die PKW-Stellplätze auf dem Grundstück wurden zugunsten einzelner Wohnungseigentume dingliche gesicherte Sondernutzungsrechte gemäß Bewilligungen vom 15.12.1992 (Carport Nr. 17, Blatt 2884 N, ETW-Nr. 9), vom 11.02.1994 (Carport Nr. 18, Blatt 2881 N, ETW-Nr. 6), vom 11.02.1994 (Carport Nr. 14, Blatt 2882 N, ETW-Nr. 7), sowie vom 23.02.2005 (Carport Nr. 15, Blatt 2876 N, ETW-Nr. 1, Carport Nr. 16, Blatt 2878 N, ETW-Nr. 3, Carport Nr. 19, Blatt 2880 N, ETW-Nr. 5, und Carport Nr. 20, Blatt 2886 N, ETW-Nr. 11) vereinbart.

2017

erfolgte eine Sanierung der Fassaden u.a. mit Ausbesserungen und einem Neuanstrich.

2020

erfolgte der Einbau eines neuen Heizkessels der Gas-Zentralheizungsanlage.

2022

erfolgten die Erneuerung von 2 Dachflächenfenstern im Wohnungseigentum Nr. 11 und vermtl. die Erneuerung von Fliesenbelägen auf den Balkonen, die partielle Instandsetzung des Daches, die Renovierung des Treppenhauses bzw. des Hauseingangsflurs, die Instandsetzung der Aufzugsanlage und die Erneuerung der Klingel- und Gegensprechanlage.

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein zur Pasewalker Straße orientiertes Vorderhaus als Blockrandbebauung mit straßenseitigem Hauseingang als freifinanziertes 4½-geschossiges Wohnhaus 13 Wohnungen aus dem Jahre 1993 nebst 7 teilweise als Carport gedeckten PKW-Stellplätzen im Hof des Anwesens.

Die Aufteilung in Wohnungseigentum incl. zugehöriger Kellerräume erfolgte im Zuge der Gebäudeerrichtung.

Bewertungsobjekt hier: Wohnungseigentum Nr. 12 als Maisonettewohnung über dem 2. Obergeschoss im 1. und 2. Dachgeschoss postalisch links nebst Keller.

Für 7 Wohnungseigentume erfolgte eine Zuordnung der PKW-Stellplätze als dinglich gesicherter Sondernutzungsrechte.

Dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 12 ist ein dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz gemäß vorliegendem Grundbuch nicht zugeschrieben.

Inwieweit ein vermeintlich dem Wohnungseigentum Nr. 12 zugeschriebenes bzw. ggf. schuldrechtlich vereinbartes Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 16 besteht, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden. Eine diesbzgl. Klärung konnte auf diesseitige Anforderung weder seitens der Wohnungseigentümerin noch seitens der zuständigen Sondereigentums- bzw. WEG-Verwaltung beigebracht werden.

Nach vorliegendem Wohnungsgrundbuch des Bewertungsobjektes ist der PKW-Stellplatz Nr. 16 dem Wohnungseigentum Nr. 3 (Grundbuch von Pankow Blatt 2878 N) als dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht zugeschrieben.

- **Organisation des Gebäudes:**

Das Gebäude weist 4 Vollgeschosse incl. des unteren (1.) Dachgeschosses und ein gleichfalls zu Wohnzwecken ausgebautes oberes (2.) Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss nebst darüber belegtem Spitzboden mit Satteldach und weitgehender Unterkellerung sowie ein zentrales Treppenhaus mit Aufzugskern auf.

Ein barrierefreier Zugang der Geschosse besteht allerdings über den straßenseitigen Hauseingang nicht, da das Erdgeschoss mit dort belegener Aufzugsstation als Hochparterre ausgeführt und aus dem Hauseingangsbereich erst über eine Differenztreppe mit 5 Steigungen zugänglich ist. An der Gebäuderückseite besteht allerdings vom Hof aus ein barrierefreier Zugang mit

ebenerdiger Aufzugsstation zwischen Kellergeschoss und Hochparterre mit anbindenden Stationen in allen Vollgeschossen und dem Kellergeschoss - lediglich das 2. Dachgeschoss weist keine Aufzugsstation auf.

Das Erdgeschoss ist 2-spännig, das 1. und 2. Obergeschoss ist jeweils 3-spännig und das 3.OG bzw. untere (1.) Dachgeschoss ist 5-spännig, wobei an das Treppenhaus hinter einer Sperrtür ein separater Erschließungskorridor anbindet, an den postalisch rechts spannd 2 Wohnungen und postalisch links spannd 3 Wohnungen anbinden. Die an den Stirnseiten des Korridors anbindenden Wohnungen sind als Normalgeschosswohnungen respektive als nur in dieser Geschossebene belegene Wohnungen ausgeführt - die beiden hofseitigen Wohnungen und die Mittelwohnung zur Straße sind als Maisonetten in 2 Ebenen u.a. in der oberen Dachebene als 2. Dachgeschoss ausgeführt.

Der Treppenhauskopf im oberen (2.) Dachgeschoss ist insoweit 3 spännig ausgeführt - zusätzlich ist aus dem Treppenhauskopf eine Bodenluke nebst Einschubleiter zu einem Spitzboden vorhanden, bei dem es sich um Gemeinschaftseigentum handelt.

Insgesamt befinden sich in dem Gebäude 13 Wohnungen weitgehend als 2- und 3-Zimmerwohnungen sowie vereinzelt auch 1- und 4-Zimmerwohnungen mit Küche, Flur/Diele nebst Abstellnische und Badezimmer sowie teilweise auch zusätzlichem Toilettenraum und Balkon mit Ausnahme der Dachgeschoss-Maisonetten, die stattdessen in der unteren Dachebene einen kleinen Erker als ca. 0,50 m tiefe Auskoffierung des Wohnzimmers vor die Fassade aufweisen.

Im Kellergeschoss befinden sich die Abstellkellerverschläge der Wohnungen als Leichtmetalllamellenverschläge sowie die Heizzentrale, Haustechnik- bzw. Hausanschlussräume, Aufzugsmaschinenraum, Hauswirtschaftsraum nebst Trockenraum und Fahrrad- bzw. Kinderwagenabstellkeller etc. - die Gebäudedurchfahrt ist nicht unterkellert.

Eine Kelleraußentreppe ist nicht vorhanden - das Kellergeschoss ist ausschließlich über das Treppenhaus zugänglich.

Insgesamt befinden sich auf dem Grundstück 13 Wohnungen bzw. Wohnungseigentume, wobei es sich um 1-, 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen handelt, von denen die in den beiden Dachgeschossen belegenen Wohnungen Maisonetten sind.

Zum Hof des Anwesens mit dort belegenen 7 teilweise als Carports hergerichteten PKW-Stellplätzen sowie einem Müllgefäßstellplatz-Schuppen und einem gleichfalls massiven Fahrrad-Schuppen ist eine dauerhaft offene Gebäudedurchfahrt vorhanden.

- **Lage/Organisation des Sondereigentums:**

Das Wohnungseigentum Nr. 12 befindet sich als Maisonettewohnung im 3. Obergeschoss als untere bzw. 1. Dachgeschossebene im postalisch linken Korridor links mit Orientierung ausschließlich zur Hofseite nach Osten sowie im Dachgeschoss als obere bzw. 2. Dachgeschossebene postalisch links mit Ausrichtung hier sowohl zur Hofseite nach Osten als auch zur Straßenseite nach Westen.

Das Wohnungseigentum weist nach vorliegendem Teilungsplan und örtlicher Feststellung im 1. Dachgeschoss 1 Wohnzimmer mit Spindeltreppe zu einer Galerie im 2. Dachgeschoss mit Luftraum bis unter den Spitzboden sowie an der hofseitigen Gebäudefront neben einem knappen Glas-Erkeraustritt eine kleine 2-zeilige Kochküche mit Bullaugenfenster entsprechend dem Wohnzimmer sowie einen kleinen Eingangsflur mit anbindendem innenliegendem Toilettenraum auf. Im 2. Dachgeschoss bindet an die zum Luftraum über dem wesentlichen Teil des Wohnzimmers belegene offene Galerie mit liegendem Fenster zur Hofseite entsprechend dem Luftraum über dem Wohnzimmer ein Badezimmer gleichfalls mit liegendem Fenster sowie ein offener Eingangsflur mit Fluchttür zum Treppenhauskopf an - in der straßenseitigen Front bindet an die

Galerie ein Schlafzimmer mit 2 liegenden Fenstern an, so dass das Wohnungseigentum über die 2 Geschosse eine Querbelüftungsmöglichkeit aufweist.

Die gespiegelte ehemals grundrissgleiche Nachbarwohnung Nr. 11 in den beiden Dachgeschossen wurde zuletzt umfassend modernisiert und partiell umgebaut, so dass das straßenseitige Zimmer nunmehr 2 Zimmer mit Zugangstüren aus dem Galeriebereich aufweist, wobei der Galeriebereich in den Luftraum des Wohnzimmers vergrößert wurde und das Badezimmer dort nunmehr unmittelbar aus dem Eingangsflur zugänglich ist - eine entsprechende Grundrissveränderung im Zuge einer Modernisierung war zuletzt gleichfalls für das hier betroffene Wohnungseigentum vorgesehen, wobei gemäß Beschlussprotokoll seitens der Eigentümergemeinschaft vom 22.11.2022 baulichen Veränderungen mit Einbau von Dachgauben und -terrassen, Klimaanlage und Solarpaneelen sowohl für das Wohnungseigentum Nr. 11 als auch für das Wohnungseigentum Nr. 12 zugestimmt wurde.

Zu dem Wohnungseigentum Nr. 12 gehört der Keller Nr. 12 als Leichtmetalllamellen-Abstellverschlagn im postalisch linken Kellergang und dem davon abgehenden linken bzw. hofseitigen Schenkel als 1. Verschlagn auf der linken Seite mit einer Fläche von knapp 5,00 m².

Dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 12 ist ein dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz gemäß vorliegendem Grundbuch und diesseitiger Einschätzung entgegen der Annahme der Wohnungseigentümerin und Schuldnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren nicht zugeschrieben.

Inwieweit ein vermeintlich zugeschriebenes bzw. ggf. schuldrechtlich vereinbartes Sondernutzungsrecht an dem dem Wohnungseigentum Nr. 12 zugeschriebenen PKW-Stellplatz Nr. 16 besteht, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt oder belegt geworden. Eine diesbzgl. Klärung und konnte auf diesseitige Anforderung weder seitens der Wohnungseigentümerin noch seitens der zuständigen Sondereigentums- bzw. WEG-Verwaltung beigebracht werden.

Nach vorliegendem Wohnungsgrundbuch des Bewertungsobjektes ist der PKW-Stellplatz Nr. 16 dem Wohnungseigentum Nr. 3 (Grundbuch von Pankow Blatt 2878 N) als dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht zugeschrieben.

Ein evtl. diesbzgl. vereinbartes schuldrechtliches Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz wird insoweit in der vorliegenden Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

- **Art der Konstruktion:**

Das Gebäude ist in Mischbauweise teils mit Stahlbetonaußenwänden und tragenden bzw. aussteifenden Wänden im Kellergeschoss aus KS-Mauerwerk mit Gründung auf Stahlbetonbodenplatte und in den aufgehenden Geschossen als konventioneller Mauerwerksbau aus KSL-/KSV-Mauerwerk in den statisch erforderlichen Stärken und Güten u.a. nach vorliegenden Planunterlagen mit 30 cm starken Außenwänden errichtet. Das Kellergeschoss ist ggf. als sogen. Weiße Wanne mit wasserundurchlässigem Beton (WU-Beton) ausgeführt.

Wohnungstrennwände und Treppenhaus- bzw. Aufzugsschachtwände sind aus KSV-Mauerwerk in 24 cm Stärke ausgeführt. Leichte Wandscheidungen sind als Bimsplatten- oder Gipsdiele- bzw. insbesondere im Dachgeschoss als Gipskartonständerwände ausgeführt.

Die Fassaden weisen einen hell getönten bzw. altweiß-farbenen Kunsthazreibeputz auf Wärmedämmverbundsystem oberhalb eines mit Bossenputzadaptierung lichtgrau abgesetzten Sockelputzes bis über das Erdgeschoss auf. Balkone sind massiv mit Nassbodenaufbau mit thermischer Trennung zum Baukörper über Isokörbe o.ä. und leichten Stahlgitterbrüstungen ausgeführt.

Die Kellersohle ist aus Zementestrich auf Unterbeton ausgeführt - alle Geschossdecken sind massiv als Stahlbetondecken ggf. aus Fertigelementen als Filigrandecken nebst Aufbeton und schwimmend verlegtem Zementestrich ausgeführt. Auch die Geschossdecke zwischen der mit

hohem Dremmel aufgehenden unteren Dachgeschossebene und die über der oberen Dachgeschossebene belegene Decke sind als Stahlbetondecken ausgeführt. Die Fußböden weisen Laminat- oder Keramikbeläge auf. Balkone weisen Nassbodenaufbau nebst Fliesenbelag auf. Zum Spitzboden ist eine Holzbalkendecke in sogen. Kehlbalkenlage als Doppelzangen zwischen den Sparren nebst GKF-Unterdecke, mineralischer Dämmung nebst Alukaschierung und Spanplattenboden vorhanden.

Die Treppen sind als Stahlbeton-Fertigteiltreppenläufe vermtl. mit Tronsolen zu den Umfassungswänden bzw. Podestflächen nebst Juramarmorbelag auf den Tritt- und Setzstufen entsprechend den Podestflächen, den Hauseingangsbereichen und dem Treppenhauskorridor in der unteren Dachgeschossebene ausgeführt. Treppengeländer sind weitgehend wandverwahrt am Treppenhauskern vorhanden und lediglich im Bereich der 2. Dachgeschossebene als Stahlgittergeländer bzw. -brüstung nebst Stahl-Handlauf ausgeführt. Innerhalb der Maisonettewohnungen sind die Galerieebenen mit entsprechenden Brüstungen und leichte Stahlspindeltreppen nebst Stahlblech-Trittstufen nebst Textilbelag ohne Setzstufen vorhanden.

Das unter ca. 43° beidseitig symmetrisch geneigte Satteldach ist zimmermannsmäßig als Sparrendach abgebunden und mit Betondachsteindeckung nebst Unterspannbahn eingedeckt. In den beiden ausgebauten Dachgeschossbereichen ist eine mineralische Zwischensparrendämmung nebst Alukaschierung als Dampfsperre vorhanden - der Spitzboden weist eine Dämmung nach Sachlage lediglich im Bereich der Kehlbalkenlage respektive der Raumdecke zwischen Spitzboden und 2. Dachgeschossebene auf.

Die straßenseitige Gebäudefront ist zwischen den beiden Dacherkern quasi als Mittelrisalit leicht bogenförmig über die Traufe angehoben und mit Zinkblech entsprechend den Dacherkern eingedeckt - Regenrinnen und Schneefanggitter sind aus Zinkblech bzw. feuerverzinktem Stahl ausgeführt.

An der hofseitigen Front sind entsprechende weitgehend verglaste Dacherker sowie eine im Bereich des Treppenhauskopfes aufgehende großflächige Dachgaubenausbildung als Tonnengewölbe zimmermannsmäßig abgebunden und mit Stehfalz-Zinkblechdeckung vermtl. auf Holzschalung bekleidet.

Über Dach geht ein Stahlbeton-Systemschornstein vermtl. mit Einzugsrohr der neu eingebauten Heizungsanlage unmittelbar neben einem Schornsteinfegerausstieg mit Zugang aus dem Spitzboden auf. Zusätzlich ist eine Dachantenne für terrestrischen Empfang nebst Parabolantenne für Satellitenempfang vorhanden.

Die Dachschaalen weisen innenseitig Gipskartonbeplankung vermtl. zur Erhöhung der Masse bei hier vorliegendem Straßenlärm als doppelte GKF-Beplankung bzw. ggf. Gipsfaserplattenbekleidung (Fermacellplatten o.ä.) auf.

Im Hof des Anwesens befinden sich 2 offene Massivschuppen mit abgesetzten Trapezblech-Pulldächern auf Stahlprofilkonstruktion - die teilweise als Carports hergerichteten PKW-Stellplätze weisen Stahlträgerstützen und -unterzüge sowie Holzpfetten und -sparren nebst Trapezblech-Pulldachdeckung auf. Für bisher ungedeckte PKW-Stellplätze ist bisher lediglich eine Stahlstützenkonstruktion nebst Stahlträger-Unterzügen vorhanden.

Der rückwärtige Hauseingang weist ein von der Fassade mit Stahlstäben abgehängtes Vordach als Stahl-Rahmenkonstruktion mit Acrylglasgefach auf. Der straßenseitige Hauseingang ist durch den darüber im 1. Obergeschoss belegenen Balkon gedeckt.

- **Art des Ausbaus:**

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

Wände:

Massive und leichte Wandscheidungen sind verputzt bzw. gespachtelt und gestrichen oder tapeziert. Treppenhausbereiche weisen glatt gefilzten Kalkputz nebst Anstrich auf. Die Kellerbereiche weisen schalungsglatte Betonwandumfassungen bzw. verputztes KS-Mauerwerk oder unverputztes Mauerwerk mit Fugenglattstrich nebst Anstrich auf.

Die Badezimmer und Toilettenräume u.a. in dem hier betroffenen Wohnungseigentum weisen raumhohe Keramikfliesung (geschmacksneutral: altweiß-hellbeige changierend) auf. Die Küche in dem hier betroffenen Wohnungseigentum weist ein 3-zeiliges Keramikfliesen-Paneel (geschmacksneutral: weiß, leicht grau marmorierend) oberhalb der Arbeitszeilen auf

Böden:

Die Hauseingangsbereiche sowie die Treppenpodestflächen und der Treppenhauskorridor im 1. Dachgeschoss weisen großformatige (30 cm x 90 cm) Juramarmorplattierung und die Treppenstufen des Treppenhauses entsprechende Tritt- und Setzstufenbekleidung auf. Die Kellerflure außerhalb des Treppenhauses sowie die anbindenden Raumbereiche weisen Zementestrichboden nebst staubbindendem Anstrich auf. Der Spitzboden weist einen unbekleideten Spanplattenboden auf.

In den Wohnungen sind nach Sachlage Laminatböden weitgehend in Schiffsbodendekor sowie ggf. noch textile Bodenbeläge vorhanden - die Sanitärräume weisen rektangulär verlegte großformatige Keramikfliesung (20 cm x 20 cm bzw. 30 cm x 30 cm, weiß bzw. leicht grau marmorierend) auf und die Küchen weisen entsprechende Keramikplattierung allerdings im Format 40 cm x 40 cm auf.

Die Freisitzflächen als Balkone weisen gleichfalls keramische Fliesung als Spaltplatten o.ä. auf, die dem Vernehmen nach allerdings ggf. aufgrund unzureichender Frostbeständigkeit weitgehend zu erneuern sind.

Die Innentreppe der hier betroffenen Maisonette-Wohnung ist als Stahl-Spindeltreppe mit entsprechenden Trittstufen nebst Textilbelag ohne Setzstufen ausgeführt - es ist ein Stahlgittergeländer entsprechend der Galeriebrüstung vorhanden.

Zum Spitzboden ist im Treppenhauskopf eine vermtl. thermisch getrennte Bodenluke mit handelsüblicher Holz- oder Leichtmetall-Einschubtreppe vorhanden.

Decken:

Es sind durchgehend massive und glatt gespachtelte Stahlbetondecken sowohl in den Wohnungen als auch in den neutralen Erschließungsbereichen bzw. Gipskartonbeplankung an den Dachschrägen in den Ausbaubereichen vorhanden. Das hier betroffene Wohnungseigentum weist gleichfalls gespachtelte Stahlbetondecken bzw. GK-Beplankung an den Dachschrägen auf.

Die Decken der Kellerbereiche sind nach örtlichem Eindruck durchweg als schalungsglatte Fili-grandecken ohne unterseitige Dämmung ausgeführt.

Fenster:

In dem Gebäude sind nach Sachlage in den über dem Kellergeschoss aufgehenden Geschossen durchweg Holz-Isolierglasfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung und entsprechende Fenstertüren zu den Balkonen u.a. als Schallschutzfenster (vermtl. mit Schallschutzklasse 3)

nebst Juramarmor-Lateibänken und Aluminium-Sohlbänken vorhanden. Die Erdgeschossfenster weisen Rollladenanlagen nebst Kunststoffpanzern auf.

Im Dachgeschoss sind neben stehenden Fenstern als sogen. Bullaugenfenster und einem Glas-Erkerfenster durchweg liegende Fenster gleichfalls als Holz-Isolierglasfenster (Velux o.ä.) vorhanden.

Im Treppenhauskopf befindet sich eine elektrisch betriebene Lichtkuppel als RWA-Anlage.

Die Kellerfenster sind als mäuseschutzvergitterte Stahlfenster mit Einfachverglasung bzw. als Holz-Isolierglasfenster in der Waschküche bzw. dem Trockenraum ausgeführt und liegen durchweg über Terrain.

Türen:

Die Hauseingangstüren in dem Gebäude sind als pulverbeschichtete thermisch getrennte Metallrahmentüren mit großflächigem Isolierglausschnitt ausgeführt. Zwischen dem Hauseingangsflur und der Hauseingangstreppe befindet sich eine Holzrahmentür nebst Sekuritverglasung o.ä.

Die Wohnungseingangstüren sind als schwere Holzplatten- bzw. RD-Türen nebst Weitwinkelspion und Lippendichtung in Stahlzargen ausgeführt - innerhalb der Wohneinheiten sind Holzplattentüren in Holzzargen nebst Lackanstrich (weiß) bzw. Holzrahmentüren nebst Glasausschnitten vorhanden.

Im Kellergeschoss befinden sich Holzplatten- und Stahlblechtüren zu den einzelnen Kellerbereichen - Abstellverschlüsse sind als feuerverzinkte Leichtmetalllamellenboxen mit entsprechenden Türen ausgeführt.

Die Gebäudedurchfahrt weist keine Toranlage o.ä. auf und ist dauerhaft offen.

Elektroinstallationen:

Es sind unter Putz bzw. in Leerrohren oder im Querschnitt der leichten GK-Wandscheidungen verlegte Leitungen mit guter Quantität und Qualität vorhandener Stromkreise, Lichtauslässe sowie Schalter und Dosen entsprechend dem Standard des Baujahres des hier betroffenen Gebäudes vorhanden.

Die Wohnungen weisen Elektro-Unterverteilung mit Sicherungsautomaten und FI-Schutzschaltern auf. Die Zähler sind als Drehstromzähler im Kellergeschoss zentralisiert.

Innenliegende Sanitärräume wie Toilettenräume und Badezimmer weisen motorische Belüftung über Helios- oder Lunos-Lüfter auf. Inwieweit ein Wrasenabzug ggf. über Dach vorhanden ist, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden - ggf. handelt es sich bei dem über dem Herd eingebauten Abzug in der Küche lediglich um einen Wrasenfilter.

Der Hauseingangsbereich weist eine zentrale Klingel- und Gegensprechanlage mit Rufunter-scheidung zwischen Gebäudeeingangs- und Wohnungseingangstür auf. Es ist eine Tür-Ruf-Gegensprechanlage mit elektr. Türöffner und Wohnsprechstelle vorhanden - ein Videoportier zu den einzelnen Wohnungen bzw. in jeder Wohnung ist nicht vorhanden.

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

Die Wohnungen und der Treppenhausaufgang verfügt über Rauchwarnmelder mit Funkfernabfrage.

Die Beleuchtungsanlage im Hauseingangsbereich und in dem Treppenhausaufgang weist Zeitschaltautomaten ohne Steuerung über Bewegungsmelder und Deckenleuchten auf.

Die Hauszuwegungen und allgemein zugänglichen Freiflächenbereiche des Hofes weisen ausreichende Außenbeleuchtung auf - über den Hauseingangstüren ist jeweils eine wandhängende Beleuchtung an der Fassade vermtl. mit Bewegungsmelder und Fotozelle vorhanden; die Hausnummernleuchte wird gleichfalls über Dämmerungsschalter gesteuert.

Im Kellergeschoss sind Feuchtrauminstallationen u.a. weitgehend mit Schildkrötenleuchten und teilweise auch Langfeldleuchten installiert.

Die zu den jeweiligen Wohnungseigentümern gehörenden Abstell-Kellerräume weisen ggf. Stromanschlüsse bzw. Lichtschalter und Steckdosen auf, die jeweils auf den Zähler des betreffenden Wohnungseigentums geschaltet sind.

Die Waschküche weist verschiedene Waschmaschinenstellplätze mit elektr. Anschlüssen und 5 elektrischen Chipautomaten nebst Sicherungsautomaten für den jeweiligen Waschmaschinenanschluss auf. Zusätzlich ist in der Waschküche ein Pumpenschacht mit elektrisch betriebener Tauchpumpe vorhanden.

Heizungsanlage:

Das Gebäude weist eine Gas-Zentralheizungsanlage mit radialer Verteilung bzw. im Estrich verzogenem Rohrnetz und Plattenheizkörpern nebst Thermostatregelventilen bzw. Heizkostenverteiler sowie zentrale Warmwasserbereitung auf. Sogen. Handtuchwärmer in den Sanitärräumen sind nicht vorhanden.

Das Treppenhaus ist nicht beheizbar.

Die zentrale Warmwasserversorgung erfolgt über eine Zirkulationsleitung - es sind konventionelle Warmwasserzähler vorhanden. Eine Unterstützung der Warmwasserbereitung über Sonnenkollektoren erfolgt bisher nicht. Kaltwasserzähler sind bisher gleichfalls nicht vorhanden. Nach Sachlage können Verbrauchsstände des Heizenergieverbrauchs und des Warm- und Kaltwasserverbrauchs weder über ein Bussystem noch über Funkfernabfrage abgerufen werden.

Sanitärausstattungen:

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist im Badezimmer vermtl. eine Flächenabdichtung mittels Anstrichsystem auf dem Fußboden und an den Wänden im Spritzwasserbereich der Wanne auf - ein Fußbodeneinlauf ist vermtl. gemäß aktueller Bauordnung nicht mehr vorhanden. Die Objektausstattung umfasst eine emaillierte Stahlliegewanne auf einem eingefliesten Poresta-Wannenträger nebst Einhebel-Mischarmatur und Schlauchbrause und einen Porzellan-Waschtisch nebst Einhebel-Mischarmatur sowie ein wandhängendes Porzellan-WC-Becken nebst Einbauspülkasten mit Installationsblock und Drückerplatte aus Kunststoff.

Alle Sanitärobjekte sind geschmacksneutral: weiß. Armaturen sind verchromt.

Der separate WC-Raum als Gäste-Toilette weist gleichfalls ein wandhängendes Porzellan-WC-Becken nebst Einbauspülkasten mit Installationsblock in der Vorwand mit Drückerplatte aus Kunststoff sowie einen Porzellan-Waschtisch nebst objektstehender verchromter Einhebel-Mischarmatur auf. Der Toilettensitz ist nach stark individuellem Geschmacksempfinden ausgeführt und ggf. geschmacksneutral zu ersetzen.

Die Sanitärobjekte weisen ein insgesamt zeitgerechtes Design auf und sind geschmacksneutral: weiß.

Die Fallrohre der Abwasserstränge sind als SML-Rohre bzw. schallgeschützte PE-Rohre in Schachtabspannungen bzw. abgemauerten Installationsschächten und im Kellergeschoss ohne Abspannungen verzogen - die anbindenden Anschlussleitungen der Wohnungen sind vermtl. als HAT-Kunststoffrohre ausgeführt.

Frischwasserleitungen sind als Kupferrohre oder ggf. als Mehrschichtverbundrohre oder als Edelstahlrohre ausgeführt. Warmwasserzähler sind vorhanden, Kaltwasserzähler fehlen.

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

Küchenausstattung:

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist eine bauseitige Küchenausstattung vermtl. noch aus dem Jahre 1993 auf.

Zum Umfang der Küchenausstattungen als wesentlicher Bestandteil des Wohnungseigentums gehören zwei Arbeitszeilen mit Ober- und Unterschränken und insoweit ausreichendem Schrankraum mit kunststoffolierten Frontflächen (weiß) und Resopal-beschichteten Arbeitsflächen in Granit-Dekor nebst Edelstahlkochfeld mit 4 Elektro-Herdplatten und Unterbau-Bratherd sowie Wrasenfilter an der Gebäudeaußenfront und Nirosta-Einfachspüle nebst Abtropffeld und Einhebel-Mischarmatur an der Trennwand zum angrenzenden Toilettenraum mit hierin verbautem Zusatz-Lüfter.

Zu dem ursprünglichen Schrankvolumen ist ein separater Kühlschrank nebst separatem Gefrierabteil eingestellt worden - eine Aussparung im Unterschrank für eine noch einzustellende Geschirrspülmaschine ist vorhanden.

- **Brutto-Rauminhalt:**

ohne Ansatz

- **Brutto-Grundfläche:**

Die anteilige Brutto-Grundfläche des Wohnungseigentums Nr. 12 beträgt entsprechend der Miteigentumsquote ca. 149,00 m² von insgesamt ca. 1.623,05 m² Brutto-Grundfläche des Wohnhauses auf dem Grundstück bei einem MEA von 9,18/100 ohne Berücksichtigung der Nebengebäude im Hof des Anwesens nach diesseitiger überschlägiger Ermittlung anhand der vorliegenden Aufteilungspläne (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die Freiflächen des Grundstücks weisen eine gärtnerisch gepflegte Anlage als Rasenfläche mit Busch- und losem teilweise hochstämmigem Baumbestand überwiegend als Säumung entlang der Zuwegungen etc. auf.

Der Bereich der Gebäudedurchfahrt weist Betonsteinpflasterung entsprechend der weiteren Stellplatzzufahrt im rückwärtigen Hofbereich auf (als Rasenstein mit breiter Fuge verlegt); die vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze belegene Rangierzone für die mit Beton-Rasensteinpflaster angelegten 7 PKW-Stellplätze ist lediglich als gestampfte Kies- bzw. Schotterfläche o.ä. angelegt und insoweit unbefestigt.

Die PKW-Stellplätze sind trotz einer aus Stahlträgern hergestellten Pergolaeinhausung weitgehend ungedeckt - lediglich 3 Stellplätze weisen ein auf die Stahlträgerkonstruktion aufgesetztes Pultdach auf Holzsparren nebst Trapezblechdeckung o.ä. auf.

Zwischen rückwärtiger Stellplatzanlage und dem unmittelbar hinter dem Wohngebäude belegenen Gartenteil befinden sich 2 kleinere Massivschuppen aus Mauerwerk mit verputzten Fassaden und Pultdächern als Stahlkonstruktion nebst Trapezblechdeckung o.ä., die dauerhaft ventiliert und als Fahrradabstellraum sowie als Müllgefäßstellplatzraum genutzt werden.

Der Vorgartenbereich ist überwiegend als Feuerwehraufstellfläche mit Rasengittersteinen bzw. u.a. im Bereich der Grundstückszufahrt und Gebäudedurchfahrt und im Bereich der Hauszuwegung mit Betonsteinpflasterung angelegt - vor der linken Grundstücksgrenze sind 2 ungedeckte PKW-Stellplätze gleichfalls mit Beton-Rasengittersteinen angelegt und mit Klapppollern gesichert. Unmittelbar dahinter ist gleichfalls vor der westlichen Grundstücksgrenze ein ungedeckter Müll-

gefäßstellplatz mit Betonwegeplattierung angelegt und mit einer ca. 1,80 m hohen Stabmattenzauneinhausung versehen.

Eine kleinere Fläche vor der aufgehenden Gebäudefassade bzw. der linken Grundstücksgrenze im Vorgartenbereich ist unbefestigt und mit Rasenbesatz, Buschwerk und einem hochstämmigen Laubbaum belegt; unmittelbar an der aufgehenden Gebäudefassade sind rechts und links von der Hauseingangstür Hochbeete mit etwa kniehohem Sockel aus Betonfertigteilelementen und Bodendecker- bzw. Ziergartenbesatz sowie immergrünem Buschbestand in Rindenmulch vorhanden.

Grundstückseinfriedungen sind zum rechten Nachbargrundstück im hinteren Grundstücksteil und dem rückwärtigen Nachbargrundstück als Maschendrahtzäune ausgeführt, wobei die rückwärtige Grundstücksgrenze zu dem dort angrenzenden Garagenteil des Grundstücks Margaretenaue 2 (Flurstück 173) eine hölzerne Schlupforte aufweist.

Zum linken Nachbargrundstück ist im Bereich des rückwärtigen Hofes ein Stabmattenzaun vorhanden.

Straßenseitig weist das Grundstück zu dem linken Nachbargrundstück einen ca. 1,50 m hohen Stabmattenzaun und zu dem rechten Nachbargrundstück lediglich feuerverzinkte Metallpoller mit einer Verbindungskette oder einer -drahtkordel o.ä. auf. In der straßenseitigen Front sind gleichfalls feuerverzinkte Poller allerdings ohne Ketten o.ä. vorhanden.

Eine Gehwegüberfahrt ist lediglich im Bereich der Flucht der Gebäudedurchfahrt vorhanden.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Das Wohngebäude weist 13 Wohnungseigentume mit einer Gesamtwohnfläche von 927,26 m² auf.

Für 7 Wohnungseigentume erfolgte eine Zuordnung der im Hof des Anwesens belegene 7 PKW-Stellplätze als dinglich gesicherter Sondernutzungsrechte.

Dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 12 ist ein dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz gemäß vorliegendem Grundbuch nicht zugewiesen.

Inwieweit ein vermeintlich zugeschriebenes bzw. ggf. schuldrechtlich vereinbartes Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 16 zugunsten des Wohnungseigentums Nr. 12 besteht, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden. Eine diesbzgl. Klärung und konnte auf diesseitige Anforderung weder seitens der Wohnungseigentümerin noch seitens der zuständigen Sondereigentums- bzw. WEG-Verwaltung beigebracht werden.

Nach vorliegendem Wohnungsgrundbuch des Bewertungsobjektes ist der PKW-Stellplatz Nr. 16 dem Wohnungseigentum Nr. 3 (Grundbuch von Pankow Blatt 2878 N) als dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht zugeschrieben.

- **Nutzfläche:**

Die Wohnfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 12 umfasst ca. 85,13 m² Wfl. nach Teilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 30.07.1992 bzw. Wohnflächenberechnung als Anlage der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. B.1.1 033/92 und Angabe der zuständigen WEG-Verwaltung bzw. deren Verwaltungsunterlagen - in der Teilungserklärung ist eine Wohnflächenangabe nicht ausgewiesen.

Die Fläche entspricht exakt der sich aus der Miteigentumsquote an der Gesamt-Wohnfläche des Grundstücks von 927,26 gebenden Wohnfläche.

Zu dem hier betroffenen Wohnungseigentum gehört der im Kellergeschoss belegene Abstellkeller als feuerverzinkter Leichtmetalllamellenverschlag Nr. 12.

Ein dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz im Hof des Anwesens oder weitere dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte zugunsten des in Rede stehenden Wohnungseigentums sind lt. vorliegender Teilungserklärung incl. zugehöriger Ergänzungen nicht vereinbart bzw. dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Nach Angabe der zuständigen Verwaltung soll ein Sondernutzungsrecht an einem ungedeckten PKW-Stellplatz bestehen - eine entsprechende Angabe bzgl. des ungedeckten PKW-Stellplatzes Nr. 16 wurde auch von der anlässlich des Ortstermins anwesenden Eigentümerin des hier betroffenen Wohnungseigentums nicht vorgetragen. Hiernach soll sich der Sachverhalt noch in der Klärung befinden.

Eine entsprechende Zuweisung eines PKW-Stellplatzes kann nach diesseitiger Auffassung aber allenfalls nur schuldrechtlich vorliegen und kann aufgrund der fehlenden dinglichen Sicherung zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums in der vorliegenden Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt werden.

- **Miet-Erträge:**

Ein Mietertrag wird nach Sachlage nicht erzielt - das betroffene Wohnungseigentum Nr. 12 steht nach Angabe des zuständigen WEG- und Sondereigentumsverwalters seit ca. 7 bis 8 Jahren leer. Nach Sachlage wurde die Wohnung zeitweise als Materiallager für den Um- und Ausbau bzw. die Modernisierung der grundrissgleichen aber gespiegelten Wohnung Nr. 11 bei bis 2018 vorliegender Eigentümeridentität genutzt, wobei die hier betroffene Wohnung analog umgestaltet und ausgebaut werden sollte und das Ausbaumaterial insoweit weitgehend bereits in der hier betroffenen Wohnung vorhanden war, zwischenzeitlich aber überwiegend entfernt wurde. Einzelnes zu verbauendes Material ist allerdings noch vorhanden, wobei die Eignung bei einem abweichendem Ausbauvorhaben oder bei Beibehaltung des Bestandes zweifelhaft ist.

Inwieweit der dem Wohnungseigentum vermeintlich zugeschriebene PKW-Stellplatz vermietet ist bzw. einen Ertrag erzielt, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden - ein PKW-Stellplatz wird in der vorliegenden Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

- **ortsüblicher Ansatz:**

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

- bis unter 55 m ² in einer Spanne von	6,47 €/m ² - 10,49 €/m ² bzw. i.M.	8,19 €/m ²
- von 55 m ² bis unter 60 m ² in einer Spanne von	6,48 €/m ² - 11,14 €/m ² bzw. i.M.	8,56 €/m ²
- von 60 m ² bis unter 75 m ² in einer Spanne von	6,27 €/m ² - 9,59 €/m ² bzw. i.M.	7,92 €/m ²
- von 75 m ² bis unter 80 m ² in einer Spanne von	6,89 €/m ² - 9,28 €/m ² bzw. i.M.	8,13 €/m ²
- von 80 m ² bis unter 95 m ² in einer Spanne von	6,67 €/m ² - 9,99 €/m ² bzw. i.M.	8,06 €/m ²
- ab 95 m ² in einer Spanne von	6,59 €/m ² - 9,96 €/m ² bzw. i.M.	8,38 €/m ²

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

und ohne Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes ausgegangen wird - die Schwerpunktmiete (ohne Baujahresklassifizierung (Baujahresklassen bis 2020) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow bei 11,25 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 13,75 €/m² Wfl. bei geringem Preisanstieg bis 10 % zwischen 10/2022 und 10/2023.

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

Gemäß Wohnmarktreport Berlin 2025 von Mai 2025 (21. Auflage) der Berlin Hyp AG (Berlin Hannoversche Hypothekbank AG) in Zusammenarbeit mit der Fa. CBRE GmbH als Teil der CBRE Group Inc. (ehemals Maklerhaus CB Richard Ellis) beträgt der Mittelwert der Angebotsmieten für Wohnungen aller Marktsegmente im Postleitzahlbereich 13127 (Buchholz) 14,34 €/m² Wfl. (Spanne von 9,31 €/m² bis 29,02 €/m² bei Ansatz 67,90 m² Wfl.).

Eine Mietpreisbindung aufgrund einer ggf. seinerzeit vorliegenden öffentlichen Förderung besteht nach diesseitigem Kenntnisstand aktuell nicht mehr - die betreffende Wohnfläche ist preisfrei vermietbar nach BGB.

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

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

Nach diesseitiger Auffassung beträgt die als marktüblich realisierbar zugrunde gelegte Miethöhe für das hier betroffene Wohnungseigentum in einem 4½-geschossigen Wohnhaus als Neubau aus dem Jahre 1993 mit lediglich 13 Wohneinheiten als vergleichsweise kleine Eigentumsanlage mit Verfügbarkeit von 7 PKW-Stellplätzen im Hof des Grundstücks als Sondernutzungsrechte etwa für die Hälfte aller auf dem Grundstück belegenen Wohnungen in einer stark verkehrslärmbelasteten Wohnlage mit allerdings vergleichsweise guter technischer Infrastrukturanbindung und Nahversorgung für den täglichen Bedarf in insgesamt einfacher Wohnlage nach aktuellem Mietspiegel sowie insgesamt zeitgerechtem Ausbaustandard nach Revitalisierung des noch durchschnittlichen baujahrestypischen Ausbauniveaus, aber mit Aufzug und barrierefreiem Zugang sowie Verfügbarkeit eines großzügigen Wohnzimmers in dem hier betroffenen Wohnungseigentum als Maisonettewohnung in 2 Dachgeschossebenen mit Spindeltreppe zur einer Galerie in der oberen Ebene trotz lediglich kleiner Küche und nur 2 Zimmern bei 85,13 m² Wohnfläche und nachteiligen Fensteröffnungen weitgehend als liegende Fenster oder sogen. Bullaugenfenster ohne nennenswerten Außenbezug und bisher ohne Verfügbarkeit einer Freisitzfläche als Balkon, Dachterrasse o.ä. mit Orientierung des Schlafzimmers zur lärmbelasteten

Hauptdurchgangsstraße unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Marktlage etc. und der seit dem 18.05.2013 geltenden „Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 BGB (Kappungsgrenzen-Verordnung)“ mit hierdurch begrenzter Möglichkeit der Mieterpreiserhöhung mit Verlängerung zuletzt um 5 Jahre ab dem 11.05.2023 bis zum 10.05.2028 um lediglich 15 % innerhalb von 3 Jahren sowie der seit dem 01.06.2015 nach Rechtsverordnung in ganz Berlin in Kraft getretenen bis zum 31.12.2025 geltenden sogen. Mietpreisbremse etc. (mit vermtl. Verlängerung bis 2029) auch bei Neuvermietung von zuletzt leerstehendem oder eigen genutztem Wohnraum ohne Durchführung einer umfassenden bis in die Substanz reichenden Modernisierung mit Kosten von mindestens ca. 30 % für den Neubau von vergleichbaren Wohnungen mit maximal rd. 10 % über der Ortsüblichkeit bei hier zugrunde gelegter Bezugsfreiheit nach Durchführung von Revitalisierungsmaßnahmen eine nachhaltig realisierbare Miethöhe auf ortsüblichem Niveau von 12,00 €/m² Wfl. (Nettokaltmiete) in Ansatz zu bringen.

- **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche

$$85,13 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times 12,00 \text{ €/m}^2/\text{Wfl.} = 1.021,56 \text{ €/Monat}$$

- **Bewirtschaftungskosten:**

Die Höhe des Wohngeldes beträgt aktuell nach Mitteilung der WEG-Verwaltung 352,77 €/Monat incl. Erhaltungsrücklage in Höhe von 63,85 €/Monat entsprechend 4,14 €/m² Wfl. (warm) bei Ansatz von 85,13 m² Wfl. anrechenbarer Wohnfläche.

Wohngeldrückstände für das hier betroffene Wohnungseigentum bestehen nach Angabe der zuständigen WEG-Verwaltung nicht. Ebenso bestehen für das Grundstück bzw. die weiteren Wohnungseigentume auf dem Grundstück nach Angabe der zuständigen WEG-Verwaltung keine Wohngeldrückstände.

Die Erhaltungsrücklage für das Grundstück beträgt aktuell nach Mitteilung der WEG-Verwaltung ca. 30.000,00 €.

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

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

Wohnungseigentum Nr. 12

Verwaltungskosten

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

Instandhaltungskosten

$$13,80 \text{ €/m}^2 \times 85,13 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} = 1.174,79 \text{ €/a}$$

Mietausfallwagnis

$$12.258,72 \text{ €} \times 2 \% = \frac{245,17 \text{ €/a}}{1.839,96 \text{ €/a}}$$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten beträgt für das Wohnungseigentum Nr. 12 entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 15,0 % vom fiktiven Rohertrag bei 12,00 €/m² Wfl. und Ansatz von ca. 85,13 m² Wfl. entsprechend rd. 1,80 €/m² Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

• **Instandhaltungsrückstau:**

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

- Die Gebäudedurchfahrt zum Hof des Anwesens steht aufgrund eines fehlenden Tors dauerhaft - eine Toranlage soll nach letzter Beschlusslage neu eingebaut werden.
- Die Wandumfassungen der Gebäudedurchfahrt weisen Verfleckungen und Putzablösungen mit sichtbar werdendem Armierungsgewerbe des Wärmedämmverbundsystems auf.
- Der Fassadenanstrich der Hofgebäude sind verbraucht und sollen nach letzter Beschlusslage neu gestrichen werden.
- Die Zufahrt der PKW-Stellplätze vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist unzureichend befestigt.
- Die Juramarmorplattierung im Bereich des hofseitigen Wohngebäudeeingangs ist partiell gerissen.
- Die Differenzterrasse im Hauseingangsbereich zum Hochparterre weist auf den Trittstufen Kantenabbrüche auf.
- Die Treppenhausdekorationen weisen leichte Gebrauchsspuren auf.
- Mindestens das liegende Dachflächenfenster im Badezimmer des Wohnungseigentums Nr. 12 ist verrottet und als Gemeinschaftseigentum kurzfristig auszutauschen.
- Kaltwasserzähler in den Wohnungen bzw. mindestens in dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 12 fehlen.

Weitere nennenswerte Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums nicht festgestellt werden bzw. ergeben sich auch nicht aus der Beschlussammlung.

Hinsichtlich des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 12 konnten Mängel anlässlich des Besichtigungstermins wie folgt festgestellt werden:

- bei einem Nutzerwechsel sind nach Sachlage turnusmäßig erforderliche Schönheitsreparaturen durchzuführen und die Bodenbeläge mindestens der Wohnräume und Flurbereiche sowie insbesondere auf den Trittstufen der Spindeltreppe zu erneuern.
- Das Badezimmerfenster ist als Gemeinschaftseigentum durch die Eigentümergemeinschaft zu erneuern.
- Die Fliesenbekleidungen im Badezimmer sind teilweise gerissen.
- Die straßenseitig liegenden Fenster mit einer Brüstungshöhe von ca. 1,50 m ohne Außenbezug insbesondere für Kinder oder Personen mit geringerer Körpergröße sind umzusetzen bzw. gleichfalls zu erneuern.
- Das Rahmen- oder Flügelprofil des Bullaugenfensters in der Küche ist gerissen.
- Ein Austausch der bereits aus dem Jahre 1993 stammenden Einbau-Küchenzeilen ist geboten und kann durch einen zukünftigen Nutzer nach seinem eigenen individuellen Geschmacksempfinden frei gestaltet werden.
- Das liegende Fenster im Luftraum über dem Wohnzimmer auf Höhe der Galerieebene in der hofseitigen Dachfläche ist ohne aufwendige Hilfsmittel nicht zu erreichen und insoweit zweckmäßig umzusetzen bzw. der Galeriebereich mit einem Laufsteg bis vor die Fensterfront zu verziehen.
- Das hier betroffene Wohnungseigentum weist eine Unmenge an eingestellten Baumaterialien und Baustoffen u.a. mit Parkettboden, Türen und -zargen sowie einer Einbau-Wanne

etc. u.a. in dem zur Wohnung gehörenden Kellerabstellverschlag für einen offenbar bereits seit mehreren Jahren vorgesehenen Neuausbau entsprechend dem des gespiegelten Wohnungseigentums Nr. 11 postalisch rechts im 1. und 2. Dachgeschoss des Treppenaufgang auf - eine Weiterverwendung des Materials im Sinne des zuletzt projektierten Ausbaus durch einen Erwerber/Ersther in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren ist nicht gesichert und insoweit zweifelhaft, so dass das Material abzufahren ist und insoweit eine Belastung für den gegenwärtigen Bestand darstellt.

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.

Ein Kostenaufwand für die am Gemeinschaftseigentum vorliegenden Mängel oder Schäden ist in Ansehung der bereits in den letzten Jahren sukzessive und regelmäßig vorgenommenen und nach Sachlage weitgehend aus der Instandhaltungsrücklage finanzierten Maßnahmen und der vermtl. auskömmlichen Instandhaltungsrücklage nicht in Ansatz zu bringen.

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

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

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

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

scheinungen, umfangreichem bis sehr hohem Reparaturrückstau, erforderlichem umfassendem Instandsetzungsaufwand der Bausubstanz, einem Zustand i.d.R. bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung fällt nach Markterhebungen des IVD Berlin-Brandenburg gemäß Immobilienpreisservice 2023/2024 ein Kostenaufwand zwischen ca. 1.750,00 €/m² Wfl. und ca. 3.000,00 €/m² Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.) an - es handelt sich hiernach um Gebäude, für die ein Abriss „wahrscheinlich/möglich/denkbar“ ist.

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

In Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „normal“ (s.o.) ist auch in Ansehung der aktuell erheblich gestiegenen Baukosten ein im Niveau der Hälfte des unteren Rahmenwertes der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Mod.-/Inst.-Aufwand für das betroffene Wohnungseigentum Nr. 12 in Höhe von grob überschlägisch und pauschal insgesamt mindestens rd. 20.000,00 € respektive ca. 235,00 €/m² Wfl. bei einer Wohnfläche des Wohnungseigentums von ca. 85,13 m² zu berücksichtigen.

Für das betroffene Wohnungseigentum Nr. 12 wird insofern aufgrund der freien Verfügbarkeit nach Beräumung des eingelagerten Materials in der Wohnung von einem sofort anfallenden Instandsetzungsvolumen bzgl. der Bodenbelagsarbeiten und Fliesenarbeiten im Badezimmer sowie umfassender Schönheitsreparaturen u.a. nach Austausch und Umsetzung von liegenden Fenstern ohne Berücksichtigung der Erneuerung einer Küchenausstattung von rd. 20.000,00 € ausgegangen, das wertmindernd in Ansatz zu bringen ist.

Über die Revitalisierungsmaßnahmen auf der Grundlage des gegenwärtigen Bestandes hinaus werden Umbaumaßnahmen mit baulichen Veränderungen des Wohnungszuschnitts mit Einbau einer Raumdecke in den Luftraum über dem Wohnzimmer mit Einbau ggf. einer Dachterrasse in der hofseitigen Dachfläche und Änderungen der Innentreppe oder die Verlegung von liegenden Fenstern bzw. der Einbau von Gauben in den Dachflächen etc. nicht 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 Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten (Schadensbeseitigungskosten) zu berücksichtigen sind - § 14 Abs. 3 ImmoWertV 10 schreibt lediglich ihre Berücksichtigung durch marktgerechte Abschläge oder in anderer geeigneter Weise vor, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht - gemäß § 8 ImmoWertV 21 sind diesbzgl. marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

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

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

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

Ein Energiepass für das Gebäude ist mit Datum vom 06.06.2023 vorhanden: der Endenergieverbrauchswert liegt hiernach bei 101,57 kWh/m²a - dieser Wert liegt bereits deutlich unter dem Niveau des Durchschnitts der Vergleichswerte des gesamten Gebäudebestandes für den Endenergiebedarf bzw. insoweit im günstigen Bereich der Vergleichswerte für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus 25-40 kWh/ m²a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m²a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/m²a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m²a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/ m²a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 200 kWh/ m²a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m²a bis >250 kWh/ m²a).

Eine Beschlussammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens der WEG-Verwaltung nicht seit der seit dem 01.07.2007 geltenden novellierten Fassung des WEG, sondern lediglich mit Versammlungsprotokoll der Eigentümergemeinschaft vom 21.11.2023 zur Verfügung gestellt werden. Seitens der Eigentümerin des hier betroffenen Wohnungseigentums konnten darüber hinaus noch Versammlungsprotokolle der Eigentümergemeinschaft vom 14.11.2021, 22.11.2022, 21.11.2023 und 14.11.2024

Instandhaltungsmaßnahmen wurden hiernach vereinzelt durchgeführt und aus der Instandhaltungsrücklage finanziert - Sonderumlagen wurden nach vorliegendem aktuellen Versammlungsprotokoll bzw. vorliegenden früheren Versammlungs- bzw. Beschlussprotokollen im Jahre 2020 für die Erneuerung des Heizkessels erforderlich und waren bereits fällig. Nach letzter Beschlusslage sind Sonderumlagen bzw. Einschüsse in die Rücklage aktuell nicht erforderlich oder vorgesehen. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein späterer Beschluss nach dem 14.11.2024 über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in die Instandhaltungsrücklage 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 32 Jahren (Baujahr: 1993 - nach Ertragswertmodell gemäß Tabelle 5: Spanne von 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 Mod.-/Inst.-Maßnahmen bereits berücksichtigt.

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer bei hier vorliegendem Baujahr 1993 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer beträgt 48 Jahre.

Das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit 35 Jahren und das fiktive Baujahr mit 1990.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Das betroffene Wohnungseigentum Nr. 12 ist nicht vermietet, sondern steht nach Angabe des Sondereigentums- bzw. WEG-Verwalters und der Eigentümerin des Wohnungseigentums bereits seit ca. 7 bis 8 Jahren leer bzw. wurde in dieser Zeit bis vor ca. 7 Jahren als Baustoff- und Materiallager u.a. für den Ausbau des gespiegelten und im Jahre 2018 fertiggestellten Wohnungseigentums Nr. 11 genutzt, wobei das hier betroffene Wohnungseigentum in entsprechender Weise umgebaut und modernisiert werden sollte, wofür die Materialien bereits in dem hier betroffenen Wohnungseigentum eingelagert worden waren, aber bereits weitgehend wieder ent-

fernt wurden bzw. zur evtl. weiteren Verwendung u.a. im Kellerabstellverschlagn des Wohnungseigentums noch verblieben sind.

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

- **Verwaltung:**

WEG-Verwaltung ist die Fa. Gebäudeservice Schwarz, Meyerbeerstr. 83 in 13088 Berlin - Telefon: + 49 (0) 30 / 992 717 67 (Inhaber: Torsten Schwarz).

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Insgesamt handelt es sich bei der auf dem Grundstück aufstehenden Bebauung um ein zeitgerechtes 4½-geschossiges Gebäude als freifinanziertes Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1993 mit überwiegend allerdings lediglich 2- und 3-Zimmerwohnungen bzw. insgesamt lediglich 13 Wohnungen, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden.

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 12 befindet sich als Maisonette in einer unteren und in einer oberen Dachebene und weist 2 Zimmer, offene Galerie zu einem Luftraum über dem Wohnzimmer mit interner Verbindung über eine Stahlspindeltreppe, Kochküche, innenliegenden Toilettenraum, Badezimmer und 2 Flure jeweils mit Anbindung an das Treppenhaus auf. Das Treppenhaus weist einen Aufzugskern mit ebenerdigen Zugang der Aufzugskabine an der Gebäuderückseite und insoweit barrierefreiem Zugang der Wohngeschosse bis in die untere Dachgeschossebene und des Kellergeschosses auf - die obere Dachgeschossebene ist mit dem Aufzug nicht erreichbar.

Das Grundstück befindet sich in einer extrem stark verkehrslärmbelasteten Wohnlage mit allerdings vergleichsweise guter technischer Infrastrukturanbindung und Nahversorgung für den täglichen Bedarf in insgesamt einfacher Wohnlage nach aktuellem Mietspiegel.

Nachteilig ist die für eine 2-Zimmerwohnung beachtliche Wohnungsgröße von 85,13 m² bei allerdings großzügigem Wohnzimmer und Galerie als separatem Arbeitsplatz mit Eignung für einen Paar- oder Single-Haushalt - der Außenbezug der Fenster der Wohnung ist allerdings u.a. aufgrund der Brüstungshöhe der liegenden Fenster stark beschränkt. Das Fehlen einer Freisitzfläche und die fehlende Verfügbarkeit eines PKW-Stellplatzes als dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht sind nachteilig.

Der Unterhaltungszustand des hier betroffenen Wohnungseigentums erfordert umfassende Bodenbelags- und partiell Fliesenarbeiten im Badezimmer sowie partiell die Erneuerung von Fenstern als Gemeinschaftseigentum bzw. das Umsetzen von Fenstern mit dann geringerer Brüstungshöhe sowie die Durchführung umfassender Schönheitsreparaturen

- **Unterhaltung:**

Insgesamt handelt es sich um ein zufriedenstellend gepflegtes Grundstück nebst aufstehendem Mehrfamilienwohnhaus bei erst vor rd. 32 Jahren erfolgter Fertigstellung des Neubaus und erst in den letzten Jahren instandgesetzten bzw. neu gestrichenen Fassaden und Fenstern sowie erneuerter Treppenhausdekorationen.

Der Gebäudebestand auf dem Grundstück weist keine erkennbaren nennenswerten substanziellen Mängel und Schäden auf - eine regelmäßige bzw. sukzessive Instandhaltung wird nach diesseitigem Eindruck vorgenommen.

Der Unterhaltungszustand des hier betroffenen Wohnungseigentums ist nur ausreichend und erfordert umfassende Schönheitsreparaturen sowie z.T. Fliesen- und Bodenbelagsarbeiten so-

wie eine Erneuerung bzw. Umsetzung der liegenden Fenster im oberen Dachgeschoss sowie eine umfassende Beräumung von eingelagerten Baustoffen und -materialien.

- **Verwertbarkeit:**

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

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

C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV 21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 07. Mai 2025 festgestellt.

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

- Geschossgrundrisse KG, EG, 1.OG und 2.OG sowie 1.DG und 2.DG sowie Gebäudeschnitte i.M. 1:100 der Aufteilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 30.07.1992
- 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 die Bewertung nach dem

Ertragswertverfahren auf der Basis ortsüblicher und nachhaltig marktfähiger Mieterträge sowie eines aus marktüblichen Verkaufserlösen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes vorzunehmen.

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

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

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

Insoweit sind objektiv vergleichbare Objekte nicht in ausreichender Zahl vorhanden, so dass ein hierauf abgestellter Bewertungsansatz fehlt 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 Pasewalker Straße 99 (Flurstück 375) stellt hiernach eine einfache Wohnlage dar - nach Mietspiegel 2024 handelt es sich gleichfalls um eine einfache Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2025 von 550,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) und zum 01.01.2024 von gleichfalls 550,00 €/m² für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 0,8 aus. Der aktuelle Richtwert ist u.a. aufgrund der ab Herbst 2022 deutlichen Erhöhung der Bauzinsen trotz der seit dem Frühjahr 2024 bereits wieder deutlich fallenden Zinsen nicht anzuheben, nachdem der Grundstücksmarkt in dem hier betroffenen Segment stagniert bzw. zuletzt in Teilbereichen erneut leicht gefallen ist.

Der nach Ermittlungen des Gutachterausschusses mit rd. 550,00 €/m² zum 01.01.2025 ermittelte Bodenrichtwert ist insoweit zum Bewertungsstichtag als angemessen und marktgerecht anzuhalten.

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

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

Unter Berücksichtigung der insoweit realisierbaren Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 1,1 ist der marktangepasste Bodenrichtwert mit einem Umrechnungskoeffizienten von 0,5767 gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Amtsblatt v. 19.03.2004, S. 1101) wie folgt anzupassen.

$$550,00 \text{ €/m}^2 \times 0,5767 : 0,4176 = 759,54 \text{ €/m}^2$$

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

$$1.005,00 \text{ m}^2 \times 759,54 \text{ €/m}^2 = 763.337,70 \text{ €}$$

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

Der anteilige Bodenwert für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 12 ergibt sich gemäß Miteigentumsquote mit:

$$763.337,70 \text{ €} \times 9,18/100 = \text{rd. } 70.074,40 \text{ €}$$

3. Ertragswert

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

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

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

$$\begin{array}{l} \text{anrechenbare Wohnfläche:} \\ 85,13 \text{ m}^2 \times 12,00 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} \end{array} = 12.258,72 \text{ €}$$

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

Die Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten betragen hiernach ca. 15,0 % des Jahresrohertrages (entsprechend ca. 1,80 €/m² Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:		12.258,72 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>1.838,81 €</u>
Reinertrag:		10.419,81 €

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

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

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

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

Insoweit ist für das betroffene Wohnungseigentum bei hier nach GAA-Modell vorgegebener wirtschaftlicher Restnutzungsdauer von 45 Jahren bei normalem Bauzustand, der zugrunde gelegten moderaten Miethöhe mit durchschnittlichem Mietansatz auf bisher ortsüblichem Mietniveau gemäß Ortsüblichkeit nach Durchführung erforderlicher Instandsetzungen ohne Berücksichtigung einer reduzierten Kappungsgrenze (Mietpreisbremse mit max. 10 % über Ortsüblichkeit) bei Neuvermietung bei hier vorliegender Größe der Wohnung als Maisonette von ca. 85,13 m² Wfl. über 2 Ebenen mit Spindeltreppe im 1. und 2. Dachgeschoss mit allerdings lediglich 2 Zimmern, Galerie, Kochküche, 2 Fluren mit Anbindung an das Treppenhaus, Badezimmer und Toilettenraum mit Orientierung des Schlafzimmers nach Westen zur verkehrslärmbelasteten Straße und des Wohnzimmers mit Galerie nach Osten allerdings mit nachteiligem Außenbezug sowie fehlender Freisitzfläche, aber barrierefreier Zugänglichkeit mindestens der unteren Dachgeschossebene und auch des Kellergeschosses über einen zentralen Aufzug sowie insgesamt noch zeitgerechtem Ausbaustandard des Wohnungseigentums bei erst 32 Jahren Alter des Gebäudes in einfacher Wohnlage lt. aktuellem Mietspiegel in einem insgesamt stark heterogenen Wohnumfeld mit beachtlichem Gewerbeanteil in unmittelbarer Nachbarschaft in einem dezentralen Stadtbereich mit zufriedenstellender technischer und sozialer Infrastruktur und auch unter Berücksichtigung der teilweise restriktiven Kreditausreichung insbesondere in Ansehung der nach Mitte 2022 deutlich gestiegenen Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von ca. 2,25 % zugrunde zu legen.

Von dem ermittelten Reinertrag ist insoweit die Verzinsung des anteiligen Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 2,25 % des Bodenwertes in Abzug zu bringen:

Reinertrag:		10.419,81 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
70.074,40 € x 2,25 %	./.	<u>1.576,67 €</u>
		8.843,14 €

Bei Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren und dem Fertigstellungszeitpunkt des Gebäudes im Jahre 1993 beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer 48 Jahre - unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Erhaltungszustands kann die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Sachwert- und Ertragswertmodell des Gutachterausschusses bei normalem Bauzustand noch mit rd. 45 Jahren in Ansatz gebracht werden.

Das tatsächliche Gebäudealter beträgt insoweit 32 Jahre und das hier zugrunde gelegte fiktive Gebäudealter im Rahmen des Bewertungsmodells nach ImmoWertV 21 bzw. Bewertungsmodell des GAA rd. 35 Jahre - das fiktive Baujahr ist 1990.

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. 85,0 % Reinertragsanteil am Rohertrag (auf Basis der Nettokaltmiete) ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 2,25% und einer Restnutzungsdauer von rd. 45 Jahren mit 28,12.

8.843,14 € x 28,12	=	248.669,09 €
	rd.	249.000,00 €

Der Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 12 lässt sich wie folgt aufstellen:

anteiliger Gebäudeertragswert:		249.000,00 €
anteiliger Bodenwert:		<u>70.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Wohnungseigentums:		319.000,00 €
abzgl. Mindererträge:	rd. ./.	0,00 €
abzgl. Wertminderung wegen Instandsetzungsaufwand:	rd. ./.	<u>20.000,00 €</u>
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 12:		299.000,00 €
	rd.	300.000,00 €

4. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des Wohnungseigentums Nr. 12 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 319.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 3.750,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 85,13 m² Wohnfläche und dem 26,0-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 12.258,72 €/a.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2023 bei Ersterwerb neu erstellter und bezugsfreier Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern in einfacher und mittlerer Wohnlage im Stadtgebiet „Nord“ in einer Preisspanne von 5.013,00 €/m² Wfl. bis 7.744 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei ca. 6.408,00 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 144 Transaktionen.

Die Kaufpreise weiterverkaufter Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1991, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt worden sind (vermietet und bezugsfrei) in einfacher und mittlerer Wohnlage im Stadtgebiet „Nord“ lagen im Jahre 2023 in einer Preisspanne von 2.613,00 €/m² Wfl. bis 6.416,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei ca. 4.362,00 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 124 Transaktionen.

Die Kaufpreise bei Erst- und Weiterverkäufen bezugsfreier ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre ab 1991 in einfacher Lage im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ lagen im Jahre 2023 in einer Preisspanne von 2.364,00 €/m² Wfl. bis 4.205,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei ca. 3.416,00 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 21 Transaktionen.

In mittlerer Lage im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ lagen die Kaufpreise im Jahre 2023 in einer Preisspanne von 3.011,00 €/m² Wfl. bis 4.796,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei ca. 3.950,00 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 41 Transaktionen.

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

Gemäß Bezirksreport Pankow 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg mit Stand vom 01.10. 2023 ergibt sich der Preis für Eigentumswohnungen mit Baujahresklasse von 1990 bis 2000 in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 2.700,00 €/m² bis 4.500,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. mit 3.600,00 €/m² Wfl. und für entsprechende Eigentumswohnungen in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 3.300,00 €/m² bis 5.500,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. mit 4.400,00 €/m² Wfl., wobei hierfür von dem Verkauf bezugsfreier Wohnungen ohne PKW-Stellplatz mit einer Größe zwischen 60 m² und 120 m² (i.M. 90 m²), 3 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenem Ausbaustandard, bei Neubauten und umfassende Modernisierung gehoben, und normalem

Bauzustand mit Lage im 1. bis 3. Obergeschoss ausgegangen wird - der Kaufpreisschwerpunkt (ohne Baujahresklassifizierung und Baujahresklassen bis 2020 sowie ohne Neubau/Erstbezug) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow bei 3.800,00 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 4.700,00 €/m² Wfl. bei steigender Tendenz mit leichter Erhöhung des Preisniveaus zwischen 10/2022 und 10/2023.

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

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

Der resultierende Wert liegt ca. 25,2 % unter dem unteren Rahmenwert der Kaufpreise im Jahre 2023 bei Ersterwerb neu erstellter und bezugsfreier Eigentumswohnungen in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Stadtgebiet „Nord“ gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2023/2024.

Der Wert liegt gleichfalls ca. 43,5 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 14,0 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise im Jahre 2023 für Wohnungseigentume (vermietet und bezugsfrei) der Baujahre ab 1991 in einfacher und mittlerer Wohnlage im Stadtgebiet „Nord“, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt worden sind, gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2023/2024.

Der Wert liegt ca. 9,8 % über dem Mittelwert bzw. ca. 10,8 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise im Jahre 2023 für bezugsfreie Wohnungseigentume der Baujahre ab 1991 bei Erst- und Weiterverkäufen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus in einfacher Wohnlage im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2023/2024 und ca. 24,5 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 5,1 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise im Jahre 2023 für bezugsfreie Wohnungseigentume der Baujahre ab 1991 bei Erst- und Weiterverkäufen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus in mittlerer Wohnlage im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2023/2024.

Der Wert liegt gleichfalls ca. 33,9 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 20,6 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise im Jahr 2023 für Eigentumswohnungen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Pankow gemäß Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses.

Der Wert liegt außerdem ca. 4,2 % über dem Mittelwert bzw. ca. 16,7 % 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. 13,6 % über unteren Rahmenwert bzw. ca. 14,8 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise für entsprechendes Wohnungseigentum in mittlerer bis guter Wohnlage gemäß Veröffentlichung des IVD (Bezirksreport Pankow 2023/2024).

Der Wert liegt außerdem ca. 1,3 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswohnungen in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 20,2 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt in mittlerer bis guter Wohnlage gemäß Veröffentlichung des IVD (Bezirksreport Pankow 2023/2024).

Der Wert liegt außerdem ca. 4,5 % über dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem vergangenen Jahr bis 3/2024 für vermietetes Wohnungseigentum und ca. 23,8 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem vergangenen Jahr bis 3/2024 für bezugsfreies Wohnungseigentum ohne Baujahres- und Lageklassifizierung im Altbezirk Pankow gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V. (Bezirksreport Friedrichshain 2024/2025).

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der objektspezifischen Merkmale (hier: Wertminderung aufgrund des Instandsetzungsaufwands in Höhe von rd. 20.000,00 €) um den diesbzgl. ermittelten Barwert anzupassen: 319.000,00 € ./ 20.000,00 € = 299.000,00 € bzw. rd. 300.000,00 €.

Der resultierende Wert ohne Berücksichtigung eines nicht dinglich gesicherten Sondernutzungsrechts an einem PKW-Stellplatz im Hof des Anwesens entspricht rd. 3.525,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 85,13 m² anrechenbarer Wohnfläche bzw. dem 24,5-fachen der zugrunde gelegten Jahresrohmiete auf Basis der Ortsüblichkeit in Höhe von 12.258,72 €/a.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 12 nebst Keller auf dem Grundstück Pasewalker Str. 99 (Flurstück 375) in 13127 Berlin-Französisch Buchholz (Bezirk Pankow) ohne Berücksichtigung des dem Wohnungseigentum ggf. schuldrechtlich zugeschriebenen und nicht dinglich gesicherten Sondernutzungsrechts an dem ungedeckten PKW-Stellplatz Nr. 16 im Hof des Anwesens zum Bewertungsstichtag 07. Mai 2025 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

300.000,00 €
=====

(i.W. dreihunderttausend Euro)

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Tiefenrümer 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 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.

Zu b)

WEG-Verwalter ist die Firma Gebäudeservice Schwarz, Meyerbeerstr. 83 in 13088 Berlin - Telefon: + 49 (0) 30 / 992 717 67 (Inhaber: Torsten Schwarz).

Eine WEG-Verwalterbestellung liegt dem dem vorliegenden Gutachten anliegenden Schreiben an das Vollstreckungsgericht bei.

Die Höhe des Wohngeldes beträgt aktuell nach Mitteilung der WEG-Verwaltung 352,77 €/Monat incl. Erhaltungsrücklage in Höhe von 63,85 €/Monat entsprechend 4,14 €/m² Wfl. (warm) bei Ansatz von 85,13 m² Wfl. anrechenbarer Wohnfläche.

Wohngeldrückstände für das hier betroffene Wohnungseigentum bestehen nach Angabe der zuständigen WEG-Verwaltung nicht. Ebenso bestehen für das Grundstück bzw. die weiteren Wohnungseigentume auf dem Grundstück nach Angabe der zuständigen WEG-Verwaltung keine Wohngeldrückstände.

Die Erhaltungsrücklage für das Grundstück beträgt aktuell nach Mitteilung der WEG-Verwaltung ca. 30.000,00 €.

Eine Beschlussammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens der WEG-Verwaltung nicht seit der seit dem 01.07.2007 geltenden novellierten Fassung des WEG, sondern lediglich mit Versammlungsprotokoll der Eigentümergemeinschaft vom 21.11.2023 zur Verfügung gestellt werden. Seitens der Eigentümerin des hier betroffenen Wohnungseigentums konnten darüber hinaus noch Versammlungsprotokolle der Eigentümergemeinschaft vom 14.11.2021, 22.11.2022, 21.11.2023 und 14.11.2024

Instandhaltungsmaßnahmen wurden hiernach vereinzelt durchgeführt und aus der Instandhaltungsrücklage finanziert - Sonderumlagen wurden nach vorliegendem aktuellen Versammlungsprotokoll bzw. vorliegenden früheren Versammlungs- bzw. Beschlussprotokollen im Jahre 2020 für die Erneuerung des Heizkessels erforderlich und waren bereits fällig.

Nach letzter Beschlusslage sind Sonderumlagen bzw. Einschüsse in die Rücklage aktuell nicht erforderlich oder vorgesehen. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein späterer Beschluss nach dem 14.11.2024 über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in die Instandhaltungsrücklage o.ä. nicht getroffen worden ist.

Zu c)

Das betroffene Wohnungseigentum Nr. 12 ist nicht vermietet, sondern steht nach Angabe des Sondereigentums- bzw. WEG-Verwalters und der Eigentümerin des Wohnungseigentums bereits seit ca. 7 bis 8 Jahren leer bzw. wurde in dieser Zeit bis vor ca. 7 Jahren als Baustoff- und Materiallager u.a. für den Ausbau des gespiegelten und im Jahre 2018 fertiggestellten Wohnungseigentums Nr. 11 genutzt, wobei das hier betroffene Wohnungseigentum in entsprechender Weise umgebaut und modernisiert werden sollte, wofür die Materialien bereits in dem hier betroffenen Wohnungseigentum eingelagert worden waren, aber bereits weitgehend wieder ent-

fernt wurden bzw. zur evtl. weiteren Verwendung u.a. im Kellerabstellverschlagn des Wohnungseigentums noch verblieben sind.

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

Zu d)

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

Zu e)

Ein Gewerbebetrieb wird in dem Wohnungseigentum nicht geführt - das Objekt steht dem Vernehmen nach bereits seit 7 bis 8 Jahren leer.

Zu f)

Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden - die Kücheneinbau-Arbeitszeilen (incl. des separat zugestellten Kühlschranks) sind als wesentlicher Bestandteil des Wohnungseigentums diesem zugeschrieben.

Sonstige Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt werden, sind nicht vorhanden. In dem Wohnungseigentum eingelagerte Baustoffe und -materialien sind nicht fest mit dem Gebäude verbunden und insoweit auch nicht wesentlicher Bestandteil oder Zubehör des hier betroffenen Wohnungseigentums. Es handelt sich auch nicht um sogen. „Scheinbestandteile“.

Zu g)

Ein Energiepass für das Gebäude ist mit Datum vom 06.06.2023 vorhanden: der Endenergieverbrauchswert liegt hiernach bei 101,57 kWh/m²a - dieser Wert liegt bereits deutlich unter dem Niveau des Durchschnitts der Vergleichswerte des gesamten Gebäudebestandes für den Endenergiebedarf bzw. insoweit im günstigen Bereich der Vergleichswerte für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus 25-40 kWh/ m²a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m²a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/m²a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m²a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/ m²a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 200 kWh/ m²a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m²a bis >250 kWh/ m²a).

Zu h)

Insgesamt handelt es sich bei der auf dem Grundstück aufstehenden Bebauung um ein zeitgerechtes 4½-geschossiges Gebäude als freifinanziertes Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1993 mit überwiegend allerdings lediglich 2- und 3-Zimmerwohnungen bzw. insgesamt lediglich 13 Wohnungen, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden.

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 12 befindet sich als Maisonette in einer unteren und in einer oberen Dachebene und weist 2 Zimmer, offene Galerie zu einem Luftraum über dem Wohnzimmer mit interner Verbindung über eine Stahlspindeltreppe, Kochküche, innenliegenden Toilettenraum, Badezimmer und 2 Flure jeweils mit Anbindung an das Treppenhaus auf. Das Treppenhaus weist einen Aufzugskern mit ebenerdigen Zugang der Aufzugskabine an der Gebäuderückseite und insoweit barrierefreiem Zugang der Wohngeschosse bis in die untere Dachgeschossebene und des Kellergeschosses auf - die obere Dachgeschossebene ist mit dem Aufzug nicht erreichbar.

Das Grundstück befindet sich in einer extrem stark verkehrslärbelasteten Wohnlage mit allerdings vergleichsweise guter technischer Infrastrukturanbindung und Nahversorgung für den täglichen Bedarf in insgesamt einfacher Wohnlage nach aktuellem Mietspiegel.

Nachteilig ist die für eine 2-Zimmerwohnung beachtliche Wohnungsgröße von 85,13 m² bei allerdings großzügigem Wohnzimmer und Galerie als separatem Arbeitsplatz mit Eignung für einen Paar- oder Single-Haushalt - der Außenbezug der Fenster der Wohnung ist allerdings u.a. aufgrund der Brüstungshöhe der liegenden Fenster stark beschränkt. Das Fehlen einer Freisitzfläche und die fehlende Verfügbarkeit eines PKW-Stellplatzes als dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht sind nachteilig.

Insgesamt handelt es sich um ein zufriedenstellend gepflegtes Grundstück nebst aufstehendem Mehrfamilienwohnhaus bei erst vor rd. 32 Jahren erfolgter Fertigstellung des Neubaus und erst in den letzten Jahren instandgesetzten bzw. neu gestrichenen Fassaden und Fenstern sowie erneuerter Treppenhausdekorationen.

Der Gebäudebestand auf dem Grundstück weist keine erkennbaren nennenswerten substanziellen Mängel und Schäden auf - eine regelmäßige bzw. sukzessive Instandhaltung wird nach diesseitigem Eindruck vorgenommen.

Der Unterhaltungszustand des hier betroffenen Wohnungseigentums ist nur ausreichend und erfordert umfassende Schönheitsreparaturen sowie z.T. Fliesen- und Bodenbelagsarbeiten sowie eine Erneuerung bzw. Umsetzung der liegenden Fenster im oberen Dachgeschoss sowie eine umfassende Beräumung von eingelagerten Baustoffen und -materialien sowie die Durchführung umfassender Schönheitsreparaturen

Zu i)

Nach Auskunft des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, liegen seitens des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes keine Beschränkungen oder Beanstandungen vor.

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

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

Lt. Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Pankow wird das Grundstück durch die öffentlichen zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Pasewalker Straße“ erschlossen.

Die Erschließungsanlage ist 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 für die o.g. Erschließungsanlage nicht mehr erhoben werden.

Für das hier in Rede stehende Grundstück sind Erschließungsbeiträge nicht mehr zu entrichten; offene Forderungen seitens des Straßen- und Grünflächenamtes hinsichtlich evtl. noch nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bzw. offener Forderungen oder gestundeter Beiträge bestehen insoweit nicht.

Angaben zu evtl. erforderlichen Straßenlandabtretungen konnten auf diesseitige Anforderung seitens des Straßen- und Grünflächenamtes nicht beigebracht werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass Straßenland von dem Grundstück auch im Bereich der Vorgartenfläche nicht mehr abzutreten ist.

Gemäß vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Technische Verwaltung) ist zulasten des hier betroffenen Grundstücks keine Baulast im Sinne des § 84 der Bauordnung Berlin vom 29.09.2005 im Baulastenverzeichnis von Berlin-Pankow eingetragen.

Über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt auf diesseitige Anforderung keine Angaben gemacht werden, da ein entsprechendes Verzeichnis nicht geführt wird - begünstigende Baulasten für das hier betroffene Grundstück liegen nach diesseitiger Annahme vermtl. nicht vor.

Zu j)

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

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

Berlin-Charlottenburg, den 30. Juni 2025

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick in die Pasewalker Straße auf Höhe der Margaretenaue nach Norden mit Lage des auf dem Grundstück Pasewalker Straße 99 auf der östlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite aufstehenden Mehrfamilien-Wohnhauses (Pfeil)



Blick in die Pasewalker Straße auf Höhe der Margaretenaue nach Norden mit Lage des Grundstücks Pasewalker Str. 99 auf der östlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Blick über Pasewalker Straße nach Nord-Osten mit Lage des Grundstück Pasewalker Str. 99 auf der östlichen Straßenseite mit Lage der ETW-Nr. 12 im 2. Dachgeschoss



Blick über Pasewalker Straße nach Osten mit Lage des Grundstück Pasewalker Str. 99 auf der östlichen Straßenseite mit Lage der ETW-Nr. 12 im 2. Dachgeschoss



Blick über Pasewalker Straße nach Süd-Osten mit Lage des Grundstück Pasewalker Str. 99 auf der östlichen Straßenseite mit Lage der ETW-Nr. 12 im 2. Dachgeschoss (Pfeil)



Blick in der Pasewalker Straße nach Süden mit Lage des auf dem Grundstück Pasewalker Str. 99 auf der östlichen bzw. im Bild linken Straßenseite aufstehenden Wohngebäudes (Pfeil)



Blick aus der Pasewalker Straße nach Süd-Osten mit auf dem Grundstück Pasewalker Str. 99 aufstehenden Wohngebäude



Blick aus der Pasewalker Straße nach Nord-Osten mit auf dem Grundstück Pasewalker Str. 99 aufstehenden Wohngebäude sowie Gebäudedurchfahrt zum Hof und straßenseitiger Hauseingang zum Treppenhaus

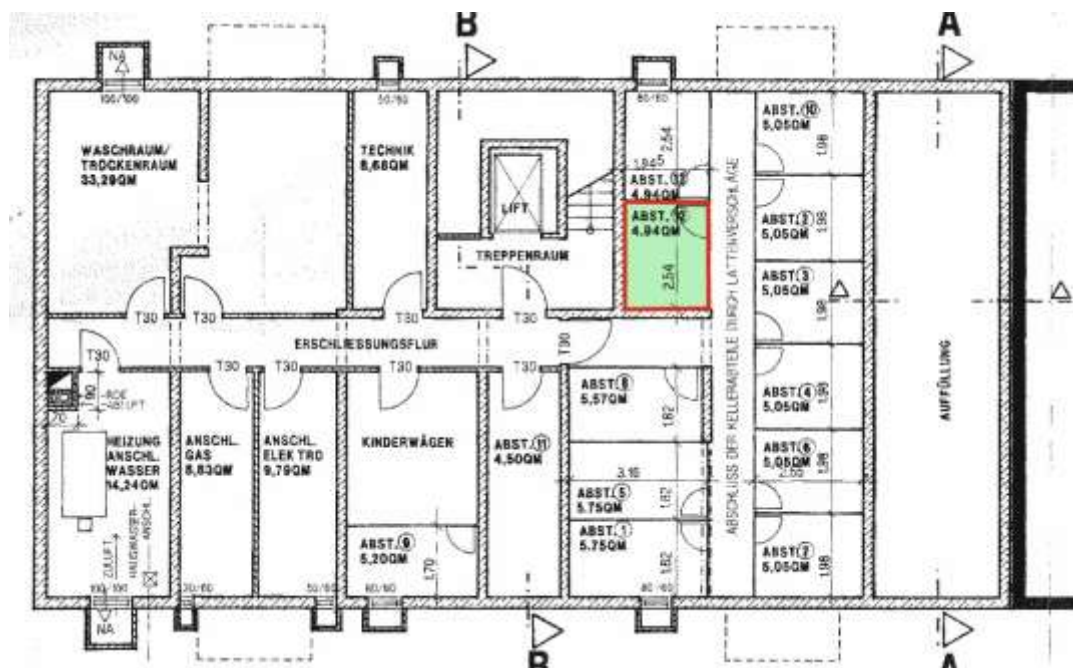


Blick über den als Feuerwehraufstellfläche befestigten Vorgartenstreifen auf die straßenseitige Front des auf dem Grundstück Pasewalker Str. 99 aufstehenden Gebäudes mit Gebäudedurchfahrt zum Hof des Anwesens

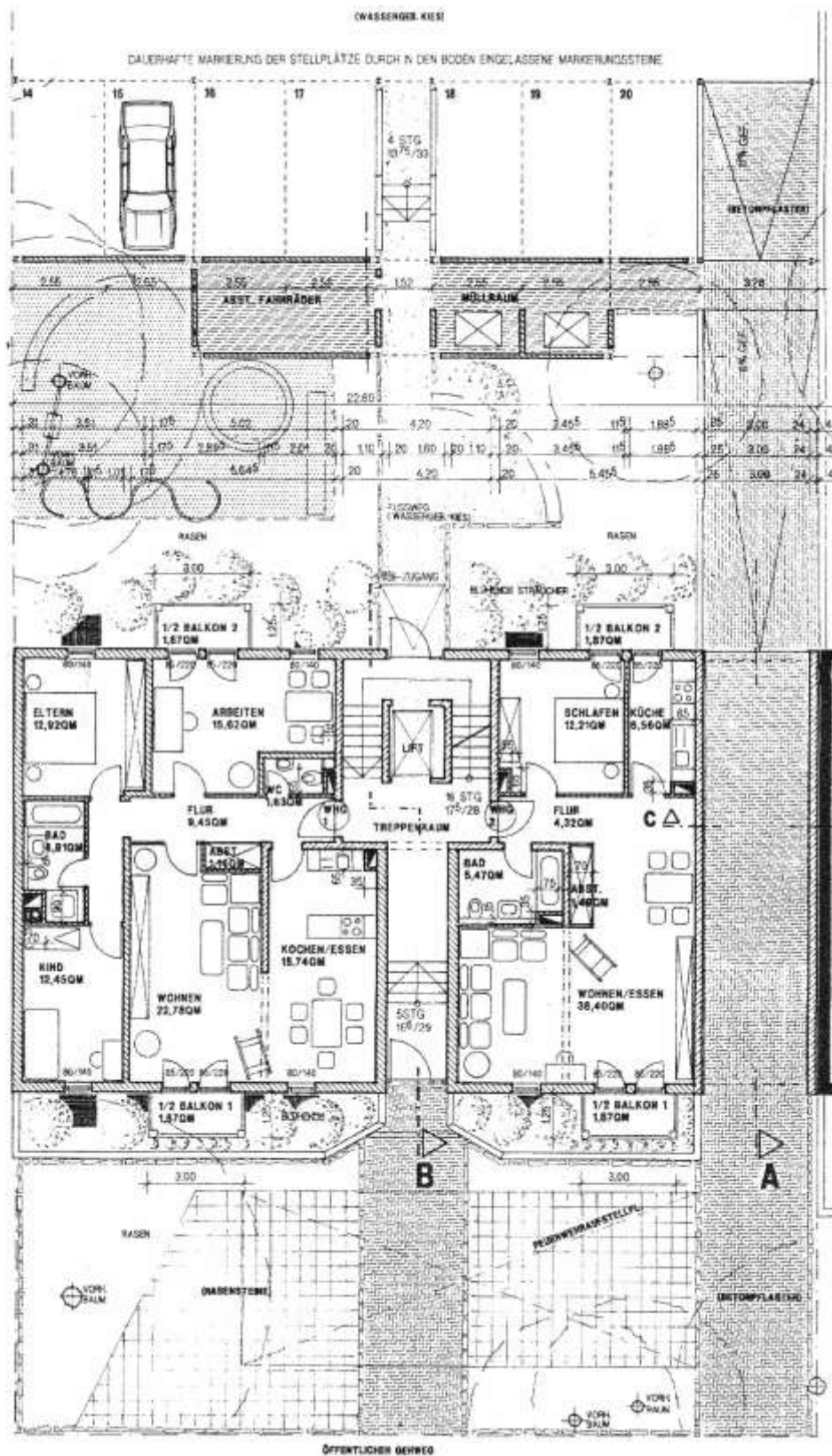


Gebäudedurchfahrt zum Hof des Anwesens mit dort u.a. belegenen PKW-Stellplatzanlage

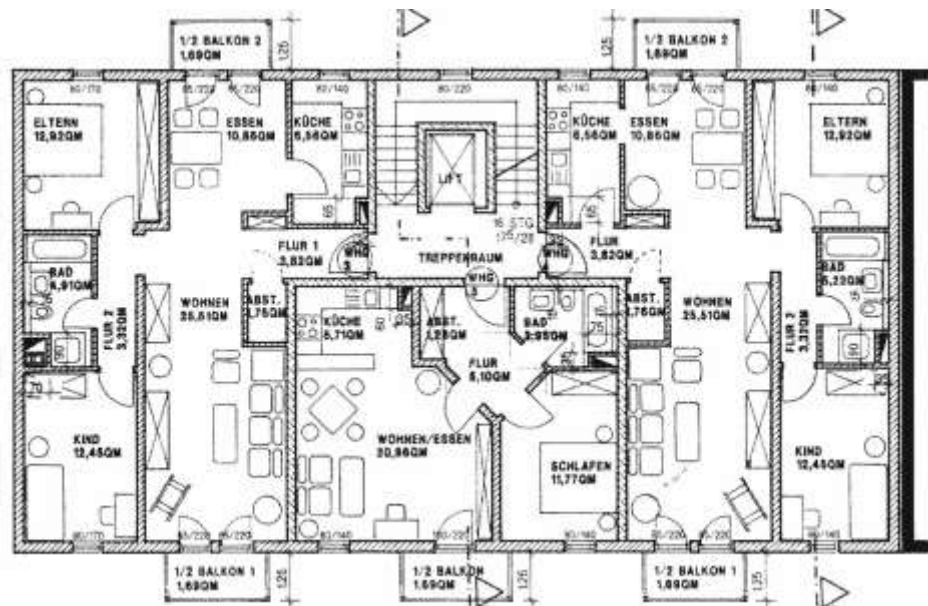
F. ANLAGEN



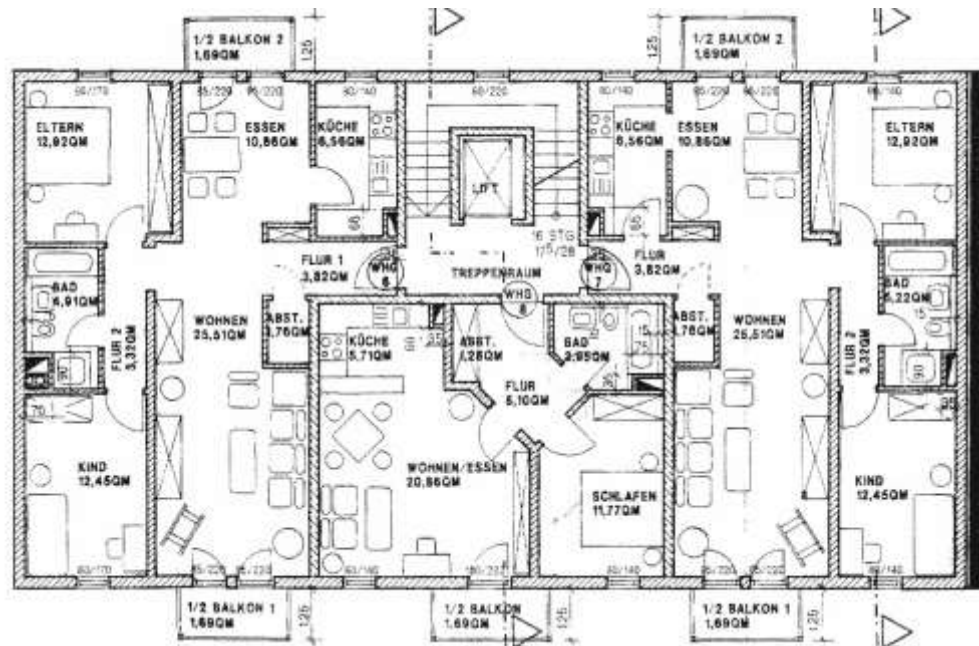
Aufteilungsplan Kellergeschoss mit Keller Nr. 12



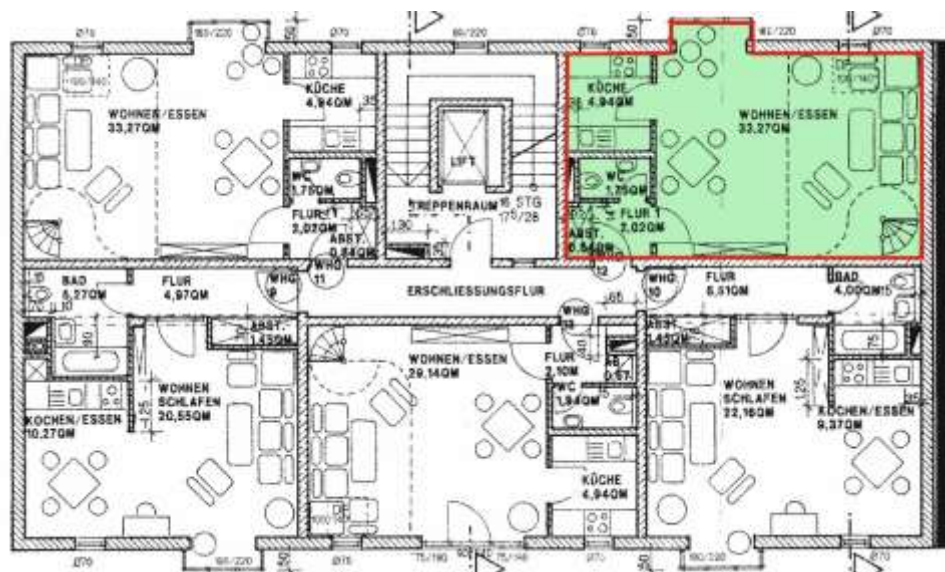
Aufteilungsplan Erdgeschoss mit Grundstücksfreiflächen und PKW-Stellplatzanlage im Hof



Aufteilungsplan 1. Obergeschoss



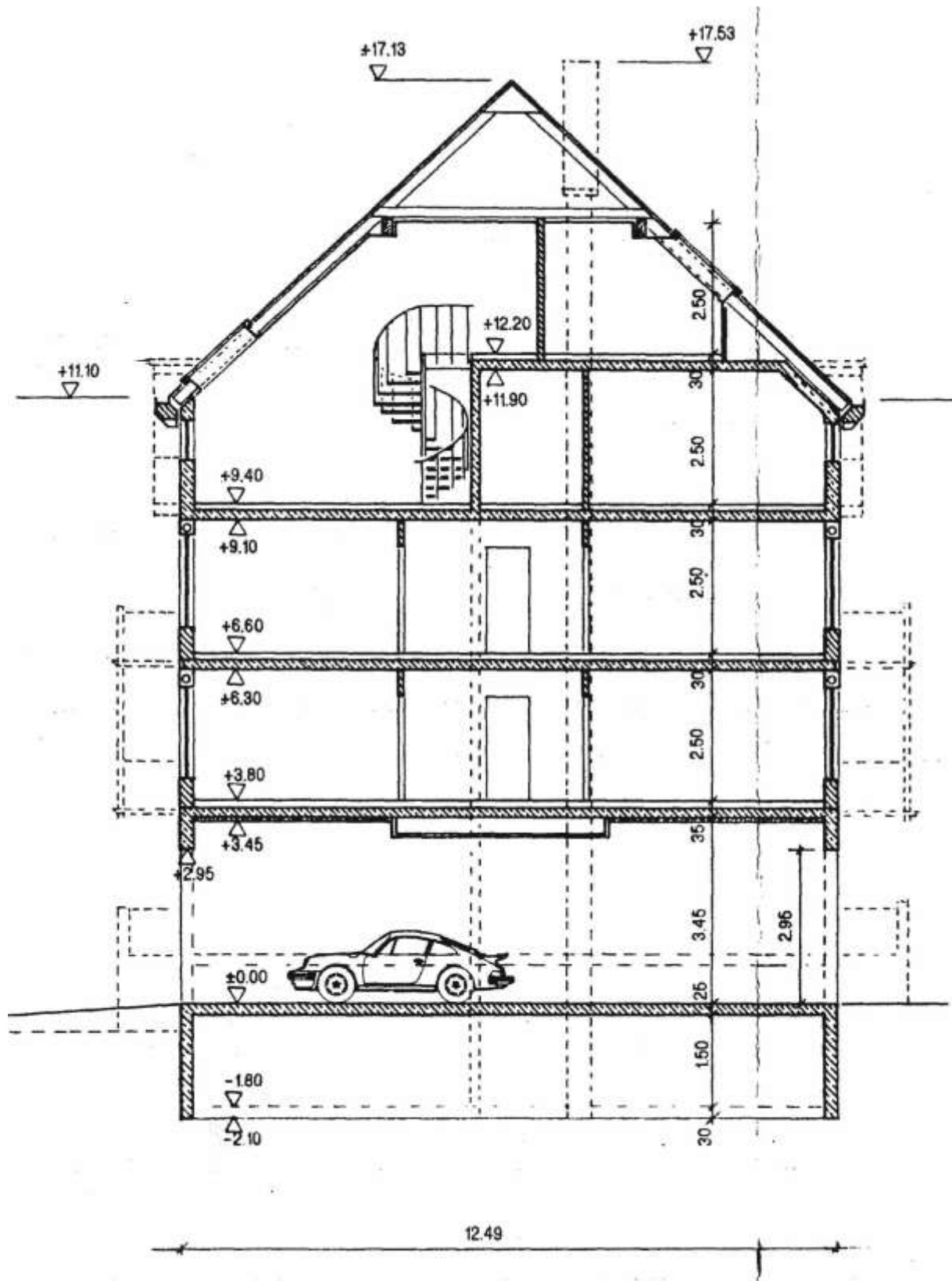
Aufteilungsplan 2. Obergeschoss



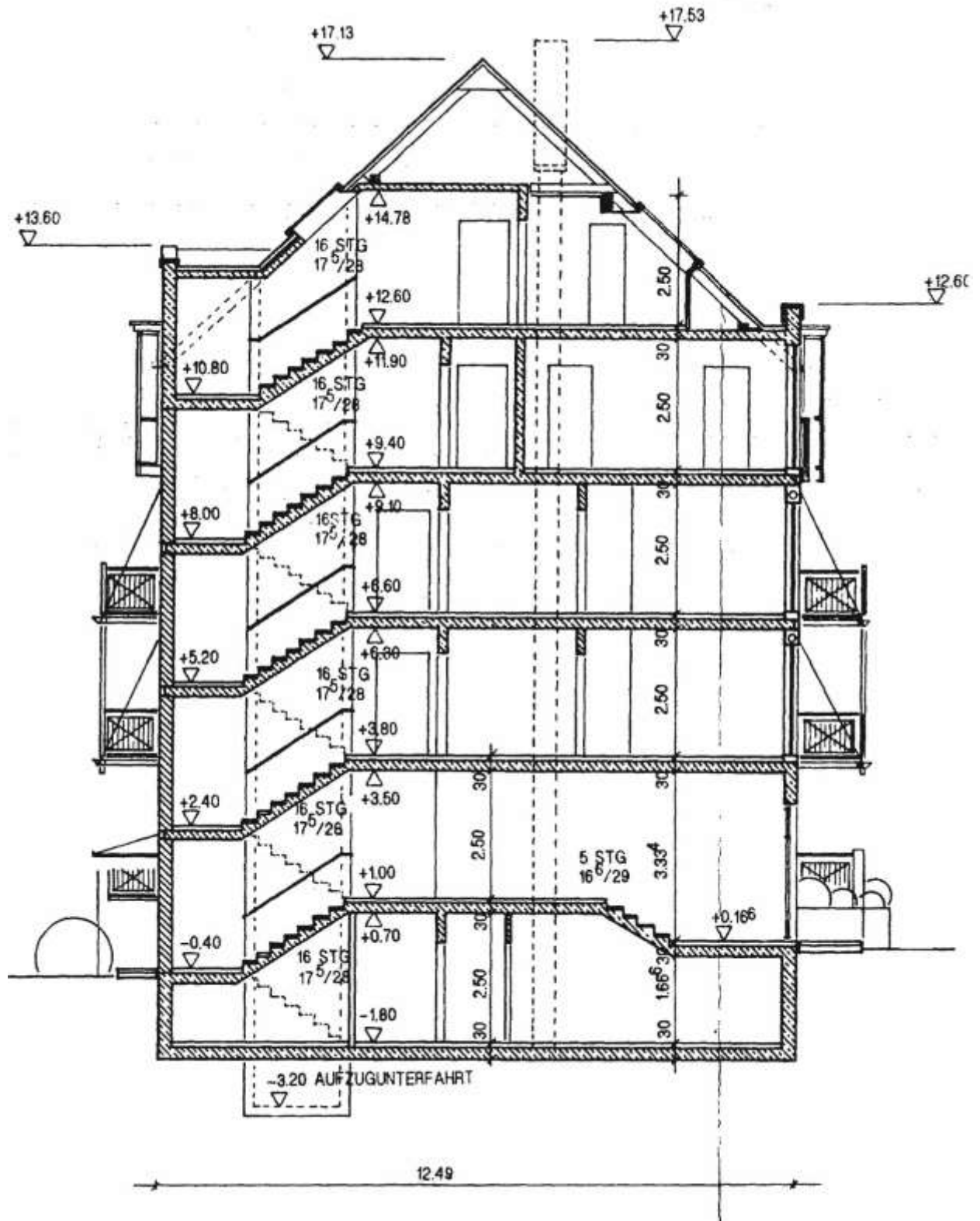
Aufteilungsplan 1. Dachgeschoss mit ETW-Nr. 12 (Maisonette)



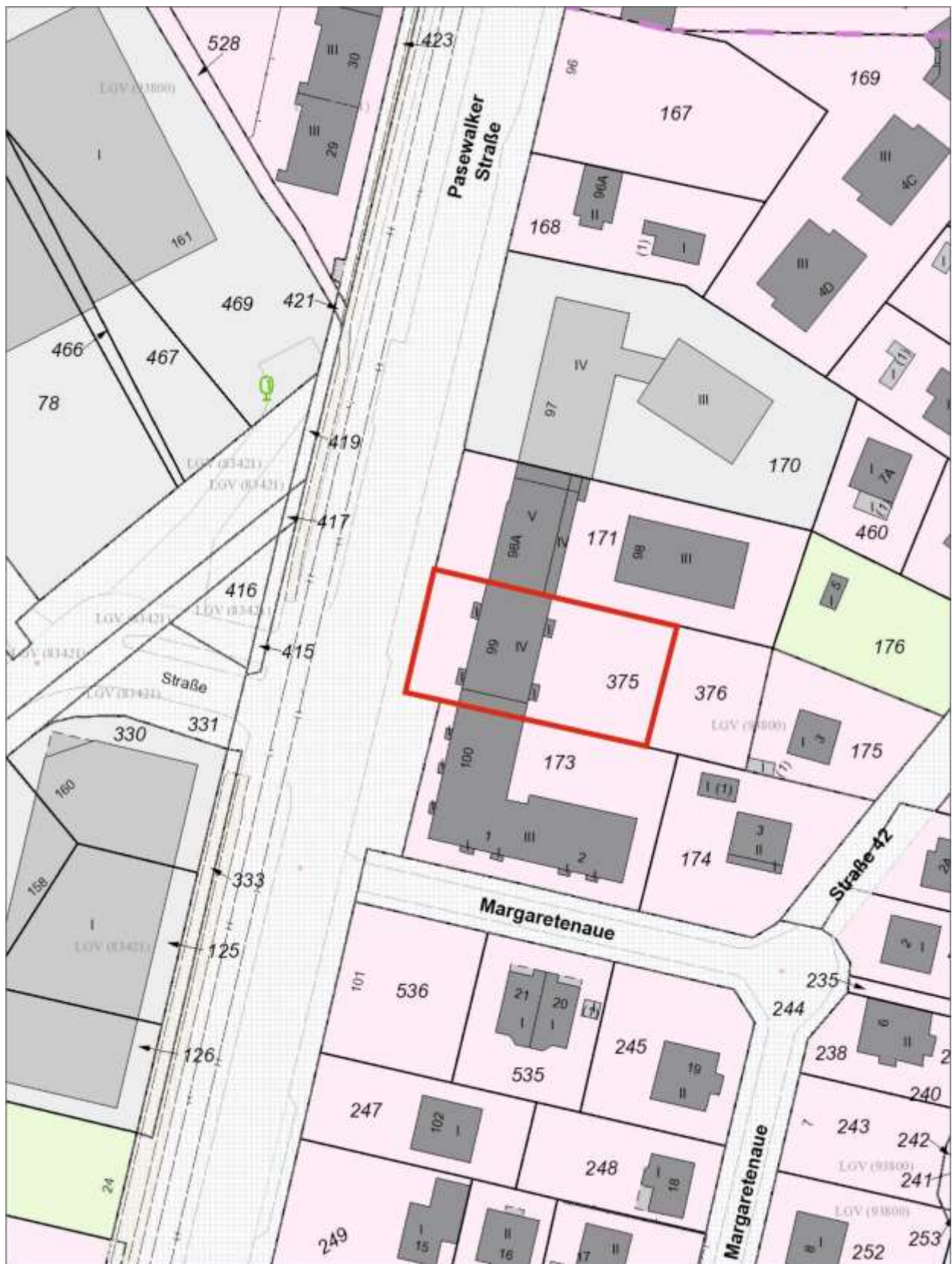
Aufteilungsplan 2. Dachgeschoss mit ETW-Nr. 12 (Maisonette)



Gebäudeschnitt



Gebäudeschnitt



Flurkarte (fis broker)



Lageplan (fis broker)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern